

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

Bebauungsplan Nr. 28/2007
„Schlosspark“



Begründung einschließlich grünordnerischem Fachbeitrag und Umweltbericht
Textliche Festsetzungen, Planzeichnung

Satzung
Juni 2008



Mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid vom 04.09.2008, AZ 21/61.7/04966-08-39
(Die gestrichenen Teile sind ~~durchgestrichen~~ dargestellt, die Ergänzungen sind *kursiv und mit einer punktierten Linie unterstrichen.*)

Bebauungsplan Nr.28/2007 „Schlosspark“

Gemeinde Oberkrämer	Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser Grünordnung	Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt - Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303 502916
Plangrundlage:	Amtlicher Lageplan vom November 2007 Vermessungsbüro Dirk Fienke & Andreas Horst ÖbVI Adolf-Dechert-Straße 4 16515 Oranienburg

Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplanes	5
1. Lage des Plangebietes und Planungsziele	5
1.1 Lage in der Region	5
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
3. Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebietes	9
3.1 Übersicht	9
3.2 Bestand und bisherige Nutzungen im Plangebiet	9
3.2.1 Vorhandene Bebauung im Plangebiet	9
3.2.1.1 Vorbemerkung	9
3.2.1.2 Gesindehaus	9
3.2.1.3 Torhaus	10
3.2.2 Garten- und Grünbereiche im Plangebiet	11
3.3 Die Umgebung des Plangebietes	12
3.3.1 Historische Entwicklung	12
3.3.2 Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	15
3.3.2.1 Das Tor	15
3.3.2.2 Der Schlossbereich	17
3.3.2.3 Der Gutspark Schwante	18
3.3.2.4 Der verlandete Schwantener See nördlich des Plangebiets	21
4. Vorhandene Erschließung	22
4.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung	22
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	23
4.3 Ver- und Entsorgung	23
4.4 Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes	25
4.5 Entwässerungsleitungen / Dränagen	25
5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet	25
6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes	26
6.1 Art der Nutzung, Sondergebiet und Grünfläche	26
6.1.1 Sondergebiet Schlossgut Schwante	26
6.1.2 Private Grünfläche Parkanlage	27
6.2 Maß der baulichen Nutzung	29
6.2.1 Grundflächenzahl	29

6.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Firsthöhe	29
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
6.5	Städtebauliche Kennwerte Planung	30
7.	Geplante Erschließung und ruhender Verkehr	31
7.1	Geplante Erschließung	31
7.2	Ruhender Verkehr	31
8.	Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse	33
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange	33
10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	
	- Grünordnerischer Fachbeitrag -	34
10.1	Vorbemerkungen	34
10.2	Bestand im Plangebiet	34
10.2.1	Boden	34
10.2.2	Hydrologie	35
10.2.3	Klima, Lufthygiene	35
10.2.4	Flora und Fauna	35
10.2.4.1	Flora, Baumbestand	35
10.2.4.2	Fauna	37
10.2.4.3	Biotoptypenkartierung und Bewertung	38
10.2.4.4	Geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes	40
10.2.5	Orts- Landschaftsbild	40
10.3	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung	41
10.3.1	Bisher vorhandene Nutzung und zulässiger Eingriff	41
10.3.2	Ermittlung der Versiegelungsbilanz	42
10.3.3	Eingriff in das Schutzgut Boden	42
10.3.4	Eingriff in das Schutzgut Wasser	43
10.3.5	Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft	43
10.3.6	Eingriff in die Schutzgüter Flora und Fauna, Artenschutz	43
10.3.6.1	Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes	43
10.3.6.1.1	Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten	43
10.3.6.1.2	Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten	44
10.3.6.1.3	Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes	45
10.3.6.2	Eingriff in das Schutzgut Flora	45
10.3.6.3	Eingriff in das Schutzgut Fauna	46
10.3.6.4	Vermeidung mögliche Eingriffe in geschützte Tierarten	46
10.3.6.5	Vermeidung von Eingriffen in geschützte Biotope	47
10.3.7	Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	48
10.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfes aufgrund der vorliegenden Planung	48
	Umweltprüfung	51
	Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren	51
	Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB -	52
U1	Einleitung	52
U1a)	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	52
U1b)	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	52
U1b)1.	Raumordnung und Landesplanung,	52
U1b)2.	Regionalplanung	54
U1b)3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	56
U1.b)3.1	Flächennutzungsplan	56
U1.b)3.2	Landschaftsplan	57
U1b)4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	57
U1b)5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	58
U1b)6.	Immissionsschutz	59
U1.b)6.1.	Vorbemerkungen	59
U1.b)6.2	Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	60
U1.b)6.3	Geplante Nutzungen im Plangebiet	60
U1.b)6.4	Immissionsrichtwerte	60
U1.b)6.5	Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes im Bebauungsplan	61
U1.b)7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	63
U1.b)8.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	63
U1.b)9.	Munitionsbergung	63

U1.b)10. Eingriff nach dem Naturschutzrecht	64
U1.b)11. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	64
U1.b)12. Schutz von Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung	65
U2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	65
U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	65
U2.a) 0 Vorbemerkung	65
U2.a)1 Boden	65
U2.a)2 Hydrologie	65
U2.a)3 Klima, Luft	66
U2.a)4 Flora und Fauna	66
U2.a)4.1 Flora, Baumbestand	66
U2.a)4.2 Fauna	66
U2.a)4.3 Biotopschutz	66
U2.a)5 Geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes	67
U2.a)6 Orts- und Landschaftsbild	67
U2.a)7 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	67
U2.a)8 Immissionssituation	67
U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	68
U2.b)1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	68
U2.b)2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	70
U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	70
U2c)1. Vermeidung und Ausgleich für eine Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung	70
U2c)2. Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Emissionsbelastung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung	71
U2c)3. Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Inanspruchnahme von bisherigen Wohnungen für gewerblich gebundene Nutzungen	71
U2c)4. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Denkmälern und Bodendenkmälern	71
U2c)5. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Leitungen	72
U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	72
U3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	72
U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	72
U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	73
U.3c) Zusammenfassung	73
Rechtliche Grundlagen, Quellen	75
Quellennachweis	75
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	76
Planzeichnung / Legende	78
Anlage: Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer	79

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



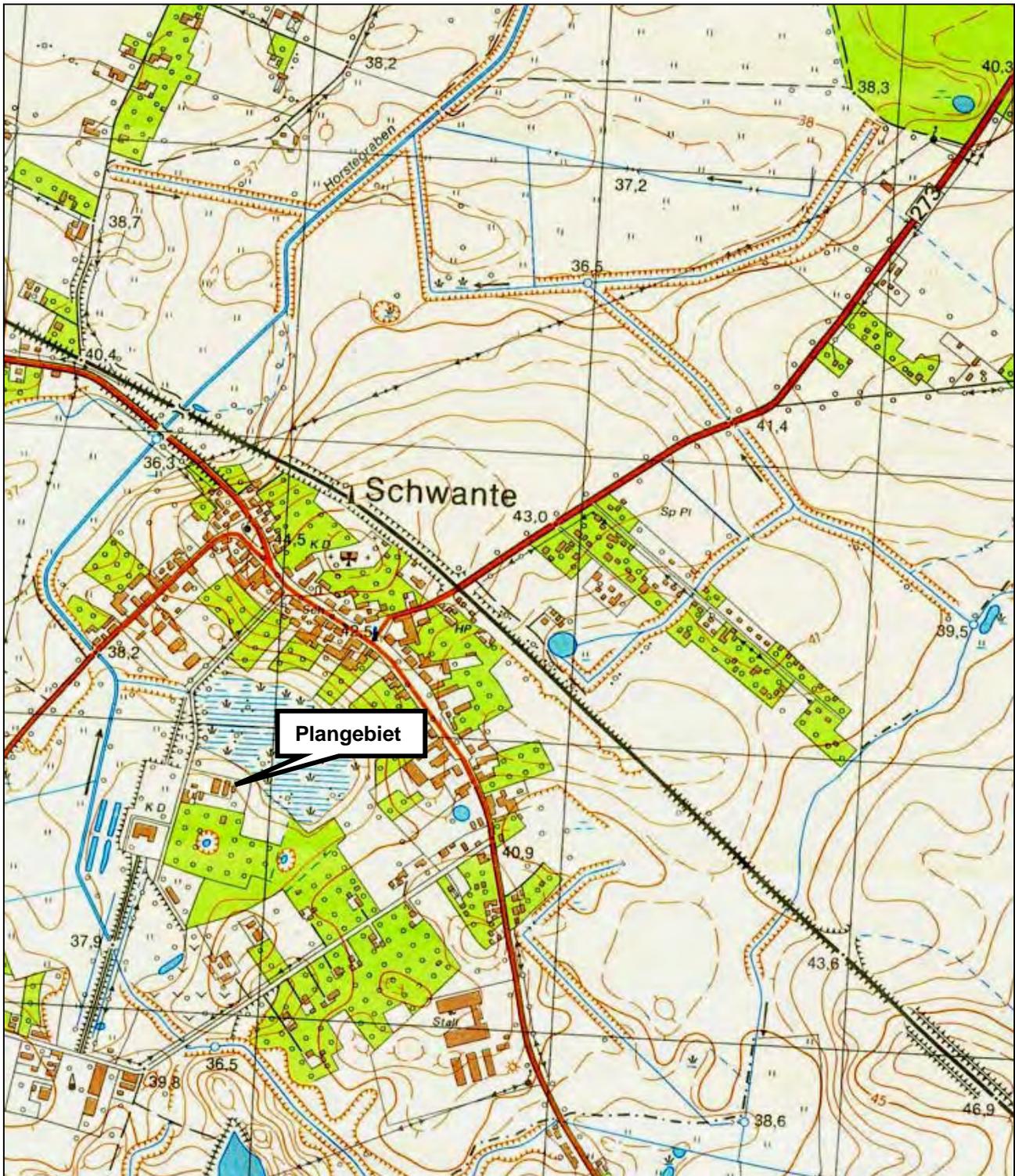
Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer, Land Brandenburg, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzwow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanze und Neu Vehlefanze, hat ca. 10.700 Einwohner, von denen ca. 2.000 (19%) im OT Schwante wohnen. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Topografische Karte

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Schlosspark“, liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer südwestlich des Dorfanfängers. Das Plangebiet umfasst die Fläche eines früheren Gesindehofes. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Schlossdamm, im Süden grenzt es an den Schlosspark, im Osten und im Norden schließt sich der Landschaftsraum des heute verlandeten ehemaligen Schwantener Sees an. Hier befindet sich heute ein geschütztes Biotop.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung das Schloss Schwante, ein ehemaliges Gutshaus, das ebenso wie der Schlosspark unter Denkmalschutz steht.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 73 und 75 der Flur 6 der Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 0,84 ha. Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude einer ehemaligen Hofstelle mit Gesindewohnhaus und Nebengebäude sowie ein weiteres Wohngebäude mit Nebengebäuden.

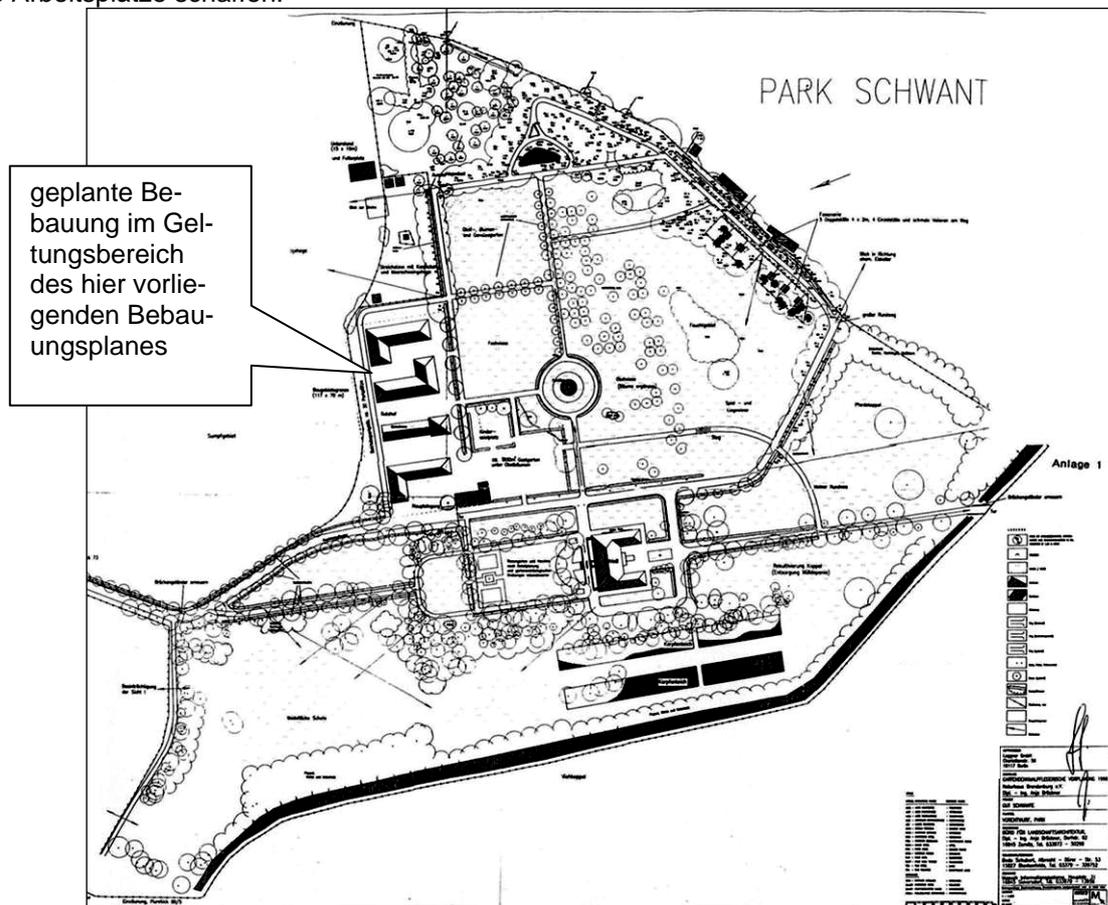
Darüber hinaus liegen im Plangebiet die Flächen der zugehörigen Gartenbereiche, die im Übergangsbereich zum Landschaftsraum teilweise den Charakter von Gartenbrachen haben.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Revitalisierung des Schlossbereiches Schwante vorzubereiten. Zukünftig sollen das denkmalgeschützte Schloss und der ebenfalls denkmalgeschützte Gutspark Schwante durch einen Schaugutshof mit Bewirtung ergänzt werden, der im Plangebiet entstehen soll und das wirtschaftliche Rückgrat der Gesamtanlage bilden wird.

Der Standort der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung innerhalb des Schloss- und Gutsparkumfeldes wurde im Rahmen einer gartendenkmalpflegerischen Vorplanung (Brückner, Juli 2007) festgelegt, die mit dem Referat Gartendenkmalpflege der oberen Denkmalbehörde abgestimmt wurde (Abb. sh. unten). Diese Vorplanung ist Anlage eines städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger für das Schlossgut Schwante abgeschlossen wurde.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der gemäß der o. g. gartendenkmalpflegerischen Vorplanung im Plangebiet vorgesehenen Gebäude und Nutzungen schaffen. Neben einem Schaugutshof ist die Schaffung von Angeboten zur Bewirtung sowie zum Verkauf regionaler Produkte geplant. So soll ein komplexes touristisch und gastronomisch ausgerichtetes Angebot entstehen, das dem Besucher die landwirtschaftlichen Produkte der Region näher bringt und zugleich den Schloss- und Parkbereich zu einem Anziehungspunkt werden lässt. Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu ermöglichenden Nutzungen sollen die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Sanierung und Unterhaltung des Schlosses und des Gutsparkes geschaffen werden. Zugleich werden auf Grund des Konzeptes, das die regionalen Anbieter einbezieht, Synergieeffekte bezüglich der Vermarktung der Produkte der in der Region tätigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe erwartet. Das geplante Vorhaben selbst wird weitere Arbeitsplätze schaffen.



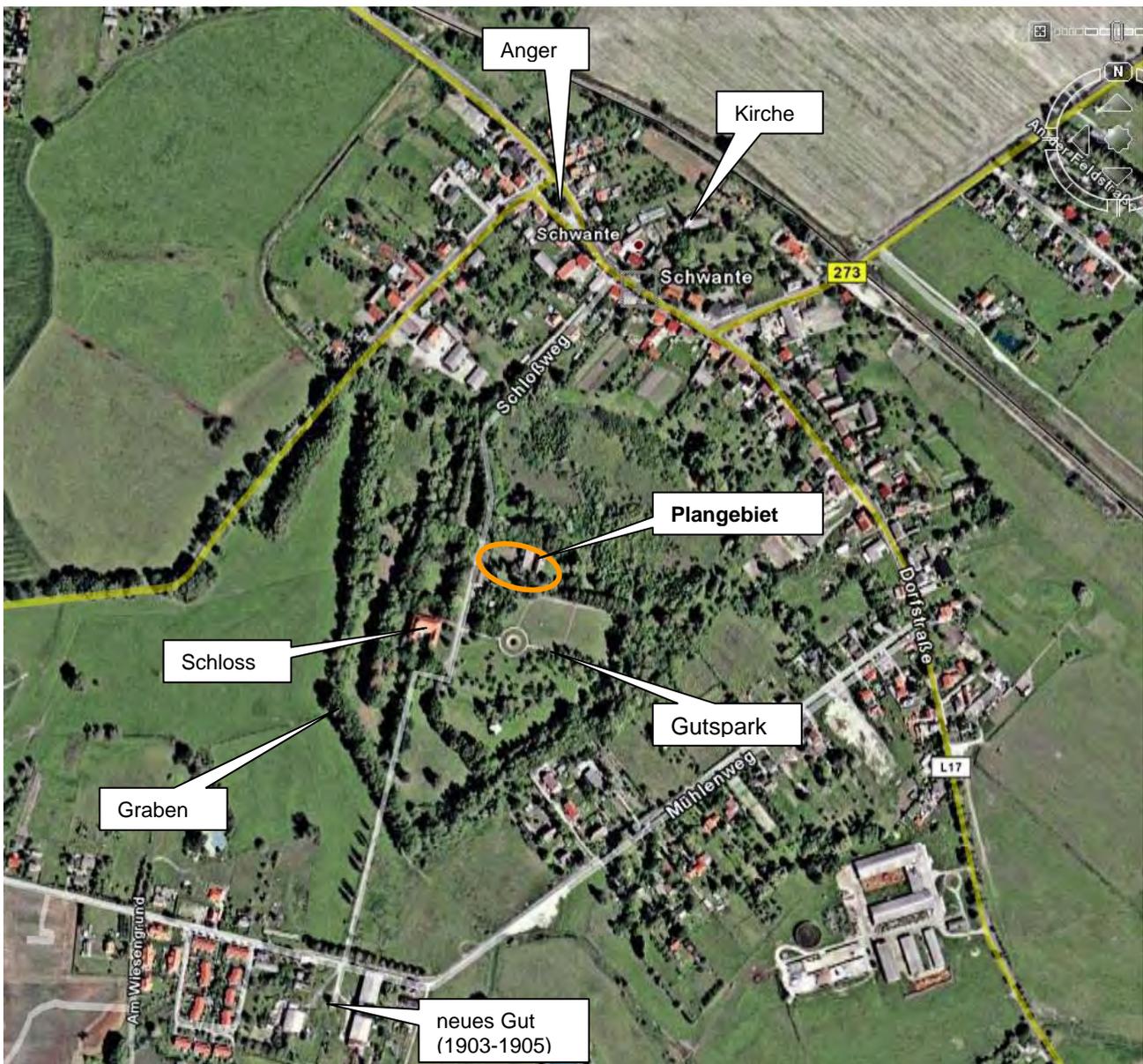
Gartendenkmalpflegerische Vorplanung (Brückner, Juli 2007/Dez. 2008)



Vorentwurf der geplanten Bebauung im Plangebiet, Enzmann, Oktober 2007, Ansicht vom Park

3. Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebietes

3.1. Übersicht



3.2 Bestand und bisherige Nutzungen im Plangebiet

3.2.1 Vorhandene Bebauung im Plangebiet

3.2.1.1 Vorbemerkung

Im Plangebiet befinden sich ein früheres Gesindehaus mit Wirtschaftsgebäude sowie ein weiteres Wohnhaus mit Nebenglass. (zur Lage sh. auch unter 1.3)



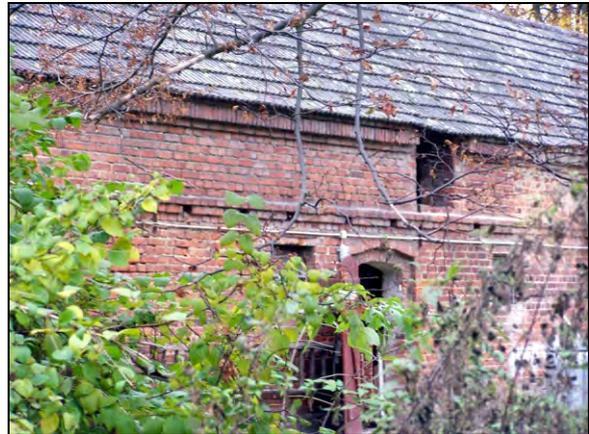
Wohnhaus, früheres Gesindehaus
(im Folgenden als „Gesindehaus“ bezeichnet)
(Blick aus West)

baulich mit dem Tor verbundenes Wohnhaus
(im Folgenden als „Torhaus“ bezeichnet)

3.2.1.2 Gesindehaus



In einem Abstand von ca. 45 m zum Schlossweg befindet sich das Gesindehaus. Es hat auf der Hofseite 6 Eingänge, die im Wechsel jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss erschließen bzw. zu einer Treppe führen, die 2 Wohnungen im OG erschließt. Die Wohnungen sind teilweise bewohnt.



Hinter dem Gesindehaus befindet sich ein Wirtschaftsgebäude, das ebenfalls mehrere Eingänge hat. Die Raumaufteilung sowie der Heuboden lassen auf eine frühere Nutzung als Stallgebäude schließen.

3.2.1.3 Torhaus



Unmittelbar am Schlossweg befindet sich ein Wohngebäude, an das das Tor zum Schlossbereich unmittelbar angebaut ist.



Das Fehlen von Fenstern auf der dem Schlossweg zugewandten Seite des Gebäudes könnte auf frühere Toröffnungen zurückzuführen sein. Möglicherweise hat es als Remise oder Pferdestall gedient. Der noch erkennbare Heuboden ist ein weiteres Indiz dafür.



Auf der Rückseite des Gebäudes sind mehrere Nebenanlagen vorhanden.

3.2.2 Garten- und Grünbereiche im Plangebiet



Östlich der vorhandenen Bebauung, auf deren Rückseite vom Schlossweg aus gesehen, schließen sich Gartenbereiche an, die in der Nähe der Gebäude noch genutzt sind. Auf den weiter von den Gebäuden entfernten Flächen ist keine Nutzung mehr erkennbar. Ein Pfad führt in Richtung Gutsпарк.



An der östlichen Grenze des Plangebietes endet der Pfad von der vorhandenen Bebauung kommend auf der Wiesenfläche des Gutsarkes. Hinter der östlichen Plangebietsgrenze fällt die Geländehöhe des Plangebietes an einer Böschung in Richtung Osten ca. 1m ab, was vermutlich auf den Verlandungsbereich des Schwantener Sees zurückzuführen ist, der dahinter beginnt.

3.3 Die Umgebung des Plangebietes

3.3.1 Historische Entwicklung

(Kursiv: aus „Schlösser und Gärten der Mark“, Sibylle Badstübner-Gröger, Berlin 1995)

„Die Familie von Redern war vom Ende des 13. bis ins späte 19. Jahrhundert in Schwante ansässig. Erst seit 1574 hatte das Dorf eine Kirchgemeinde.

1655 wird in Schwante ein Wohnhof mit vier Hufen und einem Weinberg erwähnt, der der Familie von Redern gehörte..., und 1614, im Juli, ließen die Junker ihr Haus ringsumher mit einer neuen Schälung u. Wall befestigen, auch den Graben um das Haus umschlemmen.«... Auch die Familienchronik derer von Redern berichtet über die Wallanlage, denn: »Im Jahre 1614 führte Claus seinen Zögling, den Markgrafen Joachim Siegesmund schon im Sommer einmal mit nach Schwante, um die neu hergestellte Umwallung des Hauses zu besichtigen.«.... Aus dieser Bemerkung ist abzuleiten, dass bis zu diesem Zeitpunkt eine Wasserburg existiert haben muss.

Über die Baugeschichte des Schlosses gibt beispielsweise ein Gedenkblatt zur Reihenfolge der Kinder der Familie von Redern vom 15. September 1618 Auskunft, das »der Prediger in Schwante, David Schroeder, und der Verwalter Friedrich Albrecht ihrem Patron und Herrn, dem Hofmarschall Claus, zum Gedächtnis an die Aufrichtung eines neuen Wohnhauses überreichten...«.. Über das Aussehen des zu vermutenden »Festen Hauses« und über die Ursachen, die zur Errichtung führten, ist aus der Chronik der Familie von Redern folgendes zu entnehmen: »Im Jahre 1618 hatte Claus von Redern in Schwante die alte Burg, »die ganz von Eichenholz war und manches Jahr gestanden hatte«, wie der Annalist sagt, abbrechen und eine neue bauen lassen, die für Frau und Kinder einen bequemeren Aufenthalt gewährte, da die Familie fast immer auf dem Lande leben musste ...«... »Die Woche vor Pfingsten ließ der Junker die alte Burg auf seinem Hofe abbrechen, die von lauter Eichen Holz war u. manchen Tag gestanden, u. die neue bauen.«... Noch heute lassen zwei der erhaltenen Tonnengewölbe im Kellergeschoss einen solchen Bautyp vermuten. Gleichartige Kellergewölbe finden sich auch im Schloss Groß Ziethen, wo ebenfalls anzunehmen ist, dass dort ein solches »Festes Haus« gestanden hat. Die Kellergewölbe in Schloss Schwante belegen die Existenz von mindestens einem Vorgängerbau und bestätigen zugleich die in der Kirchenchronik festgehaltene Entwicklung des Schlosses.

Auf einer Karte von 1739 ist das Schloss als eine quadratische Anlage von ungefähr 80m Seitenlänge erkennbar, die von einem Wassergraben umgeben war.

Das »Feste Haus« stand 123 Jahre lang. Erst die Vergrößerung der Familie von Redern und die verbesserte wirtschaftliche Lage führten zu dem Entschluss, an die Stelle des alten Wohnhauses ein neues geräumiges Gebäude zu setzen.

Das neue, aus drei Flügeln bestehende Schloss war für diesen Zweck konzipiert. Die **Seitenflügel, vermutlich 1744 angebaut** - wie die Konstruktion des Dachstuhls belegt -, dienten als Wirtschaftsräume und zur Unterbringung des Personals.

Ursprünglich erreichte man wahrscheinlich über eine Freitreppe das Eingangsportal, über dessen Supraporte noch Reste einer alten Bauinschrift zu erkennen sind: »Erasmus Wilhelm von Redern aus dem Hause Schwante - Catharina Elisabeth von Bredow aus dem Hause Sontz haben dieses Haus **Anno 1741** im September angefangen durch Gottes Hülfe zu bauen und durch deßen Beistand 1743 im December vollendet.«

Der Architekt des Schlosses ist unbekannt. Vermutet wird eine Mitwirkung oder eine Beratung durch Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff, den Architekten Friedrichs des Großen. Es ist möglich, dass sich von Redern und von Knobelsdorff im »Rheinsberger Freundeskreis« des Kronprinzen Friedrich von Preußen kennengelernt haben. Knobelsdorff war im November 1740 zum »Surintendanten der Königlichen sämtlichen Schlösser, Häuser und Gärten« und zum »Directeur en chef aller immediaten Bauten in den sämtlichen Provinzen« ernannt worden. 1741 begann von Redern mit dem Bau des Schlosses in Schwante, daher erscheint eine Beratung durch Knobelsdorff naheliegend, insbesondere wegen der architektonischen Formensprache.

...
Mitte des 19. Jahrhunderts nahm Friedrich Wilhelm Graf von Redern (1802-1883) seinen ständigen Wohnsitz wieder in Schwante. Durch Vernachlässigung während der letzten Jahrzehnte war das Schloss damals dem Verfall nahe. Friedrich Wilhelm ließ es wieder instandsetzen.

Das Messtischblatt von 1839 zeigt den einstigen hufeisenförmigen Wirtschaftshof, der in der Mittelachse des Haupteinganges zum Schloss lag. Das Messtischblatt von 1868 zeigte den Wirtschaftshof allerdings nur noch mit zwei parallel angeordneten Gebäuden, der Scheune und dem Stall.“



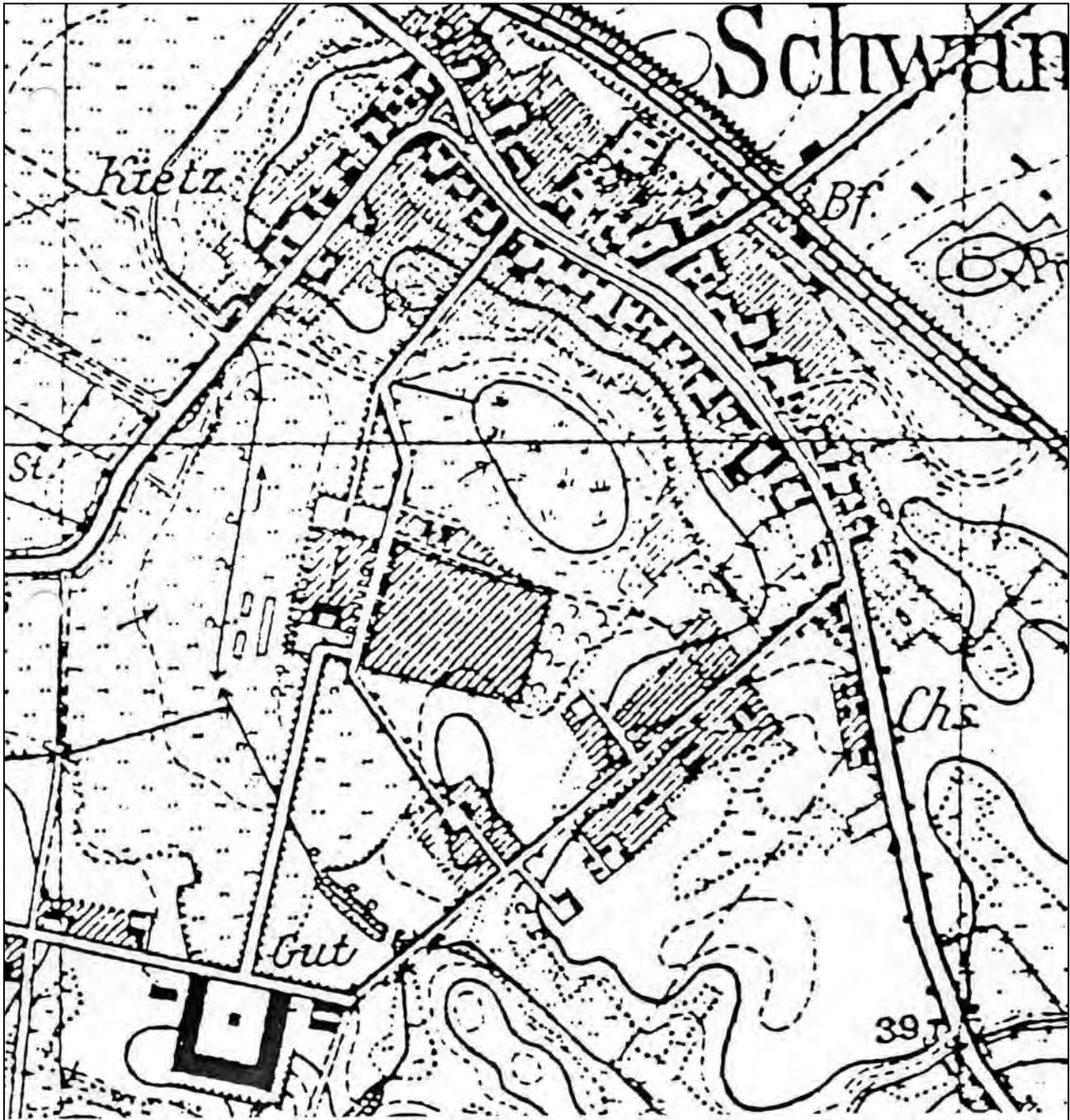
Ausschnitt Messtischblatt von 1868

Außer dem oben beschriebenen Gut nördlich des Schlosses ist auf dem Messtischblatt ein Landschaftspark östlich des Schlosses dargestellt. Südlich des Schlosses befinden sich Wirtschaftsgebäude, südwestlich liegt ein Gartenbereich (Küchengarten?). Der Schlossweg führt auf die Kirche zu, die im Laufe der Jahrhunderte im Auftrag der Familie von Redern mehrmals umgebaut und renoviert wurde und wo sich die Begräbnisstätten der Familie von Redern befinden. Nördlich des Parks liegt der Schwantener See. Der Bereich des Schlosses und des Gutes sind von Nord, West und Süd von einer feuchten Niederung umgeben, über die vermutlich ein weitgehend freier Blick zum Dorf und in die Landschaft bestand.

„Am 18. September 1866 sind die Vieh-, Schweine- und Schafställe sowie zwei Scheunen auf dem Gutshof abgebrannt. Schon im Februar 1868 existierte ein Plan zum Aufbau eines neuen moderneren Wirtschaftshofes für Schwante, den der Zimmermeister Sittel aus Kremmen angefertigt hatte. Die Maurerarbeiten wurden einem Meister Riedel übergeben. An der Rückseite des Hofes sollten ein massives heizbares Lusthaus und verschiedene landwirtschaftlich genutzte Gebäude errichtet werden. **Nach 1870 wurde der alte Wirtschaftshof abgerissen**; er lag dort, wo sich heute der Park ausbreitet. Der neue Wirtschaftshof ist am Mühlenweg in der Verlängerung der Schlossachse angelegt worden...

1888 veräußerte die Familie von Redern das Schloss Schwante für 850.000 Reichsmark an **Richard Sommer**. Sommer war ein Berliner Immobilienmillionär, der in der Gründerzeit **Familiengrundstücke rund um das Brandenburger Tor** mit großem Profit veräußert.“

„**Richard Sommer, seit 1888 Gutsbesitzer in Schwante**, ließ die alten Wirtschaftsgebäude zwischen 1903 und 1904 niederlegen und an deren Stelle neue und moderne errichten, u.a. den Wasserturm mit einer Pumpe, die Stallungen und die Gutsarbeiterwohnungen. Damit besaß Schwante eine der technisch modernsten Anlagen. Ein Messtischblatt von 1903 weist eine hufeisenförmige Wirtschaftshofanlage mit Wasserturm auf, deren Achse über den Schlossweg auf das Schloss zuläuft.“



Ausschnitt Messtischblatt 1905

„Nach dem Tode Sommers, 1916, konnten sich die Erben nicht einigen und verkauften Schwante zusammen mit dem neu erbauten Schloss in Sommerswalde. 1919 übernahm die **Siedlungsgenossenschaft** „Freie Scholle“ die Ländereien, während das **Schloss in Schwante** an einen **Herrn Ledwin aus Berlin** ging.

1924 erwarb **Vicco von Bülow**, der sich später von Bülow-Schwante nannte, das Schloss und einige Ländereien, die bis 1945 im Besitz der Familie blieben.“

„**In den dreißiger Jahren** ließ der **Schlossherr Vicco von Bülow** an der Eingangsseite eine Auffahrt aus Schlesischem Sandstein mit einer Rampenbrüstung und Portallöwen anlegen ... Weiterhin entstand an der Rückseite **eine dem Barock nachempfundene** geschwungene Treppenanlage, die in den Fundamenten nachzuweisen ist.

Die Laternen, wie sie noch am **Eingangstor neben dem Torhaus** und neben den Eingangstüren des Schlosses zu sehen sind, stammen wohl gleichfalls aus dieser Umbauphase.“

Zwischen 1945 und 1990 dienten das Schlossgebäude und die zugehörigen Freiflächen als Schule, Kindergarten und Gemeindeverwaltung.

3.3.2 Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

3.3.2.1 Das Tor

Das Tor ist mit dem angrenzenden Wohngebäude verbunden und endet dort, wo die frühere Gutsbebauung begann. Es markiert den Eingang zum Schlossbereich mit dem Gutspark.



Da der Schlossweg einen Bogen um den Standort des früheren Gutes macht, zielt der Blick durch das Tor nicht direkt auf das Schlossgebäude. Hierdurch kommt dem Tor als optische Markierung des beginnenden Schloss- und Gutsbereiches eine besondere Bedeutung zu.



Blick entlang des Schlossweges in Richtung Schloss

und in Richtung Dorf



In der Pforte ist die schmiedeeiserne Tür noch erhalten, auch das einzelne Zaunfeld ist noch vorhanden. Die Torflügel des großen Tores, die ebenfalls schmiedeeisern waren, sind nicht mehr an ihrem Platz.

3.3.2.2 Der Schlossbereich

Das Schloss, welches von seiner ursprünglichen Funktion her ein Gutshaus war, wurde durch die Verlagerung des Guts um 1900 und den Abriss der südlich gelegenen Wirtschaftsgebäude von Umgebungsbebauung freigestellt. Wegen des Baumbestandes, der teilweise dicht an das Gebäude heranreicht bzw. die früher bebauten Flächen markiert, wirkt das Gebäude dennoch nicht solitär. Die im 20. Jahrhundert durch Baumpflanzungen markierten Sichtachsen haben nur geringe Breiten und lassen eine Fernwirkung des Gebäudes kaum zu.



Ansicht von Nord



Blick vom Schloss kommend in Richtung Dorf
(Standort des Gutshofes im 19.Jh.)



Ansicht von Süd

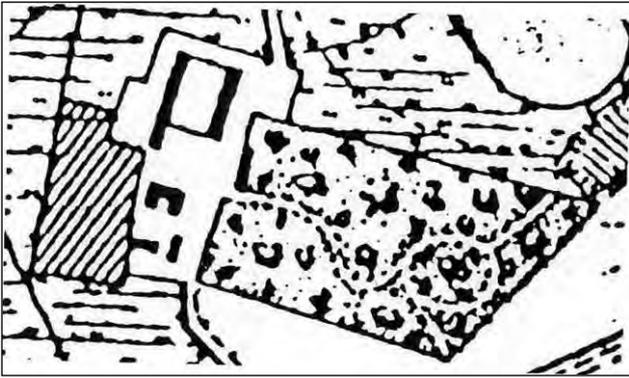


Ansicht von Ost (vom Gutspark aus)



Ansicht des Schlosses vom nächstgelegenen
Standort des Plangebietes aus

3.3.2.3 Der Gutspark Schwante



Ausschnitt Messtischblatt von 1868

Das Messtischblatt 1868 zeigt den Gutspark zur Zeit **Friedrich Wilhelm Graf von Redern**, der Mitte des 19. JH. den Landschaftspark anlegen ließ. Zu dieser Zeit war er als Komponist und Generalintendant der Königlichen Schauspiele gemeinsam mit **Peter Joseph Lenné** Mitglied der Berliner Akademie der Künste. Lenné war zu dieser Zeit Generaldirektor der Königlichen Gärten in Preußen. Lenné hatte im Auftrag von Friedrich Wilhelm Graf von Redern mehrere Parks und Gärten gestaltet, so z. B. 1830 Schlosspark Gut Görldorf, 1835 Garten des Palais Redern in Berlin (heute Hotel Adlon) und um 1850 den Schlosspark des Gutes Lanke.



Ausschnitt Messtischblatt 1905

Gemäß Darstellung des Messtischblattes von 1905 hatte **Richard Sommer** den westlichen und mittleren Teil des Gutsparks einzäunen lassen und nutzte diesen als Garten. Der östliche Teil des Landschaftsparkes, der außerhalb der eingefriedeten Fläche lag, ist noch erkennbar.



Luftbild 2007

Die letzte Umgestaltung jenes Teiles des Gutsparkes, den Richard Sommer eingefriedet hatte sowie der Freiflächen südlich und nördlich des Schlosses, auf denen er die ursprüngliche Bebauung beseitigt hatte, erfolgte in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts unter **Vicco von Bülow**. Im Rahmen der Sanierung dieser

Bereiche nach 1990 wurde auf diesen Flächen die Gestaltung aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts zu Grunde gelegt. (sh. hierzu denkmalpflegerische Vorplanung, Brückner Juli 2007)

Die noch vorhandenen Reste des ursprünglichen Landschaftsparks wurden bei der bisherigen Sanierung ebenfalls erhalten. Hierzu gehören der Graben, der die südliche Grenze des ursprünglichen Landschaftsparks markiert sowie der Gehölzsaum auf der östlichen Parkseite. Im Bereich dieser östlich gelegenen Gehölzfläche befindet sich noch heute ein kleiner Pfuhl, der innerhalb des östlichen Rundweges des ursprünglichen Landschaftsparks lag. Ein Teil des dort vorhandenen Baumbestandes geht ebenfalls auf den früheren Landschaftspark zurück.



Der Graben entlang der südlichen Grenze des ursprünglichen Landschaftsparks führt zu einem Feuchtgebiet (angrenzend an den Park), das sich im Bereich der Weide rechts im Bild befindet. Die Weide links im Bild steht im Verlauf des Grabens. Mit einem Alter von ca. 150 Jahren stammt zumindest einer der Bäume noch aus der Zeit des Landschaftsparks. Die hier verwendete Trauerweide (*Salix alba* „Tristis“) ist ein für die Landschaftsparkgestaltung Mitte des 19. Jh. typischer Baum.

Der Durchblick in den Park erinnert noch an die frühere Gestaltung. Da sich hier ein früher wichtiger Zuweg zum Park befand, den eine noch heute vorhandene und im Rahmen der bisherigen Sanierung wieder vervollständigte Allee markiert, war dieser Einblick in den Park von besonderer Bedeutung.



Der östliche Gehölzbestand, des ursprünglichen Landschaftsparks, den Richard Sommer zu Beginn des 20. Jahrhunderts nicht in seine Umgestaltung einbezogen hatte, blieb erhalten. Auch der dort verborgene Pfuhl, um den einst ein Weg führte ist noch vorhanden. Hier befindet sich u. a. auch eine weitere für den Landschaftspark an Gewässern typische Trauerweide. (Foto rechts)



Der nördliche Teil des Parks, der an das Plangebiet anschließt, umfasst heute eine freie Wiesenfläche, die durch eine Baumreihe nach Norden begrenzt ist. Diese Wiese war vor 1990 als Sportplatz genutzt worden.



Den Übergangsbereich der vorhandenen Wohngrundstücke zum Park bilden mehrere Baumgruppen



Im nordwestlichen Teil des Parkes (nahe dem Schlossweg) sind einzelne Obstbäume und andere Laubbäume vorhanden



Ein gerader, rechtwinklig vom Schloss wegführender Weg führt zu einem kreisrunden künstlichen Pfuhl mit trichterförmig ausgebildetem Ufer, dessen Wasserstand bei feuchtem Wetter ca. 1,5m unter Gelände liegt und der zeitweise trockenfällt. (Foto links). Der Pfuhl ist durch eine ebenfalls kreisförmig angeordnete Hecke eingefasst, sodass er nicht in den Park hineinwirkt. (Foto rechts)



Im südlichen Teil des Parks befindet sich eine Streuobstwiese, die als geschütztes Biotop erfasst ist. Auch der gerade Fußweg, der den Park in Ost-West-Richtung quert, ist teilweise mit Obstbäumen alleearartig bepflanzt.

3.3.2.4 Der verlandete Schwantener See nördlich des Plangebiets



Nördlich grenzt an das Plangebiet der Bereich des ehemaligen Schwantener Sees, der wegen der in den vergangenen Jahren gesunken Grundwasserstände verlandet ist. Heute befindet sich hier ein Niedermoor mit teilweise Gehölzaufwuchs. Der gesamte Bereich ist als geschütztes Biotop gemäß §32 BNatSchG erfasst. Dennoch wird der Bereich durch einen Meliorationsgraben nach West entwässert. Das ehemalige Seeufer ist anhand der Höhenunterschiede im Gelände ablesbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so festgelegt, dass er den Bereich des geschützten Biotopes und sein Umfeld nicht mit einschließt.

Das Plangebiet ist überdies gegenüber dem geschützten Biotop durch eine Baumreihe aus Linden und Spitzahorn abgegrenzt.



Blick vom Schlossweg nach Ost



Blick vom Grundstück des Gesindehauses nach Nordwest

4 Vorhandene Erschließung

4.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Schlossweg, der ein sonstiger kommunaler Weg ist. Der Schlossweg ist für den öffentlichen Durchgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen gesperrt. Für die Feuerwehr, für Rettungsfahrzeuge, für die Müllabfuhr für das Schloss und das Plangebiet sowie für die Zufahrt zum Schlossbereich und zum Plangebiet ist der Schlossweg befahrbar. Als Fuß- und Radweg ist er für das innerörtliche Wegenetz von Bedeutung. Gemäß städtebaulichem Vertrag, den die Gemeinde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen hat, ist vereinbart, dass der Schlossweg der Allgemeinheit zur öffentlichen Nutzung zu öffnen ist – und zwar:



für Fußgänger und Radfahrer täglich in den Sommermonaten in der Zeit von 6.00 Uhr, in den Wintermonaten in der Zeit von 8.00 Uhr jeweils bis zum Einbruch der Dunkelheit (spätestens bis 22.00 Uhr).

In den Nachtstunden werden aus Sicherheitsgründen die Tore zum Schlossgelände geschlossen, sodass nachts auch für Radfahrer und Fußgänger keine Durchwegung über den Schlossweg möglich ist.

Der nördliche Teil des Schlossweges mit Anbindung an die Dorfstraße (Bundesstraße B273) ist bereits ausgebaut. Er wurde mittig mit Natursteinpflaster sowie in den Randbereichen beidseitig mit Betonsteinpflaster befestigt.



Die Zufahrt zum Plangebiet (Foto links) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist bereits vorhanden.



Foto rechts: Anschluss der Plangebietszufahrt an den Schlossweg



Der Schlossweg verspringt südlich des Schlosses auf Höhe der südlichen Grenze des früheren Gutsarkes in die Schlossachse und führt dann geradlinig auf das 1903 bis 1905 von Richard Sommer errichtete neue Gut zu.



Für den südlichen Teil des Schlossweges ist ebenfalls eine Befestigung geplant, die dem Ausbau des nördlichen Teiles entspricht. Der Schlossweg trifft im Süden in den Mühlenweg, der eine Gemeindestraße mit Anliegerfunktion ist.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Gemeinde Oberkrämer besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn in Richtung Kremmen und Berlin sowie Anschluss an das Regionalbusnetz.

4.3 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes bestehen Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Wasser, Abwasser und Elektroenergie.

Die Versorgung mit **Frischwasser** erfolgt über die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasser GmbH. Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasser GmbH** teilte mit Schreiben vom 19.12.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

„im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken und umweltrelevanten Hinweise gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen.

Erforderliche Trinkwasseranschlüsse können auf der Grundlage entsprechender Anträge über die im Schlossweg vorhandene Versorgungsleitung hergestellt werden.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 zum Vorentwurf sowie mit Schreiben vom 13.06.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes die **Belange des Bereiches Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

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 m³ 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.

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 13.06.2008 die **Belange der unteren Gesundheitsbehörde** zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Hinweise zur Trinkwasserversorgung

a) Entsprechend der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch ist die Inbetriebnahme des Leitungsnetzes spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Fachbereich Gesundheit und Verbraucherschutz des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

b) Anlagen einschließlich des dazugehörenden Leitungsnetzes bzw. Hausinstallationen aus denen auf festen Leitungswegen an Anschlussnehmer Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht.

c) Das Wasser 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 Netzerneuerung/-erweiterung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt zu übersenden.

3.1.1.1 Rechtsgrundlage

a) § 13 Abs. 1 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser-verordnung - TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. Teil I Nr. 24 S. 959)

b) § 14 TrinkwV 2001

c) § 5 Abs. 2 und § 7 TrinkwV 2001 (gemäß Anlage 1 Teil I und Anlage 3 lfd. Nr.: 9 und 10)

d) § 15 Abs. 5 TrinkwV 2001

e) § 15 Abs. 3 TrinkwV 2001“

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt durch den Zweckverband Kremmen.

Zuständig für die Versorgung mit **Elektroenergie** ist die E.ON edis AG. Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 04. Januar 2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

„wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.12.2007 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Die Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig bei unserem Netzmeisterbereich Hennigsdorf, Tel. 03302 8874-260 zu erfragen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Strom Verteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum, gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500

- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere

- Baustrombedarf

- Namen und Anschrift der Bauherren

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

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

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

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

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt in der Gemeinde Oberkrämer durch die **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH**. Die **WGI - Westfälische Gesellschaft für Geoinformatik und Ingenieurdienstleistungen mbH** teilte im Auftrag der **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (NBB)** die Belange der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH** wie folgt mit:

„Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB.

Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind gesonderte Auskünfte einzuholen.

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

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Gasversorgungsleitungen in allen umgebenden Straße dargestellt.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 08.01.2008 zum Plangebiet folgendes mit:

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79122 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

In dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan war eine Leitung entlang des Schlossweges dargestellt sowie Hausanschlüsse im Plangebiet und am Schloss. Der Plan kann, ebenso wie die Kabelschutzanweisungen, bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

4.4 Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes

Zum Schutz der im Bereich des Plangebietes vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung notwendig.

Bei Bau- und Pflanzarbeiten im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind die jeweiligen technischen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Versorgungsunternehmen zu beachten. (sh. hierzu auch 4.3)

4.5 Entwässerungsleitungen / Dränagen

Es ist nicht bekannt, ob sich im Plangebiet Entwässerungsleitungen / Dränagen befinden.

Das Vorhandensein von Dränagen kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten solche aufgefunden werden, sind sie zu schützen und in ihrer Funktion zu erhalten. Umverlegungen sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde möglich (§ 37 BbgWG).

5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan.

Der **Flächennutzungsplan** für Schwante stellte im Bereich des Plangebietes bisher eine Grünfläche Parkanlage dar. In Rahmen der **2. Änderung der Flächennutzungsplanung** der Gemeinde Oberkrämer erfolgte die Darstellung des Plangebietes als **Sondergebiet Schlossgut Schwante**.

In der Begründung zur 2. Änderung der Flächennutzungsplanung heißt es hierzu:

„Entsprechend dem Leitbild der Flächennutzungsplanung soll für den Bereich des Schlosses Schwante und der zugehörigen weiteren bebauten Bereiche durch geeignete Flächendarstellungen eine wirtschaftlich auskömmliche Nutzung mit gleichzeitiger Schaffung von Arbeitsplätzen vorbereitet werden.

Hierbei sind insbesondere die Bestimmungen des Denkmalschutzes zu beachten, denen das Schloss und der Gutspark unterliegen.

Im Unterschied zum Vorentwurf der Änderung des FNP wurde die Zweckbestimmung von Hotel und Gastronomie in Schlossgut Schwante geändert. Hierdurch soll der Schwerpunkt der weiterhin geplanten Nutzung durch Gastronomie und Beherbergung in Richtung eines Schaugutshofes verschoben werden, der auch der landwirtschaftlichen Prägung der Region Rechnung trägt und diese erlebbar macht...“

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. §8(3) BauGB parallel zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Nach dem gegenwärtigen Stand der Flächennutzungsplanung ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan den absehbaren Darstellungen des FNP entsprechen wird.

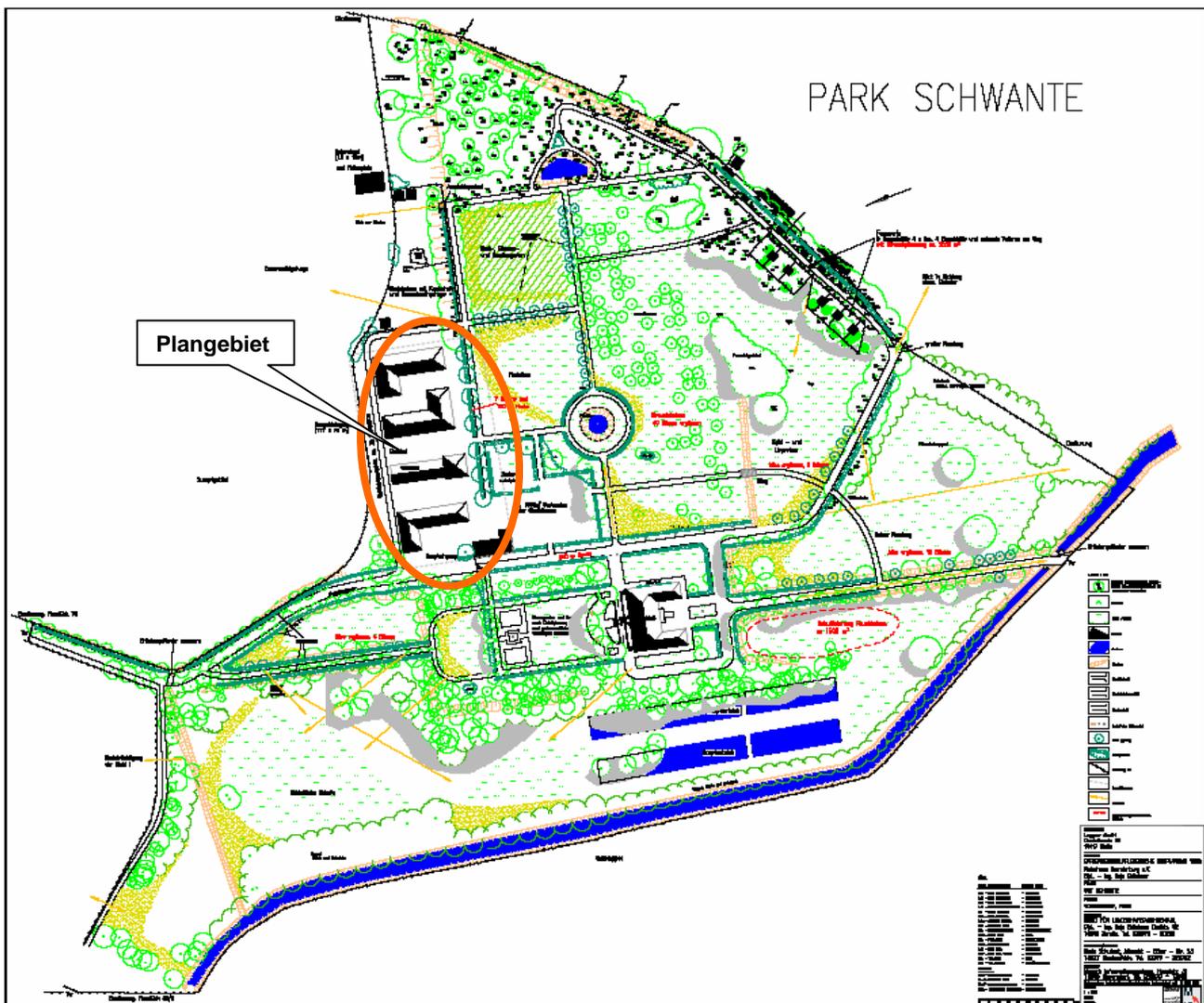
6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der Nutzung, Sondergebiet und Grünfläche

6.1.1 Sondergebiet Schlossgut Schwante

Die im vorliegenden Bebauungsplan als Baugebietsfläche festgesetzte Fläche umfasst die Bereiche des früheren Gesindehofes und des Torhaus-Grundstückes, die heute beide zum Wohnen genutzt werden, einschließlich der zugehörigen Garten- und Freiflächen.

Die Fläche des Sondergebietes umfasst den Bereich, für den gemäß der gartendenkmalpflegerischen Vorplanung (Brückner, Feb. 2007) eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. (sh. auch nächste Seite)



Gartendenkmalpflegerische Vorplanung (Brückner, Feb. 2007) (sh. auch folgende Seite)

Die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß §11 BauNVO erfolgt, da sich das geplante Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Geplant ist eine Kombination aus landwirtschaftlichen, gewerblichen und gastronomisch bzw. touristisch ausgerichteten Nutzungen.

Um Immissionskonflikte durch sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen zu vermeiden, wird das geplante Sondergebiet in 2 Teilbereiche zониert. Die stärker emitierenden Nutzungen werden hierbei der Teilfläche 2 zugeordnet, da diese einen größeren Abstand zu störepfindlichen Nutzungen hat. Gleichzeitig werden diese Nutzungen soweit beschränkt, dass erheblich störende Auswirkungen auf andere Nutzungen hieraus nicht zu erwarten sind. Diese Beschränkungen beziehen sich auf die Anzahl der maximal zu haltenden Tiere im Plangebiet sowie auf die Zulässigkeit von Betrieben zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, wie z. B. Schlachtereien, Räuchereien, Verwurstungen, Vorbereitungsküchen für die Gastronomie u. ä. Insbesondere erhebliche Geruchsbelästigungen sollen so vermieden werden.

Das geplante Sondergebiet Schlossgut Schwante soll nur insofern dem Wohnen dienen, wie es auch im

Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO zugelassen werden kann. Eventuelle Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen, die sich aus den übrigen Nutzungen im Sondergebiet ergeben, sind dementsprechend hinzunehmen. Dies können insbesondere Belästigungen durch Gerüche und Geräusche sein.

Die **Industrie- und Handelskammer IHK Potsdam** teilte mit Schreiben zum 11.01.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplans folgendes mit:

„seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird darauf hingewiesen, dass wir die Ergänzung der Planung bzw. Begründung um Angaben zur geplanten Größe der Einzelhandelsverkaufsflächen sowie der geplanten Sortimente für erforderlich halten. U. U. ist die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit zu prüfen.

Ansonsten bestehen zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken.“

Raumordnerisch relevante Einzelhandelsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Standort ist hierfür wegen der abgelegenen Lage auch nicht geeignet.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** mit Schreiben vom 04.06.2008 mit:

„die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes erhielt die Gemeinde Oberkrämer mit Schreiben vom 10.01.2008.

Die Inhalte dieser Zielmitteilung behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Das Inkrafttreten des LEPro 2007 am 1. Februar 2008 ändert nichts an dieser grundsätzlich positiven Beurteilung.

Da nach den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung u. a. Läden zulässig sein sollen, regen wir jedoch an, die Festsetzung dahingehend zu konkretisieren, dass großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m² in dem Sondergebiet „Schlossgut Schwante“ ausgeschlossen ist. Damit kann die nach der Begründung vorgesehene Kombination aus landwirtschaftlichen, gewerblichen und gastronomischen bzw. touristisch ausgerichteten Nutzungen klargestellt werden. Gleichzeitig wird damit die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (hier: § 16 Abs. 6 LEPro i.d.F. vom 1. November 2003 (GVBl. 20041 S. 11), der nach Art. 3 Abs. 2 des Staatsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I S. 235) fortgilt) sichergestellt. Die Gemeinde Oberkrämer hat keine zentralörtliche Funktion und die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ist nach den geltenden raumordnerischen Beurteilungsgrundlagen grundsätzlich unzulässig.

Da die Gemeinde Oberkrämer auch zukünftig kein Zentraler Ort werden soll, bleibt die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nach den Festlegungen des Zieles 4.7 Abs. 1 LEP B-B-Entwurf unzulässig bzw. gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B-Entwurf auf Vorhaben beschränkt, die ganz überwiegend der Nahversorgung dienen und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegen.“

Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert / Fieseler) heißt es unter Vorbem. RN 3.2:

„Der Begriff »Läden« (§ 2 Rn 10-12) ist zwar kein städtebaulicher (Wert-)Begriff »an sich«. Er bringt im Grundsatz aber zum einen eine begrenzte Geschossfläche als Verkaufsfläche zum Ausdruck, mag ihre Größe infolge Selbstbedienung und aus anderen neuzeitlichen Verkaufsgesichtspunkten auch schwanken. Die begrenzte Verkaufsfläche ist bauplanungsrechtlich für den Laden begriffsspezifisch (das BVerwG nimmt im U. v. 22. 5. 87 - 4 C 19.85 -, BRS 47 Nr. 56 die Obergrenze für einen »Nachbarschaftsladen« bei etwa 600-700 qm VF an; vgl. auch VGH BW, U. v. 7. 2. 79 - III 933/78 -, BRS 35 Nr. 33; Knaup/Stange, § 2 Rdn. 24/25). Zum anderen ist die Zulässigkeit von Läden hinsichtlich der zum Verkauf feilgehaltenen Waren in den §§2 bis 4 an Einschränkungen gebunden, die sich aus der Hauptnutzung,ergeben.“

Der Gebietscharakter des geplanten Sondergebietes wird in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan beschrieben. Unter **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes** heißt es hierzu:

„Neben einem Schaugutshof ist die Schaffung von Angeboten zur Bewirtung sowie zum Verkauf regionaler Produkte geplant. So soll ein komplexes touristisch und gastronomisch ausgerichtetes Angebot entstehen, das dem Besucher die landwirtschaftlichen Produkte der Region näher bringt und zugleich den Schloss- und Parkbereich zu einem Anziehungspunkt werden lässt.“

Unter **6.1.1 Sondergebiet Schlossgut Schwante** wird in der Begründung ausgeführt:

„Raumordnerisch relevante Einzelhandelsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Standort ist hierfür wegen der abgelegenen Lage auch nicht geeignet.“

Dem zufolge ergibt sich aus der Festsetzung der Zulässigkeit von Läden im Plangebiet nicht zugleich die Zulässigkeit von Betrieben des großflächigen Einzelhandels. Um den Hinweis der GL zu berücksichtigen, wird dies auch in der Festsetzung durch folgenden Zusatz klargestellt: *„Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfläche über 800 m² sind unzulässig.“*

6.1.2 Private Grünfläche Parkanlage

Der durch Bäume abgegrenzte südöstliche Teil des Plangebietes, der den Übergang zur Grünfläche des Gutsparks beziehungsweise zum östlich angrenzenden Landschaftsraum des ehemaligen Schwantener Sees bildet, wird nicht in das geplante Baugebiet einbezogen, sondern soll als private Grünfläche Parkanlage festgesetzt werden. Der als Grünfläche Parkanlage festzusetzende Bereich bildet den Übergang zum denkmalgeschützten Gutspark. Gemäß gartendenkmalpflegerischer Vorplanung (Brückner, Juli 2007/ Feb. 2008) sind hier Freiraumnutzungen geplant, die mit den gartendenkmalpflegerischen Belangen vereinbar sind. Die Festsetzung dieser Teilfläche als Private Grünfläche Parkanlage erfolgt entsprechend der gartendenkmalpflegerischen Vorplanung. Die Nutzung des Parkbereiches über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus ist Gegenstand einer gesonderten Planung und wird darüber hinaus durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt.



Planzeichnung Bebauungsplan



Gartendenkmalpflegerische Vorplanung (Brückner, Feb. 2007) (Umzrenzung Plangebiet)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange des Bereiches Planung** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Der gewählte Verlauf der Abgrenzung zwischen sonstigem Sondergebiet und privater Grünfläche außerhalb des Baufeldes ist nicht nachvollziehbar begründet worden. Auf Seite 24 des Begründungstextes wird ausgeführt, dass die Fläche des sonstigen Sondergebietes den Bereich umfasst, für den eine bauliche Nutzung gemäß gartendenkmalpflegerischer Vorplanung vorgesehen ist. Der gewählte Grenzverlauf wurde im Planwerk vom SO Teilfläche 2 ausgehend, spitzwinklig auf die südliche Plangebietsgrenze zulaufend dargestellt. Diese Linienführung außerhalb des Baufeldes sollte insbesondere auch aus städtebaulicher Sicht argumentativ untersetzt werden.“

Da der Bebauungsplan und die gartendenkmalpflegerische Vorplanung auf unterschiedlichen Plangrundlagen basieren, ist eine direkte Übernahme des Planinhaltes nicht möglich. Da die gartendenkmalpflegerische Vorplanung die zukünftige Objektplanung vorbereitet und der Bebauungsplan den Rahmen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben festlegt, bewegen sich beide Planungen auf unterschiedlichen Planungsebenen mit unterschiedlichem Abstraktionsgrad. Eine detailgenaue Übernahme aller Inhalte der gartendenkmalpflegerischen Vorplanung wäre nicht nur wegen des frühen Planungsstandes der Ausführungsplanung wenig sinnvoll sondern würde auch dem Sinn des Bebauungsplanes gemäß BauGB widersprechen.

Da der Bebauungsplan auf einer vermessenen Plangrundlage eines ÖbVI basiert, in der auch der vorhandene Baumbestand dargestellt ist, war hier die Abgrenzung der Bauflächen zum Park hin unter Berücksichtigung des Gehölzsaums möglich. Auch die gartendenkmalpflegerische Vorplanung deutet den vorhandenen Baumbestand an, konnte jedoch noch nicht auf eine Vermessung zurückgreifen.

Den gemäß gartendenkmalpflegerischer Vorplanung geplanten Nutzungen steht die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Weiterhin teilte der **Landkreis Oberhavel** mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange des Bereiches Planung** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Das Erfordernis der Festsetzung einer privaten Grünfläche ist im Begründungstext nicht weiter erläutert worden. Hier sollte gegebenenfalls eine klärende Aussage ergänzt werden.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die betreffende Fläche durch Verkauf in privatem Besitz des Vorhabenträgers befindet und demnach keine öffentlich Grünfläche in Verfügungsberechtigung der Gemeinde ist. In einem städtebaulichen Vertrag werden die zukünftigen Nutzungen einschließlich der öffentlichen Nutzungen im Bereich des Schlossparkes geregelt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der geplanten baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung möglich ist und zugleich die Obergrenzen des §19(4) BauNVO einschließlich der Überschreitung für Nebenanlagen eingehalten wird. Bei einer GRZ 0,8 verbleibt ein Anteil von mindestens 20% unversiegelter Grundstücksfläche, auf der eine Regenwasserversickerung erfolgen kann und die gemäß §7 BbgBO zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen ist.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Firsthöhe

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse soll die geplante Nutzung ermöglichen und zugleich die zulässige Geschossfläche soweit beschränken, dass eine übermäßige Bebauung der Grundstücksfläche unterbleibt. In Verbindung mit der festgesetzten First- und Traufhöhe soll insbesondere gewährleistet werden, dass das Schloss das dominierende Gebäude in der Umgebung bleibt und sich die im Plangebiet entstehende Bebauung insbesondere bezüglich der Bauhöhe dem Schloss unterordnet. Da das denkmalgeschützte Schloss und die Bebauung im Plangebiet durch den vorhandenen Baumbestand optisch von einander getrennt sind, ist bei der geplanten Bauhöhe eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals nicht zu befürchten. Gleiches gilt für den denkmalgeschützten Gutspark.

Übersicht der vorhandenen und geplanten Höhen

Gebäude / Standort	natürliche Geländehöhe ca. m über NHN im Höhenbezugs- system DHHN 92	Traufhöhe		Firsthöhe	
		ca. m über NHN im Höhenbezugs- system DHHN 92	ca. m über na- türlicher Gelän- dehöhe	ca. m über NHN im Höhenbezugs- system DHHN 92	ca. m über na- türlicher Gelän- dehöhe
Schloss	38,5	50,3	11,8	57,7	19,2
Gesindehaus Bestand (im Plangebiet)	38,9	42,7	3,8	47,3	8,4
Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Bebauungsplan	38,1 bis 39,0 (vorhanden)	46,0 (Festsetzung Bebauungsplan)	bezogen auf Ge- ländehöhe 39,0 7,0	53,0 (Festsetzung Bebauungsplan)	bezogen auf Ge- ländehöhe 39,0 14,00

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Hierdurch wird gewährleistet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gebäudelänge von 50m nicht überschritten werden darf. Die durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst den Bereich des Plangebietes, in dem gemäß Gartendenkmalpflegerischen Vorplanung (Brückner, Juli 2007) die Errichtung der Hauptgebäude geplant ist.

(Zur Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 15.01.2008 zur Mitteilung der Belange der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der vorgeschlagenen Verschiebung der Baugrenze zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines geschützten Biotopes sh. unter 10.2.4.4)

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung in Bezug auf die Wahl der Materialien für die Fassade und das Dach sowie in Bezug auf die Dachform dem dörflichen Gestaltungscharakter unterordnet. Zugleich soll ein Spielraum für eine individuelle Gebäudegestaltung erhalten bleiben, die auch moderne Elemente einschließen kann. Wegen der Lage und dem abgrenzenden Baumbestand hat die Bebauung im Plangebiet keinen unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Schloss und wird auch nur sehr eingeschränkt in den Gutspark hineinwirken, sodass sich hieraus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Denkmale ergeben können.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege**, teilte mit Schreiben vom 18.01.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes u. a. folgendes mit:

„1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

In der unmittelbaren Umgebung gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG des Planungsgebietes befinden sich die eingetragenen Denkmale: Schwante, Gutshaus („Schloss“) und Gutspark.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 28/2007 "Schlosspark" des Planungsbüros Ludewig vom November 2007 berücksichtigt die im Zusammenhang mit der Vorplanung der Landschaftsarchitektin Brückner gefundene städtebauliche Einordnung des neuen Gebäudeensembles in das Gartendenkmal. Aus gartendenkmalfachlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Festlegungen im o.g. Vorentwurf zum B-Plan keine Bedenken.

2. Hinweis:

Aus denkmalfachlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass die weiterführenden Planungen, insbesondere zur städtebaulichen Anordnung sowie zur architektonischen Durchbildung der geplanten Gebäude, zur Einordnung des ruhenden Verkehrs sowie zur Gestaltung des Gutsparks den Schutz von Substanz, Erscheinungsbild und ästhetischer Wirkung des Gutshauses und des Gartendenkmals gewährleisten und in einer engen Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden erfolgen müssen.

Die Architektur der neuen Gebäude muss sich gestalterisch dem Gutshaus unterordnen (Satteldächer, Wand-Öffnungs-Verhältnis u.a.). Es sollte eine zurückhaltende zeitgenössische Architektursprache gewählt werden. Bei der Modifizierung der Baumassenanordnung sowie bei der gestalterischen Durchbildung der Architektur (vgl. Begründung, S. 8.) bieten wir unsere Beratung an.

3. Hinweis:

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Prüfung der Aufnahme von weiteren Objekten in die Denkmalliste noch nicht abgeschlossen ist.

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege**, teilte mit Schreiben vom 10.06.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

„das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28/2007 "Schlosspark" wurden die Hinweise unserer denkmalfachlichen Stellungnahme zum Vorentwurf des Planungsbüros Ludewig vom November 2007 aufgenommen. Wir gehen davon aus, dass diese bei den weiterführenden Planungen Berücksichtigung finden und somit Belange des Denkmalschutzes dem Vorhaben nicht entgegenstehen.“

6.5 Städtebauliche Kennwerte Planung

Für die vorliegende Planung werden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	vorhandene Fläche (ha)	geplante Fläche (ha)	Bilanz Fläche (ha)
Grünfläche Parkanlage	0,14	0,14	0,00
Wohngrundstücksfläche , Gartenbrache	0,70		-0,70
Sondergebiet Schlossgut Schwante		0,70	+0,70
Gesamt	0,84	0,84	

7. Geplante Erschließung und ruhender Verkehr

7.1 Geplante Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Schlossweg, der eine Anbindung an die Bundesstraße B273 und eine Anbindung an den Mühlenweg hat, der eine Gemeindestraße ist. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt, ebenso wie zum gesamten Schlossbereich, sowohl von der Dorfstraße (B273) als auch vom Mühlenweg. (zur vorhandenen Erschließung sh. auch unter 4.)

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange des Bereiches Abfallwirtschaft** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Folgende Voraussetzungen sind hinsichtlich der Abfallentsorgung zu beachten und zu gewährleisten:

a) Beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen sind Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 sind zu beachten.

b) Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gem. § 34 Absatz 4 Pkt. 1 Straßenverkehrs – Zulassungs - Ordnung sicherzustellen.

c) Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach EAE 85/95 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen.

Ist dies nicht möglich, sind an der nächstgelegenen für Müllfahrzeuge erreichbaren Verkehrsfläche Stellplätze zur Bereitstellung von Abfällen vorzusehen. Die Stellplätze müssen gewährleisten, dass Restabfallbehälter, PPK-Behälter, Gelbe Säcke, Grünabfall, Sperrmüll und Elektrogeräte gefahrlos zur Entsorgung bereitgestellt werden können und von den Entsorgungsfahrzeugen ebenfalls gefahrlos aufgenommen werden können. Die Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung BGV C 27 ist anzuwenden. Die Größe der Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Anzahl der Nutzungseinheiten zu bemessen.

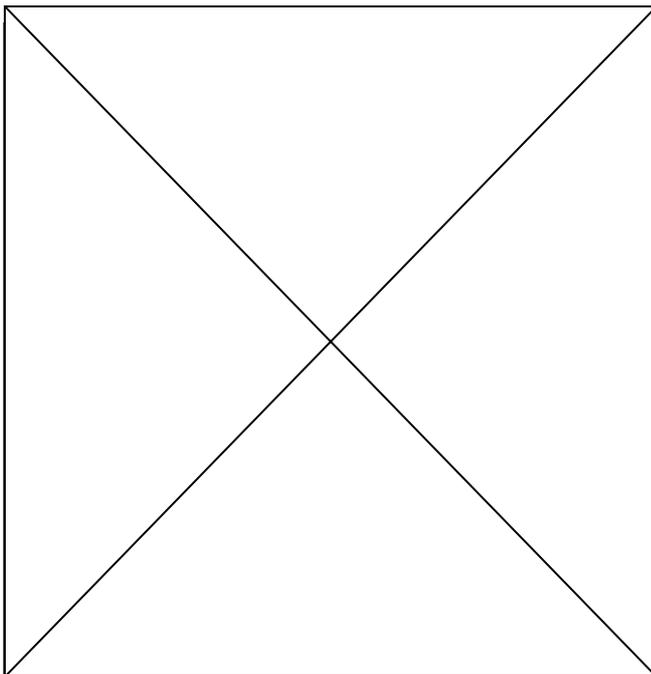
d) Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 13.06.2008 die **Belange des Bereiches Abfallwirtschaft** zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Da im Plangebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind zur Bereitstellung von Abfällen zur Entsorgung ausreichend Flächen im Bereich des Schlossweges vorzuhalten.

Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.“

7.2 Ruhender Verkehr



Um den Schlossbereich vom Verkehr zu entlasten, ist auch die Herstellung einer Stellplatzanlage mit ~~ca. 80 bis 100 Stellplätzen~~ außerhalb des Plangebietes, jedoch mit Anbindung an eine der umliegenden Straßen und guter fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes ~~vorgesehen~~ möglich. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ergibt sich aus den tatsächlich zu realisierenden Nutzungen im Plangebiet gemäß Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer in der jeweils gültigen Fassung. Die gegenwärtige Fassung der genannten Satzung liegt dieser Begründung in der Anlage bei.

~~Für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze ist der nördliche Teil des Flurstücks 80/5 der Flur 6, Gemarkung Schwante vorgesehen. Es grenzt an der Straße nach Groß Zichten und ist durch diese erschlossen. Zugleich verfügt es über eine rückwärtige Anbindung an das Plangebiet, so dass eine verhältnismäßig günstige Verbindung gegeben ist.~~

Im Zusammenhang mit einer Voranfrage, die zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Stellplatzanlage gestellt wurde, erhielt die Gemeinde folgende Stellungnahmen:

Landkreis Oberhavel, untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 31.01.2008

~~„für die Beantwortung Ihres Schreibens habe ich die untere Denkmalschutzbehörde beteiligt. Das Grundstück liegt im Bereich des Bodendenkmals "Mittelalterlich / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante" und im Umgebungsbereich des Einzeldenkmals Schloss Schwante. Somit sind für das geplante Vorhaben die entsprechenden denkmalrechtlichen Erlaubnisse im Baugenehmigungsverfahren mit zu beantragen. Aus planungsrechtlicher Sicht kann das Grundstück noch dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zugeordnet werden.“~~

Landkreis Oberhavel, untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 04.02.2008

~~„wie Ihnen im Schreiben vom 31.01.2008 durch Frau Reison bereits mitgeteilt, befindet sich das Vorhaben im Umgebungsbereich zum Einzeldenkmal „Schloss und Park Schwante“ sowie im Bereich des Bodendenkmals „mittelalterlicher/ frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“. Aus denkmalrechtlicher Sicht ist das Vorhaben genehmigungsfähig, wenn es sich in die Umgebung der Parkanlage einfügt. Dieses kann z. B. durch eine entsprechende Grünplanung gewährleistet werden (Hecken o.Ä.). Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist es sinnvoll, Erdeingriffe zu minimieren, da diese zur teilweisen Zerstörung des Bodendenkmals führen können und somit zu dokumentieren sind. Da das Vorhaben baugenehmigungspflichtig ist, wird die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 20 BbgDSchG im Rahmen der Baugenehmigung erteilt.“~~

Landkreis Oberhavel, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.01.2008

~~„im Rahmen der Flächensuche für eine Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätze wird Ihrerseits nunmehr ein Teilbereich des Flurstücks 80/5 der Flur 1, Gemarkung Schwante favorisiert. Bei der genannten Fläche handelt es sich weder um ein geschütztes Biotop, noch um einen geschützten Landschaftsbestandteil. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete direkt betroffen. Gleichzeitig handelt es sich um einen Feuchtbereich, der mit entsprechender Vegetation bestanden ist. Zu untersuchen wäre hier insbesondere auch die faunistische Bedeutung des Bereiches, Informationen dazu liegen in meinem Hause leider nicht vor. Allerdings ist das Vorkommen von Amphibien anzunehmen, des Weiteren handelt es sich bei dem Graben um einen Wanderkorridor von Otter und Biber. Es ist zu vermuten, dass auf Grund der Begrenztheit der zur Verfügung stehenden Fläche und der erforderlichen Zu- und Durchwegungen bis unmittelbar an den vorhandenen Graben herangerückt werden müsste und somit erforderliche Abstandsflächen schwerlich eingehalten werden könnten. Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem betroffenen Gebiet um einen vergleichsweise hochwertige Fläche, die nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand weniger als Stellplatzfläche geeignet ist.“~~

Die Schutzgebiete für den Fischotter erstrecken sich nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde weiter nördlich entlang des Hörstegrabens zwischen der Ortlage Schwante und dem Ruppiner Kanal.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 23.05.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

~~„mit Schreiben vom 16.05.2008 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Ost als Träger öffentlicher Belange an der o. g. Planung. Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über das kommunale Straßen- und Wegenetz mit Anbindung an die Bundesstraße 273 erfolgt. Für die geplante verkehrliche Erschließung der Stellplatzanlage mit Anbindung an die Landesstraße 17 - ca. 100 Stellplätze - ist die Ausführungsplanung rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme einzureichen. Der Bau erfolgt auf der Grundlage der EAE 95, der RSTO 2001, der RAS-K-1 sowie der RAS-Ew. Die Kosten und Mehraufwendungen trägt der Veranlasser. Eine Entwässerung des Oberflächenwassers auf die Landesstraße bzw. in Anlagen der Regenentwässerung der Landesstraße wird nicht gestattet. Unter Beachtung der o. g. Hinweise wird dem Bebauungsplan Nr. 28/2007 zugestimmt.“~~

Das **Landesumweltamt Brandenburg** teilte die Belange des **Immissionsschutz- RW 4** mit Schreiben vom 16.06.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

~~„Nach Abwägung unserer Stellungnahme vom 17. Januar 2008 ist weiterhin die Verkehrsproblematik nicht ausreichend gelöst und mit dem „nur in Aussicht“ gestellten Parkplatz als kritisch anzusehen. Größere Events sollten von vornherein ausgeschlossen werden. Zumindest muss für die Bauge-~~

nehmung ein Veranstaltungskonzept erarbeitet werden.“

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Antrages auf Baugenehmigung wird eine Betriebsbeschreibung der konkret geplanten baulichen Anlage erstellt, in der auch geplante besondere Ereignisse, soweit bereits absehbar, beschrieben werden. Gemäß Stellplatzsatzung sind die geplanten Stellplätze im Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen. Die Realisierung von Stellplätzen ist nur an Standorten möglich, wo diese planungsrechtlich zulässig sind. Da der Geltungsbereich des Plangebietes sehr eng begrenzt ist, bietet er bei Realisierung der geplanten Nutzungen nur noch eingeschränkt Raum für die Errichtung notwendiger Stellplätze. Der umgebende Schlossparkbereich unterliegt dem Denkmalschutz und liegt zudem im Außenbereich, sodass hier nicht von der allgemeinen Zulässigkeit größerer Stellplatzanlagen ausgegangen werden kann. ~~Deshalb hat der Bebauungsplan in seiner Begründung eine Fläche außerhalb des Plangebietes und außerhalb des Schlossparks benannt, auf der die Errichtung einer Stellplatzanlage voraussichtlich möglich sein wird. Hierdurch ist klargestellt, dass die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes nicht am Fehlen eines Standortes für die erforderlichen Stellplätze scheitern wird. Erforderlichenfalls können auch Stellplätze außerhalb des Plangebietes errichtet werden.~~ Die Anzahl der tatsächlich benötigten Stellplätze hängt von der zur Baugenehmigung zu beantragenden tatsächlichen Nutzung ab. Auch eine Stellplatzanlage bedarf einer Baugenehmigung und ist ggf. dann auch bezüglich ihrer Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen zu prüfen.

8. Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird von einem Investor erworben, mit dem die Gemeinde durch vertragliche Vereinbarungen alle notwendigen Regelungen trifft, die zur Realisierung des Vorhabens sowie zur Sicherung der kommunalen Belange in diesem Zusammenhang erforderlich sind. Hierzu gehört auch die Schaffung von geeignetem Ersatzwohnraum für die bisherigen Nutzer der Wohnungen im Plangebiet.

~~Zur Sicherung der Ersatzwohnungen für die bisherigen Mieter aus dem Plangebiet hat die Gemeinde Oberkrämer den Text Bebauungsplan Nr. 30/2007 „Wohnbebauung am Schlossweg“ OT Schwante aufgestellt. Die Kommune verfügt somit sowohl über die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes „Schlosspark“ als auch über die Flächen der Ersatzwohnungen und kann so die Herstellung angemessenen Ersatzwohnraumes vertraglich mit dem Investor regeln.~~

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Schlossgutes Schwante geschaffen. Das Schlossgut soll die wirtschaftliche Basis für die zukünftige Nutzung und Unterhaltung des denkmalgeschützten Schlosses und Gutsparks bilden. Hierdurch wird eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Denkmale geschaffen. Zugleich werden positive arbeitsmarktpolitische Effekte erwartet, die sich einerseits durch die Arbeitsplätze ergeben, die durch die geplanten Nutzungen direkt geschaffen werden und andererseits durch Synergien, die sich aus der Vermarktung regionaler Produkte und aus der größeren Besucherzahl in Schwante ergeben werden. Durch die Wahl eines Standortes abseits der Denkmale soll eine Beeinträchtigung der Denkmale vermieden werden.

Zugleich werden die vorhandenen Gebäude im Plangebiet der bisherigen Wohnnutzung entzogen. Die noch verbliebenen Mieter werden in Ersatzwohnungen umgesiedelt, die in der Nähe ihrer bisherigen Wohnungen geschaffen werden. Die Schaffung der Ersatzwohnungen wird durch vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Investor gesichert. Unter dieser Voraussetzung hat die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der bisherigen Bewohner des Plangebietes.

Die durch die geplanten Nutzungen möglichen Immissionen werden durch entsprechende Festsetzungen soweit eingeschränkt, dass unter Berücksichtigung der erheblichen Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen auch hieraus keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag -

10.1. Vorbemerkungen

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

10.2 Bestand im Plangebiet

10.2.1 Boden

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg am nordwestlichen Rand eines Bereiches mit Erdniedermoorboden aus Torf überwiegend über Flusssand, an den sich westlich und weiter nach Nord Erdniedermoorboden überwiegend aus Torf und verbreitet aus Torf über Flusssand anschließt.

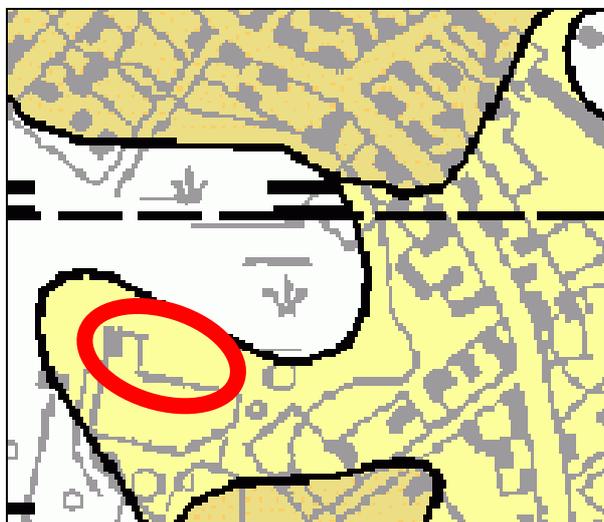
Das Ertragspotenzial liegt gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg mit einer Bodenzahl zwischen 30 und 50 im mittleren Bereich.

Der Boden des Plangebietes ist auf Grund der vorhandenen Nutzungen bereits teilweise versiegelt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorhanden. (sh. auch unter Biotopkartierung)

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer sind im Plangebiet Lehm- und Auenlehmböden (Tieflehmfahlerden, Anmoor-Gley, Parabraunerden) vorhanden, benachbart sind organische Nassböden (Moore) dargestellt.

(zur Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 15.01.2008 zur Mitteilung der Belange der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der vermuteten Inanspruchnahme von Niedermoorboden sh. unter 10.2.4.4)

Die Karte der oberflächennahen Hydrologie HYK 50-1 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe stellt im Plangebiet weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter (ab 2m Mächtigkeit) dar. Nördlich angrenzend, auf der Fläche des verlandeten Schwantener Sees, ist Torf dargestellt.



	Torfe
	weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL 1.1)
	weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2), Schmelzwasserablagerungen
	oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)
	oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem bindigen Anteil (Geschiebemergel und -lehme, vorwiegend Saalekaltzeit, Schluffe, Tone u.a.)
	weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter (ab 2 m Mächtigkeit dargestellt)

10.2.2 Hydrologie

Im Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand vorherrschend. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist gemäß Landschaftsplan hoch, die Grundwasserneubildungsrate liegt hiernach im mittleren Bereich. Das Speichervermögen des Bodens ist gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg relativ hoch und liegt gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg im Plangebiet bei überwiegend >10 und verbreitet 5 - 10 cmol/kg.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich, westlich und nördlich des Schlossbereiches verlaufen Entwässerungsgräben. Nordöstlich des Plangebietes befand sich der Schwantener See, der wegen gesunkener Grundwasserstände heute weitgehend verlandet ist. Im Mittelalter befand sich an der Stelle des Schlosses eine von Gräben und Seeflächen umgebene Wasserburg.

Das Landesumweltamt Brandenburg teilte die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW5** mit Schreiben vom 16.06.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt 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 RW 5, zu richten. Wasserwirtschaftliche Anlagen des Landesumweltamtes Brandenburg werden nicht berührt.“

10.2.3 Klima, Luft

Gemäß Landschaftsplan liegt das Plangebiet im Bereich des Siedlungsklimas einer durchgrünten Ortslage. Die bebaute und durch Baumbestand geprägte Fläche des Plangebietes stellt einen ausgeglichenen und geschützten kleinklimatischen Bereich dar. Starke Windgeschwindigkeiten werden gebremst. Die Austrocknung des Bodens durch Wind wird hierdurch gemindert. Wegen der vorhandenen Beschattung wirkt sich starke Sonneneinstrahlung weniger erheblich aus. Starke Temperaturschwankungen zwischen besonnten und unbesonnten Stunden werden so vermieden.

10.2.4 Flora und Fauna

10.2.4.1 Flora, Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich neben der vorhandenen Bebauung Nutz- und Ziergärten sowie Bereich mit aufgelassener früherer Gartennutzung. Teilflächen sind als Rasen angelegt. Der Baumbestand im Plangebiet umfasst vorwiegend Laubbäume, darunter mehrere Obstbäume.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist im folgenden Analyseplan dargestellt.

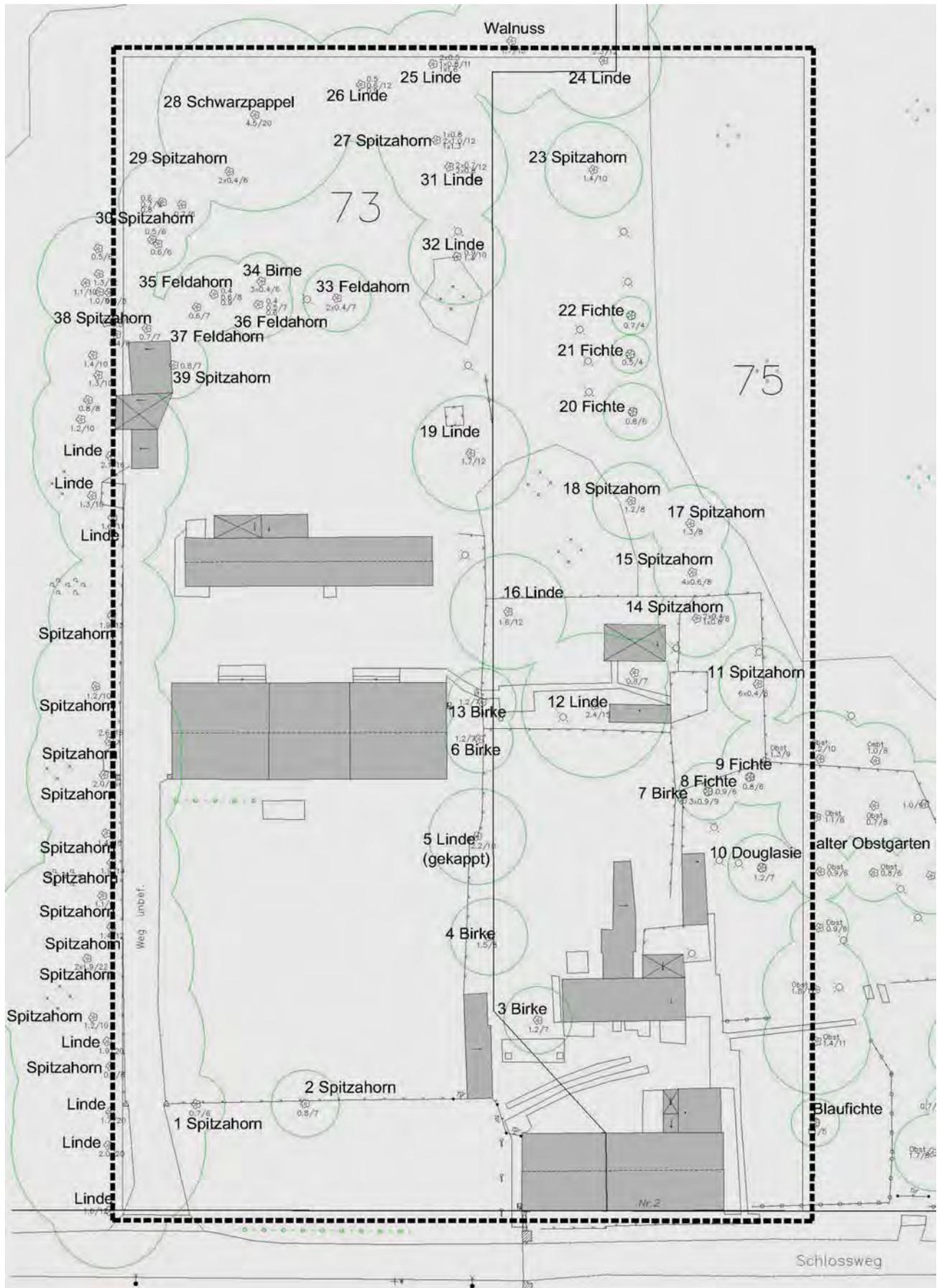
Analyse Baumbestand im Plangebiet

Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg, die die Genehmigungsbedürftigkeit bei Fällung sowie den Ausgleich regelt. Auf der nachfolgenden Seite sind die vorhandenen Bäume aufgelistet und im Zustand bewertet.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Die zum Erhalt vorgesehenen Bäume sollten entsprechend festgesetzt werden.“

Der Baumbestand im Plangebiet sowie das durch die denkmalpflegerische Vorplanung vorgegebene Planungskonzept bieten keine Grundlage und städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung von bestimmten Bäumen oder Baumgruppen, die im Plangebiet zwingend zu erhalten sind. Die Baumschutzverordnung wird als ausreichend für den angemessenen Schutz des Baumbestandes im Plangebiet erachtet.



lfd.Nr.	Art	Stammumfang / Kronendurchmesser	Bemerkung
1	Spitzahorn	70cm / 6m	Stammbusch Wildaufwuchs
2	Spitzahorn	80cm / 7m	Stammbusch Wildaufwuchs
3	Birke	120cm / 7m	
4	Birke	150cm / 8m	
5	Linde	220cm / 10m	gekappt
6	Birke	120cm / 7m	
7	Birke	3x90cm / 9m	Stammbusch Wildaufwuchs
8	Rotfichte	90cm / 6m	
9	Rotfichte	80cm / 6m	
10	Douglasie	120cm / 7m	prägnant
11	Spitzahorn	6x40 / 8m	Stammbusch Wildaufwuchs untermäßig
12	Linde	240cm / 15m	prägnant
13	Birke	120cm / 12m	
14	Spitzahorn	2x40cm, 1x60cm / 8m	Stammbusch Wildaufwuchs
15	Spitzahorn	4x60cm / 8m	Stammbusch Wildaufwuchs
16	Linde	160cm / 12m	prägnant
17	Spitzahorn	130cm / 8m	Wildaufwuchs
18	Spitzahorn	120cm / 8m	
19	Linde	170cm / 12m	prägnant
20	Fichte	80cm / 6m	
21	Fichte	50cm / 4m	untermäßig
22	Fichte	70cm / 4m	
23	Spitzahorn	140cm / 10m	prägnant
24	Linde	230cm / 12m	Bestandteil der Baumreihe am Nordrand Park
25	Linde	2x50cm; 1x80cm; 1x160cm / 11m	Wildaufwuchs
26	Linde	1x50cm; 1x60cm; 1x90cm / 12m	Wildaufwuchs
27	Sitzahorn	1x80cm; 2x100cm; 1x130cm / 12m	
28	Schwarzpappel	450cm / 20m	sehr prägnant, aber im Altersrückbau
29	Spitzahorn	Gruppe untermäßig	
30	Spitzahorn		
31	Linde	2x70cm; 2x80cm / 12m	Wildaufwuchs
32	Linde	90cm; 140cm / 10m	Wildaufwuchs
33	Feldahorn	2x40cm / 7m	aus ehem. Hecke untermäßig
34	Wildbirne	3x40cm / 6m	Wildwuchs aus Stubben untermäßig
35	Feldahorn	40cm; 60cm; 90cm / 8m	aus ehem. Hecke
36	Feldahorn	40cm; 50cm; 60cm / 8m	aus ehem. Hecke
37	Feldahorn	60cm / 7m	aus ehem. Hecke
38	Spitzahorn	70cm / 7m	Aufwuchs
39	Spitzahorn	80cm / 7m	Aufwuchs

10.2.4.2 Fauna

Die während mehrerer Begehungen im Plangebiet vorgenommenen faunistischen Bestandserfassungen können keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, jedoch sind aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen Aussagen zur potenziellen Fauna möglich.

Die vorhandenen Gartenflächen und die Nachbarschaft zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen vielen gartenbewohnenden Arten gute Lebensbedingungen. Das benachbarte Feuchtgebiet des ehemaligen Schwantener Sees bietet auch für Schwarz- und Rehwild einen geeigneten Lebensraum, das zeitweise bis in das Plangebiet vordringen kann.

Es ist davon auszugehen, dass zur Brut geeignete Hohlräume eventuell an den vorhandene Gebäuden existieren, so dass insbesondere niedrig brütende Höhlen- bzw. Nischenbrüter, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Weidenmeise, Schwanzmeise, Garten- und Hausrotschwanz, Kleiber, Baumläufer geeignete Lebensräume vorfinden.

Das Vorkommen folgender Säugetiere ist im Plangebiet wahrscheinlich: Eichhörnchen, Igel, Hausmarder und Fuchs. Die Gartenbereiche bieten teilweise Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse. Das Auftreten von Erdkröten ist möglich. Die vorhandenen Gartenstrukturen bieten der Entomofauna teilweise einen geeigneten Lebensraum.

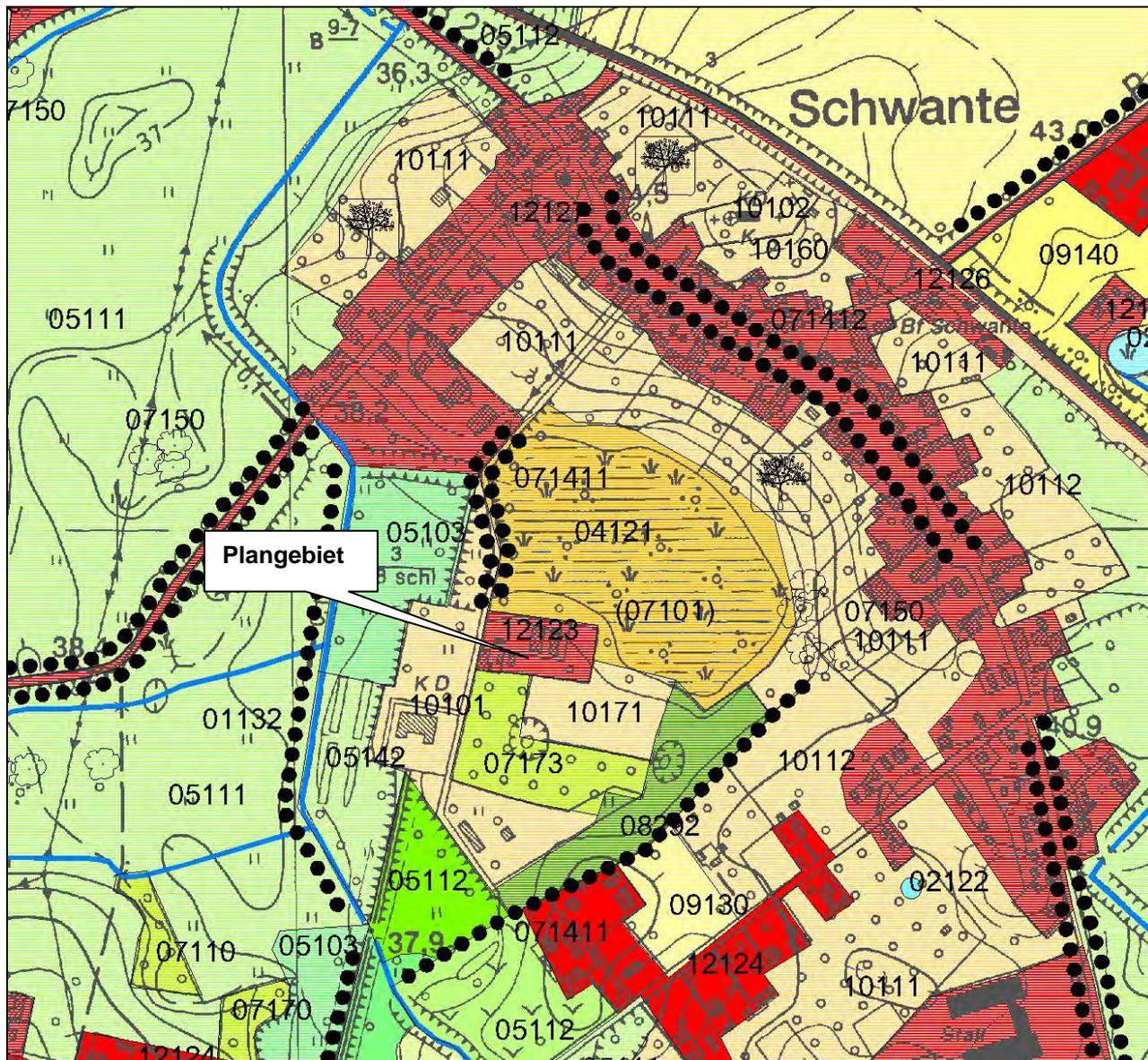
Soweit bekannt, sind mit Ausnahme der eventuell vorhandenen Fledermäuse, keine weiteren Lebensräume besonders geschützter oder streng geschützter Arten betroffen. Die Schutzgebiete für den Fischotter erstre-

cken sich nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde weiter nördlich entlang des Hörstegrabens zwischen der Ortlage Schwante und dem Ruppiner Kanal.

Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten, insbesondere von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen und Gebäudebrütern (Schwalben, Mauersegler, Gartenrotschwanz) ergeben, sollte vor Beginn etwaiger Umbau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten durch einen Sachverständigen eine entsprechende Erfassung erfolgen und eine Information der unteren Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz erfolgen, damit diese evtl. erforderliche Maßnahmen festlegen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Baumfäll- oder -Schnittmaßnahmen gem. §34 BbgNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten in der Zeit vom 1.März bis 30.September unzulässig sind.

10.2.4.3 Biotoptypenkartierung und Bewertung



Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Analyse1999) im Umfeld des Bebauungsplangebietes folgende Biotoptypen dargestellt (Darstellung sh. oben):

Lage bezüglich des Plangebietes	Nummer gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps
der größte Teil des Plangebietes	12123	Einzel- oder Reihenhaussiedlung
der südöstliche Rand des Plangebietes	10171	Sportplatz
westlich des Plangebietes	10101	Parkanlage
südlich des Plangebietes	07173	aufgelassene Streuobstwiese (§32 BbgNatschG)
nördlich des Plangebietes	04121	Seggen- und Röhrichtmoor (§32 BbgNatschG)
	(07101)	Laubgebüsche feuchter Standorte (§32 BbgNatschG)

Der im Plangebiet 2007 vorgefundene Biotoptyp ist Kleinsiedlung(OSE).

Die Flächennutzung unterteilt sich wie im Folgenden dargestellt in:

- 879m² durch Gebäude versiegelte Flächen,
- 187m² durch Beton o. Asphalt versiegelte Flächen,
- 1368m² unversiegelte, aber verdichtete und vegetationsfreie Flächen,*, *)
- 1951m² Rasenflächen,
- 1997m² extensive Nutzgärten und
- 2018m² ruderalen Aufwuchs überwiegend auf ehemaligen Nutzgartenflächen.

* Zur Berücksichtigung der Hinweise des Landkreises Oberhavel, Belange der Unteren Naturschutzbehörde, sh. unter 10.3.2.



**) Bei den 1.368m² unversiegelter, jedoch verdichteter und vegetationsfreier Fläche handelt es sich, wie in der Begründung dargestellt, um die vorhandene Zufahrts- und Hoffläche der genutzten Bebauung im Plangebiet. Die Fläche ist mit Schotter bzw. Ziegelbruch und bindigem Deckmaterial soweit hergestellt, dass ein Befahren mit Kraftfahrzeugen möglich ist, was regelmäßig erfolgt. In sofern handelt es sich um Teile der vorhandenen baulichen Anlagen.*

Bewertung

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

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu 100 % von Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit eingenommen. Hochwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vertreten. Gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

10.2.4.4 Geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Fläche des ehemaligen Schwantener Sees. Der See ist wegen des gesunkenen Grundwasserstandes verlandet. Heute befinden sich an seiner Stelle Feuchtbiotope mit teilweisem Gehölzaufwuchs, die gemäß §32 BbgNatSchG geschützt sind.

Diese Biotope haben einen Abstand zur geplanten Bebauung von mehr als 20m und sind überdies durch eine Baumreihe vom Plangebiet getrennt. Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet des Feuchtgebietes. Soweit gewährleistet ist, dass das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet weiterhin durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird, ist hieraus keine Beeinträchtigung der geschützten Biotope zu erwarten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„2.1.1 Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopen

Von der vorliegenden Planung wird Moorboden betroffen. Entsprechend der Darstellungen des LP Oberkrämer handelt es sich hierbei um ein ungestörtes Seggen- und Röhrichtmoor. Dieses gesetzlich geschützte Biotop verläuft in das Bebauungsplangebiet hinein bzw. grenzt unmittelbar an.

2.1.1.1 Rechtsgrundlagen §§ 32, 72 BbgNatSchG

2.1.1.2 Möglichkeiten der Überwindung

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Daher ist eine Reduzierung der Baugrenze im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches mindestens bis zur Fluchtlinie des vorhandenen Nebengebäudes an der Nordgrenze des Geltungsbereiches erforderlich. Die genaue Grenze wäre vor Ort zu ermitteln. Ein Abstand der versiegelten Fläche von 5 m ist nicht ausreichend. Es sollte auch geprüft werden, die Darstellung „Sonstiges Sondergebiet“ an der Nordgrenze bis zur vorhandenen Bebauung zurückzunehmen. Der in diesem Bereich derzeit vorhandene Weg ist unbefestigt.“

Unter 10.2.4.3 ist ein Ausschnitt der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes dargestellt. Hiernach ist im Plangebiet das Biotop „12123 Einzel- oder Reihenhaussiedlung“ vorhanden. Zusätzlich ist der Bestand im Plangebiet auf der Grundlage einer vermessenen Plangrundlage dargestellt, die durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt wurde. Hiernach liegt das Plangebiet ebenfalls außerhalb des geschützten Biotopes „Seggen- und Röhrichtmoor“. Die Vermessung hat einen Abstand von ca. 20m vom geschützten Biotop ergeben. Die Baumreihe, die das Plangebiet vom geschützten Biotop trennt, ist sowohl in der vermessenen Plangrundlage dargestellt als auch in dieser Begründung fotografisch dokumentiert. Die Hangkante, die den Übergang zum geschützten Biotop nordöstlich des Plangebietes markiert, wurde ebenfalls vermessen und ist in der Plangrundlage (außerhalb des Plangebietes) als Linie mit Höhenangaben dargestellt.

Das nördliche Nebengebäude liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die vorhandene Zufahrt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist auch weiterhin zur inneren Erschließung des Plangebietes erforderlich, da die hofartige Bebauung hier auch zukünftig erhalten werden soll. Das vorhandene Gesindehaus, das über diese Zufahrt erschlossen ist, soll erhalten bleiben und fortlaufend genutzt werden. Bereits aus Gründen der Erreichbarkeit für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist die Zufahrt auch zukünftig nötig und kann deshalb nicht entfallen.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 50m eine Streuobstwiese innerhalb der Fläche des Gutsparkes, die ebenfalls als geschütztes Biotop gemäß §32 BbgNatSchG erfasst ist. Wegen des großen Abstandes tangiert die vorliegende Planung dieses Biotop nicht.

10.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Gemäß Landschaftsplan wird das Plangebiet dem Siedlungsraum mit hochwertigem Orts- und Landschaftsbild zugeordnet, der eine gut erhaltene Ortsstruktur aufweist, die nur wenig überprägt ist.

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Gehölzstrukturen umgeben, die mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erheblich einschränken.

10.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung

10.3.1 Bisher vorhandene Nutzung und zulässiger Eingriff



10.3.2 Ermittlung der Versiegelungsbilanz

Im Folgenden werden die im Plangebiet bisher vorhandenen Nutzungen sowie die geplanten Nutzungen in Bezug auf die Flächengröße und die mögliche Versiegelung verglichen (zeichnerische Darstellung der vorhandenen Versiegelungen sh. unter 10.2.5.3). Bei den vorhandenen Nutzungen werden die bebauten und versiegelten Flächen sowie die befahrbaren Flächen und Hofflächen als Flächen mit zulässiger Versiegelung zusammen betrachtet.

Nutzung		vorhanden		geplant		Bilanz
bisher	geplant	Fläche (ha)	vorhandene Versiegelung / Hoffläche (ha)	Fläche (ha)	mögliche Versiegelung (ha)	mögliche Mehrversiegelung (ha)
Grünfläche Parkanlage		0,14	0	0,14	0	0
Wohngrundstücke, Gartenbrache	Sondergebiet Schlossgut	0,70	0,243	0,70	0,8x0,7=0,56	+0,317
gesamt		0,84	0,243	0,84	0,56	+0,317

Die vorliegende Planung bereitet die Zulässigkeit **zusätzlicher Versiegelung von 0,317 ha** auf bisheriger Fläche für Nutzgärten und Fläche mit ruderalem Aufwuchs vor.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„2.1.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Einberechnung von 1.368 m² unversiegelter „aber verdichteter“ Fläche (vgl. S. 31) als vollversiegelte Fläche/Bestand kann nicht nachvollzogen werden und verfälscht die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

2.1.2.1 Rechtsgrundlagen §§ 18, 19, 21, 42, 43 BNatSchG; §§ 1, 1a BauGB

2.1.2.2 Möglichkeiten der Überwindung

Überprüfung und Neuberechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und der erforderlichen Kompensation.

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

§1a (3) BauGB regelt hierzu: „..... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

~~Die Befestigung der vorhandenen Hof- und Zufahrtsflächen wäre auch im Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung zulässig gewesen. In sofern ist hierfür ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich. Bei den 1.368m² unversiegelter, jedoch verdichteter und vegetationsfreier Fläche handelt es sich, wie in der Begründung dargestellt, um die vorhandene Zufahrts- und Hoffläche der genutzten Bebauung im Plangebiet. Die Fläche ist mit Schotter bzw. Ziegelbruch und bindigem Deckmaterial soweit hergestellt, dass ein Befahren mit Kraftfahrzeugen möglich ist, was regelmäßig erfolgt. In sofern handelt es sich um Teile der vorhandenen baulichen Anlagen.~~

10.3.3 Eingriff in das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Es ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden ist eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushalts, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion beim Anfall starker Niederschläge. Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion.

Im Rahmen der bisherigen Nutzung war eine teilweise Bebauung und Versiegelung im Plangebiet entstanden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan **vergrößert sich der zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 0,317 ha, der auszugleichen ist.** Wegen der Inanspruchnahme von Niedermoorboden ist dieser Eingriff erheblich. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung erfolgt unter Punkt 10.4

10.3.4 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Grundwasser Die Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegt in seiner Funktion als Komponente des Wasser- und Naturhaushaltes und als Reservoir für die Trink- und Brauchwasserversorgung. Zur Sicherung dieser Funktionen sind die Grundwasserneubildungsrate, das Wasserdargebot und die Gewässergüte von ausschlaggebender Bedeutung. Das Schutzgut Grundwasser kann empfindlich gestört werden durch:

- Schadstoffeintrag
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate
- bau- oder anlagenbedingte Grundwasserabsenkung
- Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten

Durch die **geplante maximale zulässige Mehrversiegelung von 0,317 ha** im Plangebiet kann die Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden.

Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,8 (einschließlich Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gemäß §19(4) BauNVO) verbleibt auf den Baugrundstücken jeweils ein unversiegelter Grundstücksanteil, von 20% um das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Zusätzlich können die zum Gesamtvorhabenden gehörenden umgebenden Grünflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers wird eine Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden. Die entsprechenden Regelungen treffen bereits das Brandenburgische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz, so dass hierzu weitere Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

10.3.5 Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima/Luft beschreibt die Fähigkeit des Raumes, klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen, bedingt durch sein Relief, Vegetations- und Flächennutzungsstrukturen.

Die geplante stärkere Überbauung des Plangebietes verstärkt die Wärmespeicherung und Rückstrahlung. Wegen der geringen Größe des Plangebietes und wegen des umgebenden Baumbestandes werden die kleinklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung jedoch allenfalls gering sein. Die Begrenzung der First- und Traufhöhe begünstigt den Luftaustausch.

Unter diesen Voraussetzungen verbleibt durch das geplante Vorhaben kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

10.3.6 Eingriff in die Schutzgüter Flora und Fauna, Artenschutz

10.3.6.1 Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes

10.3.6.1.1 Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„2.1.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind auch die besonders geschützten Tierarten, die nicht FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten sind, zu berücksichtigen.

2.1.2.1 Rechtsgrundlagen §§ 18, 19, 21, 42, 43 BNatSchG; §§ 1, 1a BauGB

2.1.2.2 Möglichkeiten der Überwindung

Überprüfung und Neuberechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und der erforderlichen Kompensation.

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

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

b) nicht unter Buchstabe a fallende

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

bb) "europäische Vogelarten",

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

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

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

10.3.6.1.2 Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

2.1.3 Fauna

Von der Planung können geschützte Tierarten betroffen sein. Angaben zur Fauna sind in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten. Sowohl auf Grund der Biotopausstattung als auch der Baumbestände sind besonders geschützte Tierarten zu erwarten. Auch in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand können besonders geschützte Tierarten vorhanden sein.

2.1.3.1 Rechtsgrundlagen §§ 42, 43 BNatSchG; Artenschutzzuständigkeitsverordnung

2.1.3.2 Möglichkeiten der Überwindung

Sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Dies ist nachzuweisen. Soweit notwendig, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Gegebenenfalls werden Ausnahmegenehmigungen erforderlich. Diese sind, je nach Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesumweltamt Brandenburg zu beantragen.

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

besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, (Verordnung (EG) Nr. **338/97** des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels ..., geändert durch **VO (EG) Nr. 1332/2005** zur Änderung der Anhänge der VO (EG) Nr. 338/97)
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, (FFH-Richtlinie)
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 aufgeführt sind,

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

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

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

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

3Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

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

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

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

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

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

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

Wegen der bisher zulässigen gärtnerischen Nutzung des Plangebietes ist mit dem Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu rechnen. Für geschützte Tierarten könnte das Plangebiet, zumindest für den vorübergehenden Aufenthalt, geeignete Lebensbedingungen bieten.

Folgende Arten mit folgendem Schutzstatus könnten im Plangebiet auftreten:

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	WA Washing- toner Arten- schutz- übereinkom- men COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung Anhang:	BG streng bzw. besonders ge- schützt nach BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)
Vögel	Parus major	Kohlmeise				Art. 1		b
	Parus caeruleus	Blaumeise				Art. 1		b
	Poecile montana	Weidenmeise				Art. 1		b
	Aegithalos caudatus	Schwanzmeise				Art. 1		b
	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrot- schwanz				Art. 1		b
	Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz				Art. 1		b
	Sitta europaea	Kleiber				Art. 1		b
	Certhia brachydactyla	Gartenbaumläuf- fer				Art. 1		b
	Pyrrhula pyrrhula	Gimpel				Art. 1		b
	Turdus merula	Amsel				Art. 1		b
	Pica pica	Elster				Art. 1		b
	Corvus corone	Nebelkrähen				Art. 1		b
	Passer domesticus	Hausperling				Art. 1		b
Amphibien	Bufo bufo	Erdkröte					1	b
Säugetiere	Rhinolophus ferrumequinum	große Hufeisennase			IV II			s
	Rhinolophus hipposideros	Kleine Hufeisennase)			IV II			s
	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus			IV II			s
	Myotis myotis	großes Mausohr			IV II			s
	Nyctalus noctula	Abendsegler			IV			s
	Myotis daubentoni	Wasserfledermaus			IV			s
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			IV			s
	Sciurus vulgaris	Eichhörnchen					1	b
	Erinaceus europaeus	Igel					1	b
	Talpa europaea	Maulwurf					1	b
Martes foina intermedia	Steinmarder- Unterart	III	C					
- Vulpes vulpes montana - Vulpes vulpes griffithi - Vulpes vulpes pusilla	Rotfuchs Unterart	III	D					
Insekten	Oryctes nasicornis	Nashornkäfer					1	b
	Vespa crabro	Hornisse					1	b

10.3.6.2 Eingriff in das Schutzgut Flora

Wegen der bisher zulässigen gärtnerischen Nutzung des Plangebietes ist mit dem Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu rechnen.

Der Eingriff in die vorhandenen Nutzgartenflächen und Rasenflächen ist gering, da hier im Rahmen der gärtnerischen Bewirtschaftung auch Eingriffe in das Schutzgut Flora zulässig gewesen wären. Hier beschränkt sich der Eingriff auf den grundsätzlichen Flächenentzug für Vegetation durch Bebauung und Ver-

siegelung. In den Bereichen mit ruderalem Aufwuchs ist der Eingriff erheblicher, da hier Gehölzstrukturen entfernt werden, die ein geeigneter Lebensraum für verschiedene Tierarten sind (sh. auch Schutzgut Fauna). Ebenfalls erheblich ist der Eingriff in den Baumbestand, der gemäß Baumschutzsatzung des Landes Brandenburg auszugleichen ist. (sh. folgender Abschnitt).

Eingriffe in den Baumbestand

Der Baumbestand im Plangebiet ist im Analyseplan Baumbestand unter 10.2.4.1 dargestellt. Im Plangebiet sind gegenwärtig ca. 35 Bäume vorhanden, die der Baumschutzverordnung unterliegen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an deren unmittelbarem Rand befinden sich ca. 20 Bäume, von denen zur Realisierung der vorliegenden Planung voraussichtlich 14 gefällt werden müssen.

Für diese Fällungen sind die entsprechenden Genehmigungen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus der Ausgleich durch Ersatzpflanzungen. Da im Plangebiet nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen bestehen, sollen die Ersatzpflanzungen innerhalb der weiteren Flächen erfolgen, die zum Gesamtvorhaben Schlossgut Schwante gehören.

10.3.6.3 Eingriff in das Schutzgut Fauna

Wegen der geringen Nutzung, insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes, dringen waldlebende größere Säugetiere wie Rehe oder Schwarzwild bis in das Plangebiet vor. Die durchgrünte Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig einen geeigneten Lebensraum.

Die geplante Bebauung greift in diesen Lebensraum ein, sodass sich hieraus ein Ausgleichserfordernis ergibt. (sh. unter 10.4)

Der Ausgleich für die zu fällenden Bäume aufgrund der Baumschutzverordnung sichert den Ersatz für Lebensräume, die durch Baumfällungen verloren gehen oder beeinträchtigt werden.

10.3.6.4 Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten

Unter 10.3.6.1.3 sind die für das Plangebiet in Betracht kommenden Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes aufgeführt. Insbesondere für geschützte Vögel, Amphibien, Fledermäuse und andere Kleinsäugeter sowie Insekten könnte das Plangebiet teilweise einen geeigneten Lebensraum bieten. Es haben sich keine Anhaltspunkte für das tatsächliche Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten im Plangebiet ergeben.

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

Vögel

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

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

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

Erdkröte

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

Fledermäuse

Nach Begehung vor Ort wurden keine Fledermäuse festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für einige **Fledermausarten**, die nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützte Arten sind. Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten ergeben, ist vor Beginn etwaiger Umbau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten durch

einen Sachverständigen eine entsprechende Erfassung erforderlich. Die unteren Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz sind zu informieren, damit diese evtl. erforderliche Maßnahmen festlegen können.

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

....

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

Maulwurf

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

Igel

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

Eichhörnchen

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

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

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

...

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

...

Was für Horste gilt, gilt analog auch für Kobel.

Insekten

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

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

10.3.6.5 Vermeidung von Eingriffen in geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes, in ca. 20m Entfernung, befindet sich im Bereich des ehemaligen Schwantener Sees ein Feuchtgebiet, das gemäß §32 BbgNatSchG geschützt ist. Sofern die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist, sind Beeinträchtigungen dieses Biotopes auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese auf der Fläche des ehemaligen Gutsparks, die wegen des Abstandes von 50m vom Plangebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan voraussichtlich nicht beeinträchtigt wird.

10.3.7 Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Gehölzstrukturen umgeben, die mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erheblich einschränken. Die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe sowie die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung tragen dazu bei, dass das durch den Bebauungsplan das Orts- und Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet und kein ausgleichender Eingriff verbleibt.

10.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfes aufgrund der vorliegenden Planung

Ein zusätzlicher ausgleichender Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ergibt sich durch die Mehrversiegelung von insgesamt maximal 0,317 ha. Hierdurch erfolgen insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden (durch Versiegelung) und Fauna (durch Entzug von Lebensraum). Der Eingriff in das Schutzgut Fauna ergibt sich durch die erforderliche Fällung von Bäumen. Hierfür ist der Ausgleich nach der Baumschutzverordnung zu leisten. (sh. folgende Ausführungen)

Gemäß den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nach dem Naturschutzrecht (MLUR, 01/2003) soll die Kompensation von Bodenversiegelungen vorzugsweise durch Entsiegelung gleichgroßer Flächen erfolgen. Ist dies nicht möglich, kommt die ökologische Aufwertung von Flächen im Verhältnis 1:2 bis 1:6 in Betracht. Sind diese Möglichkeiten nicht mit angemessenem Aufwand realisierbar, kann ersatzweise der Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Baum je 50 m² Versiegelung erfolgen.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten intensiven baulichen Nutzung wird der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird vorrangig durch die Versiegelung bisher un bebauter Fläche sowie durch den Entzug von Lebensraum für die Flora und Fauna verursacht. Flächen für eine Entsiegelung stehen im Plangebiet oder in dessen Umgebung nicht zur Verfügung. Im Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben Schlossgut Schwante ist jedoch auch die Gestaltung der das Schloss umgebenden Flächen geplant, sodass hier im räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen möglich sind. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger erfolgen. Die Maßnahmen im Bereich des denkmalgeschützten Gutsparks und Schlosses müssen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen. Die Gestaltung dieses Bereiches ist Gegenstand einer gesonderten Planung, die parallel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage der Gartendenkmalpflegerischen Vorplanung (Brückner, Juli 2007/ Februar 2008) erfolgt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Die Verfügbarkeit der Flächen für erforderlich werdende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nachzuweisen, die Maßnahmen müssen rechtlich abgesichert werden (z.B. durch die Selbstbindung der Gemeinde, städtebauliche Verträge, Grundbuchlasten).“

Zur Berücksichtigung des Hinweises ~~sollen werden~~ folgende Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart ~~werden~~:

Fläche	geplanter zusätzlicher Eingriff	Kompensation (sh. Zeichnung)		
		(1) Wiedervernässung von Niedermoorboden, Anrechnung 1:1,5 Versiegelung / Wiedervernässung	(2) durch flächige Gehölzpflanzungen, Anrechnung 1:2 Versiegelung / Gehölzpflanzung	(3) durch Pflanzung von 1 Baum je 50 m² Neuversiegelung, Versiegelung / Baumpflanzung
Sondergebiet Schlossgut	0,317 ha	0,15 ha Wiederherstellung Feuchtwiese	0,075 ha flächige Gehölzpflanzungen	Pflanzung von 36 standortgerechten heimischen Laubbäumen
Ausgleich	gesamt 0,3175 ha	Ausgleich für Versiegelung von 0,1 ha	Ausgleich für Versiegelung von 0,0375 ha	Ausgleich für Versiegelung von 0,18

Durch die oben genannten Maßnahmen werden die Eingriffe, die durch den vorliegenden Bebauungsplan durch zusätzlich zulässige Versiegelungen in die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna vorbereitet werden,

ren. Hierfür kommen insbesondere Baumpflanzungen zur Erweiterung der bestehenden Streuobstwiese im Bereich des Schlossparks in Betracht.

In den "Vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Landes Brandenburg vom Januar 2003 sind unter Punkt 4.4.4 die Anforderungen an die Kompensation von Baumverlusten formuliert. Hier heißt es: "Bei der Bemessung des Ausgleiches bei Baumfällungen sind grundsätzlich die Vorgaben von Baumschutzverordnungen bzw. Satzungen auf Landkreis- und Gemeindeebene anzuwenden. Liegen solche nicht vor oder werden in Ihnen keine entsprechenden Angaben gemacht, sind Ersatzpflanzungen auf der Grundlage ...der Brandenburgischen Baumschutzverordnung nach dem Wert des zu fällenden Baumes zu berechnen."

Für Oberkrämer gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege, und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004. Gemäß §3 dieser Verordnung ist der Schutzzweck dieser Verordnung 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 der Landschaft;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktion für Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
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.

Damit ist der Eingriff in die Schutzgüter, die durch Baumfällungen betroffen sein können, erfasst. Die Verordnung regelt für die geschützten Bäume Verbote, zulässige Handlungen, Genehmigung, Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen und Ordnungswidrigkeiten.

Umweltprüfung

Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind,

3. folgende zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erstellt.

Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

U1. Einleitung

U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer südwestlich des Dorfbangers. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Schlossdamm, im Süden grenzt es an den Gutspark, im Osten und im Norden schließt sich der Landschaftsraum des heute verlandeten ehemaligen Schwantener Sees an.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung das Schloss Schwante, ein ehemaliges Gutshaus, das ebenso wie der Gutspark unter Denkmalschutz steht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 73 und 75 der Flur 6 der Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 0,84 ha. Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude einer ehemaligen Hofstelle mit Gesindewohnhaus und Nebengebäude sowie ein weiteres Wohngebäude mit Nebengebäuden. Darüber hinaus liegen im Plangebiet die Flächen der zugehörigen Gartenbereiche, die im Übergangsbereich zum Landschaftsraum teilweise den Charakter von Gartenbrachen haben.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Revitalisierung des Schlossbereiches Schwante vorzubereiten. Zukünftig sollen das denkmalgeschützte Schloss und der ebenfalls denkmalgeschützte Gutspark Schwante durch einen Schaugutshof mit Bewirtung ergänzt werden, der im Plangebiet entstehen soll und das wirtschaftliche Rückgrat der Gesamtanlage bilden wird.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der gemäß der Gartendenkmalpflegerischen Vorplanung (Brückner, Juli 2007) im Plangebiet vorgesehenen Gebäude und Nutzungen schaffen. Neben einem Schaugutshof ist die Schaffung von Angeboten zur Bewirtung sowie zum Verkauf regionaler Produkte geplant. So soll ein komplexes touristisch und gastronomisch ausgerichtetes Angebot entstehen, das dem Besucher die landwirtschaftlichen Produkte der Region näher bringt und zugleich den Schloss- und Parkbereich zu einem Anziehungspunkt werden lässt.

U1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung

Im Zusammenhang mit dem bereits begonnen Verfahren zur **Änderung des Flächennutzungsplanes** für die Fläche des hier vorliegenden Bebauungsplanes teilte **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** mit **Schreiben vom 13.07.2007 zum Vorentwurf der Änderung des FNP** folgendes mit:

„Die beabsichtigten Änderungen..... Schlossbereich, OT Schwante..... sind mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen bedingt vereinbar. Die Zielmitteilungen vom 04.07.2006 (zu 1.), 26.09.2006 (zu 4.) und 27.09.2006 (zu 5.) und die darin formulierten Voraussetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.“

Im Zusammenhang mit einem **früheren Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Hotelanlage Schloss Schwante“** hatte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** der Länder Brandenburg und Berlin mit **Schreiben vom 26.09.2006** im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zum Plangebiet bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die Anfrage bezog sich auf die insgesamt 6,8ha große Fläche gemäß damaligem Aufstellungsbeschluss. Die hier vorliegende Änderung des FNP umfasst im Unterschied dazu nur die geplanten Bauflächen das Schlossgutes mit einer Größe von 0,84ha und nicht die Grünflächen Parkanlage, die im FNP erhalten bleiben sollen.) In der damaligen Stellungnahme hieß es:

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEPeV überwiegend der Raumkategorie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ zugeordnet. Hier ist Siedlungsentwicklung unter den Voraussetzungen des Zieles Z 2.1.2 LEP eV zulässig. Nach den konkretisierenden Festlegungen des ReP-Entwurfes liegt die Fläche außerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche in einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie für „Landwirtschaft“. Die Raumverträglichkeit ist deshalb anhand der Kriterien für die Siedlungsentwicklung außerhalb der Siedlungsbereiche zu überprüfen (vgl. Z 3.4.0.4 ReP-Entwurf). Das erfordert im vorliegenden Fall

- eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung und den Nachweis, dass die Planung auf vorhandener Fläche im Siedlungsbereich unmöglich ist,
 - den Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier insbesondere Denkmalschutz und Naturschutz).
- Die Planung sollte sich im Wesentlichen auf die Umnutzung der derzeit bebauten Bereiche beschränken, da damit auch Konflikte mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Belangen weitgehend ausgeschlossen werden können.

Der nun vorliegende Bebauungsplan sieht in einem Geltungsbereich von insgesamt 0,84ha die Festsetzung von 0,7 ha Baugebietsfläche für ein Sondergebiet Schlossgut Schwante und die Festsetzung von 0,14 ha privater Grünfläche Parkanlage vor. In Abstimmung mit der Gartendenkmalpflege werden die zu bebauenden Flächen minimiert. Hierdurch wird auch den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung Rechnung getragen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** mit Schreiben vom 10. Januar 2008 mit:

zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 (GVBl. I S. 210), zu letzt geändert durch Staatsvertrag vom 3.14. Mai 2006 (GVBl. I S. 96) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Der ca. 0,84 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 60 m nordöstlich des Schlosses und umfasst die Fläche des früheren Gesindehofes. Hier befinden sich Gebäude der ehemaligen Hofstelle mit Gesindewohnhaus und Nebengebäude, ein weiteres Wohnhaus mit Nebengelassen sowie zugehörige Gartenbereiche. Planungsziel ist die Errichtung eines Schaugutshofes mit Bewirtung sowie Angeboten zum Verkauf regionaler Produkte.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus

- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro), Art. 1 des Staatsvertrages vom 7. August 1997 (GVBl. I 1998 S. 14), geändert durch Staatsvertrag vom 5. Mai 2003 (GVBl. I S. 202),
- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl. II S. 186),
- dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21. August 2007 sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ zugeordnet und nach den konkretisierenden Festlegungen des ReP-Entwurfes außerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Siedlungsentwicklung ist unter den Voraussetzungen des Zieles Z 2.1.2 LEP eV zulässig.

Das erfordert im vorliegenden Fall eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung und den Nachweis, dass die Planung auf vorhandener Fläche im Siedlungsbereich unmöglich ist, eine gesicherte Erschließung sowie den Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier insbesondere Denkmalschutz).

Die Planung sollte sich im Wesentlichen auf die Umnutzung der derzeit bebauten Bereiche beschränken, da damit auch Konflikte mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Belangen weit gehend ausgeschlossen werden können.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf einschließlich Begründung sehen wir die o.g. Voraussetzungen bereits als weit gehend erfüllt an, so dass die Planungsabsicht als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung gelten kann.

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen nunmehr in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Nach derzeitigem Planungsstand soll der LEP B-B keine Regelungen enthalten, die der Planung entgegenstehen würden. Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die vorgenannten Ziele aus dem LEP eV weiterhin verbindlich.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** mit Schreiben vom 04.06.2008 mit:

„die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes erhielt die Gemeinde Oberkrämer mit Schreiben vom 10.01.2008.

Die Inhalte dieser Zielmitteilung behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Das Inkrafttreten des LEPro 2007 am 1. Februar 2008 ändert nichts an dieser grundsätzlich positiven Beurteilung.

Da nach den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung u. a. Läden zulässig sein sollen, regen wir jedoch an, die Festsetzung dahingehend zu konkretisieren, dass großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m² in dem Sondergebiet „Schlossgut Schwante“ ausgeschlossen ist. Damit kann die nach der Begründung vorgesehene Kombination aus landwirtschaftlichen, gewerblichen und gastronomischen bzw. touristisch ausgerichteten Nutzungen klargestellt werden. Gleichzeitig wird damit die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (hier: § 16 Abs. 6 LEPro i.d.F. vom 1. November 2003 (GVBl. 20041 S. 11), der nach Art. 3 Abs. 2 des Staatsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I S. 235) fortgilt) sichergestellt. Die Gemeinde Oberkrämer hat keine zentralörtliche Funktion und die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ist nach den geltenden raumordnerischen Beurteilungsgrundlagen grundsätzlich unzulässig.

Da die Gemeinde Oberkrämer auch zukünftig kein Zentraler Ort werden soll, bleibt die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nach den Festlegungen des Zieles 4.7 Abs. 1 LEP B-B-Entwurf unzulässig bzw. gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B-Entwurf auf Vorhaben beschränkt, die ganz überwiegend der Nahversorgung dienen und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegen.“

Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert / Fieseler) heißt es unter Vorbem. RN 3.2:

„Der Begriff »Läden« (§ 2 Rn 10-12) ist zwar kein städtebaulicher (Wert-)Begriff »an sich«. Er bringt im Grundsatz aber zum einen eine *begrenzte Geschossfläche als Verkaufsfläche* zum Ausdruck, mag ihre Größe infolge Selbstbedienung und aus anderen neuzeitlichen Verkaufsgesichtspunkten auch schwanken. Die begrenzte Verkaufsfläche ist bauplanungsrechtlich für den Laden begriffsspezifisch (das BVerwG nimmt im U. v. 22. 5. 87 - 4 C 19.85 -, BRS 47 Nr. 56 die Obergrenze für einen »Nachbarschaftsladen« bei etwa 600-700 qm VF an; vgl. auch VGH BW, U. v. 7. 2. 79 - III 933/78 -, BRS 35 Nr. 33; *Knaup/Stange*, § 2 Rdn. 24/25). Zum anderen ist die Zulässigkeit von Läden hinsichtlich der zum Verkauf feilgehaltenen Waren in den §§2 bis 4 an Einschränkungen gebunden, die sich aus der Hauptnutzung,ergeben.“

Der Gebietscharakter des geplanten Sondergebietes wird in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan beschrieben. Unter **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes** heißt es hierzu:

„Neben einem Schaugutshof ist die Schaffung von Angeboten zur Bewirtung sowie zum Verkauf regionaler Produkte geplant. So soll ein komplexes touristisch und gastronomisch ausgerichtetes Angebot entstehen, das dem Besucher die landwirtschaftlichen Produkte der Region näher bringt und zugleich den Schloss- und Parkbereich zu einem Anziehungspunkt werden lässt.“

Unter **6.1.1 Sondergebiet Schlossgut Schwante** wird in der Begründung ausgeführt:

„Raumordnerisch relevante Einzelhandelsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Standort ist hierfür wegen der abgelegenen Lage auch nicht geeignet.“

Dem zufolge ergibt sich aus der Festsetzung der Zulässigkeit von Läden im Plangebiet nicht zugleich die Zulässigkeit von Betrieben des großflächigen Einzelhandels. Um den Hinweis der GL zu berücksichtigen, wird dies auch in der Festsetzung durch folgenden Zusatz klargestellt: „*Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfläche über 800 m² sind unzulässig.*“

U1.b) 2. Regionalplanung

Für die Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** nahm im Zusammenhang mit dem bereits begonnen Verfahren zur **Änderung des Flächennutzungsplanes** für die Fläche des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit Schreiben vom 05.06.2007 **zum Vorentwurf der Änderung des FNP** wie folgt Stellung:

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

- *Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*
- *Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000*
- *Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 27.02.2007.*

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer (Stand: März 2007) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **bedingtf vereinbar**.

Begründung: Die Planung hat die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die in Teilbereichen veränderten städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Oberkrämer bzw. an die Ziele der Raumordnung zum Inhalt. Insgesamt sind 5 Änderungen vorgesehen. ...

....

zu Schlossbereich Schwante (Schwante)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Entwicklung einer ca. 1,6 ha großen Fläche südlich der Ortslage Schwante als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel, Erlebnisgastronomie“ zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Schlosses als Hotel und die Errichtung ergänzender baulicher Anlagen geschaffen werden.

Die Änderung ist der Regionalplanung bisher nicht zur Beurteilung vorgelegt worden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsänderung befindet sich außerhalb der im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsfläche (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf). Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Regionalplanung ist entsprechend anhand der Kriterien für die Siedlungsentwicklung außerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche zu überprüfen (vgl. 3.4.0.4 ReP-Entwurf).

Der Regionalplan sichert den betreffenden Bereich als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. Die Vorbehaltsgebiete „Landwirtschaft“ sind so zu pflegen und zu entwickeln, dass ihre Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung möglichst nicht beeinträchtigt wird (vgl. 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Auf Grund der vorhandenen baulichen Prägung des Gebietes und der geringen Größe der Flächen ist von keiner Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Die überörtliche bedeutsame Tourismusentwicklung soll sich auf die zentralen Orte, die Orte mit der besonderen Gemeindefunktion für Fremdenverkehr und Erholung und auf die regionalen Freizeitanlagen konzentrieren (vgl. 6.0.0.2 ReP-Entwurf). Die Gemeinde Oberkrämer übernimmt keine zentralörtliche oder besondere fremdenverkehrsrelevante Funktion. Die Entwicklung eines kleinteiligen Tourismus soll in der ganzen Region unterstützt werden (vgl. 6.0.0.3 ReP-Entwurf). Insbesondere im siedlungsnahen Umfeld der Stadt-Umland-Verflechtungsräume sollen Anlagen der Naherholung gesichert werden (vgl. 6.0.0.4 ReP-Entwurf). Als Bestandteil des Regionalparks „Krämer Forst“ soll das Gebiet als vorrangig als der Metropole Berlin nahegelegener Erholungsraum entwickelt werden (vgl. 6.6.1.1 ReP-Entwurf). Das Landschaftsbild und die historischen Siedlungsstrukturen sollen vor suburbaner Überformung bewahrt werden (vgl. 6.6.1.2 ReP-Entwurf). Entsprechendes ist bei der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Fläche, der Lage und der baulichen Prägung des Gebietes und nach Maßgabe der genannten Bedingungen im Einklang mit den regionalplanerischen Erfordernissen.

Der nun vorliegende Bebauungsplan sieht in einem Geltungsbereich von insgesamt 0,84ha die Festsetzung von 0,7 ha Baugebietsfläche für ein Sondergebiet Schlossgut Schwante und die Festsetzung von 0,14 ha privater Grünfläche Parkanlage vor. In Abstimmung mit der Gartendenkmalpflege werden die zu bebauenden Flächen minimiert. Hierdurch wird auch den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Regionalplanung Rechnung getragen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 21.12.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.12.2007 (Posteingang: 18.12.2007) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.

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

- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 27.02.2007.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28/2007 „Schlosspark“ der Gemeinde Oberkrämer (Stand: November 2007) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die Entwicklung einer ca. 0,84 ha großen Teilfläche im Ortsteil Schwante als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schlossanlage Schwante“ zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Gebäuden gemäß gartendenkmalpflegerischer Vorplanung geschaffen werden. „Neben einem Schaugutshof ist die Schaffung von Angeboten zur Bewirtung sowie zum Verkauf regionaler Produkte geplant.“

Die Planungsabsicht war im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (Schreiben vom 05.06.2007). Seinerzeit ist für die Planungsabsicht die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden.

Es gilt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsfläche befindet (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf). Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Regionalplanung ist entsprechend anhand der Kriterien für die Siedlungsentwicklung außerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche zu überprüfen (vgl. 3.4.0.4 ReP-Entwurf).

Der Regionalplan sichert den betreffenden Bereich als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. Die Vorbehaltsgebiete „Landwirtschaft“ sind so zu pflegen und zu entwickeln, dass ihre Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung möglichst nicht beeinträchtigt wird (vgl. 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Auf Grund der vorhandenen baulichen Prägung des Gebietes und der geringen Größe der Flächen ist von keiner Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Die überörtliche bedeutsame Tourismusentwicklung soll sich auf die zentralen Orte, die Orte mit der besonderen Gemeindefunktion für Fremdenverkehr und Erholung und auf die regionalen Freizeitanlagen konzentrieren (vgl. 6.0.0.2 ReP-Entwurf). Die Gemeinde Oberkrämer übernimmt keine zentralörtliche oder besondere fremdenverkehrsrelevante Funktion. Die Entwicklung eines kleinteiligen Tourismus soll in der ganzen Region unterstützt werden (vgl. 6.0.0.3 ReP-Entwurf). Insbesondere im siedlungsnahen Umfeld der Stadt-Umland-Verflechtungsräume sollen Anlagen der Naherholung gesichert werden (vgl. 6.0.0.4 ReP-Entwurf). Als Bestandteil des Regionalparks „Krämer Forst“ soll das Gebiet als vorrangig als der Metropole Berlin nahe gelegener Erholungsraum entwickelt werden (vgl. 6.6.1.1 ReP-Entwurf). Das Landschaftsbild und die historischen Siedlungsstrukturen sollen vor suburbaner Überformung bewahrt werden (vgl. 6.6.1.2 ReP-Entwurf). Der Bebauungsplan trägt diesem Ansinnen hinreichend Rechnung.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 23.05.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

„Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28/2007 „Schlosspark“ der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die Entwicklung einer ca. 0,84 ha großen Teilfläche im Ortsteil Schwante als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schlossanlage Schwante“ zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Gebäuden gemäß gartendenkmalpflegerischer Vorplanung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 21.12.2007). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Gegenüber dem Vorentwurf wurden keine relevanten Änderungen vorgenommen. Insofern hat die Beurteilung weiterhin Bestand. Inhaltlich wird auf das zuvor genannte Schreiben verwiesen.“

U1.b) 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

U1.b) 3.1 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** für Schwante stellte im Bereich des Plangebietes bisher eine Grünfläche Parkanlage dar. In Rahmen der **2. Änderung der Flächennutzungsplanung** der Gemeinde Oberkrämer erfolgte die Darstellung des Plangebietes als **Sondergebiet Schlossgut Schwante**.

In der Begründung zur 2. Änderung der Flächennutzungsplanung heißt es hierzu:

„Entsprechend dem Leitbild der Flächennutzungsplanung soll für den Bereich des Schlosses Schwante und der zugehörigen weiteren bebauten Bereiche durch geeignete Flächendarstellungen eine wirtschaftlich auskömmliche Nutzung mit gleichzeitiger Schaffung von Arbeitsplätzen vorbereitet werden.

Hierbei sind insbesondere die Bestimmungen des Denkmalschutzes zu beachten, denen das Schloss und der Gutspark unterliegen.

Im Unterschied zum Vorentwurf der Änderung des FNP wurde die Zweckbestimmung von Hotel und Gastronomie in Schlossgut Schwante geändert. Hierdurch soll der Schwerpunkt der weiterhin ge-

planten Nutzung durch Gastronomie und Beherbergung in Richtung eines Schaugutshofes verschoben werden, der auch der landwirtschaftlichen Prägung der Region Rechnung trägt und diese erlebbar macht....“

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. §8(3) BauGB parallel zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Nach dem gegenwärtigen Stand der Flächennutzungsplanung ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan den absehbaren Darstellungen des FNP entsprechen wird.

U1.b) 3.2 Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer wurde mit Stand 1999 ein Landschaftsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan war bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanung, die in der Fassung 12/2001 wirksam wurde, berücksichtigt worden. Die Darstellungen des Landschaftsplanes werden auch im Rahmen der parallel erfolgenden Änderung des FNP für das Plangebiet berücksichtigt.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes sind nicht mehr in allen Fällen aktuell. Wegen des großräumlichen Maßstabes des Landschaftsplanes und der oft geringen Größe der Änderungsflächen ist zudem die räumliche Zuordnung nicht immer eindeutig möglich.

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Darstellungen des Landschaftsplanes 1999 zum bisherigen Flächennutzungsplan				
Wasser	Klima	Boden	Landschaftsbild	Biotoptypen
Empfindlichkeit hoch Grundwasserneubildungsrate mittel	Siedlungsklima durchgrünte Ortslage	Lehm- und Auenlehmböden (Tieflehmfahl erden, Anmoor-Gley, Parabraunerden) benachbart: Organische Nassböden (Moore)	Siedlungsraum Hoch - Gut erhaltene Ortsstrukturen, wenig überprägt	10101 Parkanlagen 12123 Einzel- oder Reihenhaussiedlung

Die Darstellungen des Landschaftsplanes werden im grünordnerischen Fachbeitrag Punkt 10. dieser Begründung) berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung wurde die Fläche des Plangebietes vermessen und die Lage der angrenzenden geschützten Biotope wurde ermittelt. Hiernach liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Biotope von geringer bzw. mittlerer Wertigkeit. Eingriffe in die benachbarten geschützten Biotope bereitet der vorliegende Bebauungsplan nicht vor. (sh. hierzu auch unter U1.b) 4. und U1.b) 9.)

U1.b) 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

Es liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

Geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Fläche des ehemaligen Schwantener Sees. Der See ist wegen des gesunkenen Grundwasserstandes verlandet. Heute befinden sich an seiner Stelle Feuchtbiotope mit teilweise Gehölzaufwuchs, die gemäß §32 BbgNatSchG geschützt sind.

Diese Biotope haben einen Abstand zur geplanten Bebauung von ca.20m und sind durch eine Baumreihe vom Plangebiet getrennt. Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet des Feuchtgebietes. Soweit gewährleistet ist, dass das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet weiterhin durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird, ist hieraus keine Beeinträchtigung der geschützten Biotope zu erwarten.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 50m eine Streuobstwiese innerhalb der Fläche des Gutsparks, die ebenfalls als geschütztes Biotop gemäß §32 BbgNatSchG erfasst ist. Wegen des großen Abstandes tangiert die vorliegende Planung dieses Biotop nicht.

U1.b) 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind **keine Baudenkmale** bekannt.

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Einzeldenkmales Gutspark Schwante**. (sh. auch unter 3.3 der Begründung) Es umfasst die frühere Hofstelle eines Gesindehauses und eines Torhauses, an die die Grünfläche der Parkanlage angrenzt. Im Übergangsbereich zum früheren Gutspark setzt der Bebauungsplan private Grünfläche Parkanlage fest. Die geplante Bebauung wird durch den vorhandenen Baumbestand gegenüber dem früheren Gutspark weitgehend abgeschirmt, sodass sie nur sehr eingeschränkt in den früheren Gutspark hineinwirkt.

Die Lage innerhalb des Einzeldenkmales Gutspark Schwante wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In einer Entfernung von ca. 60m zum Plangebiet befindet sich das **denkmalgeschützte Gutshaus (Schloss Schwante)**. Es ist durch den vorhandenen Baumbestand ebenfalls weitgehend gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt sh. insbesondere unter 3.3.2.2. dieser Begründung).

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege**, teilte mit Schreiben vom 18.01.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

„das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

In der unmittelbaren Umgebung gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG des Planungsgebietes befinden sich die eingetragenen Denkmale: Schwante, Gutshaus („Schloss“) und Gutspark.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 28/2007 "Schlosspark" des Planungsbüros Ludewig vom November 2007 berücksichtigt die im Zusammenhang mit der Vorplanung der Landschaftsarchitektin Brückner gefundene städtebauliche Einordnung des neuen Gebäudeensembles in das Gartendenkmal. Aus gartendenkmalfachlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Festlegungen im o.g. Vorentwurf zum B-Plan keine Bedenken.

Auch hinsichtlich der Umweltprüfung ergeben sich aus Sicht der Gartendenkmalpflege keine zusätzlichen Anforderungen.

2. Hinweis:

Aus denkmalfachlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass die weiterführenden Planungen, insbesondere zur städtebaulichen Anordnung sowie zur architektonischen Durchbildung der geplanten Gebäude, zur Einordnung des ruhenden Verkehrs sowie zur Gestaltung des Gutsparks den Schutz von Substanz, Erscheinungsbild und ästhetischer Wirkung des Gutshauses und des Gartendenkmals gewährleisten und in einer engen Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden erfolgen müssen.

Die Architektur der neuen Gebäude muss sich gestalterisch dem Gutshaus unterordnen (Satteldächer, Wand-Öffnungs-Verhältnis u.a.). Es sollte eine zurückhaltende zeitgenössische Architektursprache gewählt werden. Bei der Modifizierung der Baumassenanordnung sowie bei der gestalterischen Durchbildung der Architektur (vgl. Begründung, S. 8.) bieten wir unsere Beratung an.

3. Hinweis:

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Prüfung der Aufnahme von weiteren Objekten in die Denkmalliste noch nicht abgeschlossen ist.

4. Hinweis:

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus hierzu eine getrennte Stellungnahme.

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege**, teilte mit Schreiben vom 10.06.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

„das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28/2007 "Schlosspark" wurden die Hinweise unserer denkmalfachlichen Stellungnahme zum Vorentwurf des Planungsbüros Ludewig vom November 2007 aufgenommen. Wir gehen davon aus, dass diese bei den weiterführenden Planungen Berücksichtigung finden und somit Belange des Denkmalschutzes dem Vorhaben nicht entgegenstehen."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines **Bodendenkmals**.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum**, teilte mit Schreiben vom 02.01.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

„das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, in seiner Eigenschaft als Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale (im Folgenden: Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale) nimmt als Träger öffentlicher Belange (§ 17 Abs. 4 BbgDSchG) zum Schutzgut Bodendenkmale unter Hinweis auf § 1 im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24. Mai 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg - Teil I, Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215ff.) zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

1. Einwendungen und Rechtsgrundlage

Im Bereich des o.g. Vorhabens befindet sich die kulturgeschichtlich bedeutende archäologische Fundstelle Schwante Fundplatz 9 und 11, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG erfüllt.

*Mit dem o.g. Bodendenkmal handelt es sich um den "mittelalterlichen / frühneuzeitlichen Ortskern Schwante" mit Burg, Schloss und historischem Garten, der sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand **über das gesamte Vorhabengebiet und darüber hinaus** erstreckt. Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.*

2. Möglichkeiten der Überwindung

Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9,19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

- 1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;*
- 2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.*

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

U1.b) 6. Immissionsschutz

U1.b) 6.1 Vorbemerkungen

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung können sich folgende Konfliktpotentiale bezüglich der Belange des Immissionsschutzes ergeben:

- mögliche Beeinträchtigungen der Nutzungen im Plangebiet durch umgebende Nutzungen
- Mögliche Beeinträchtigungen umgebender Nutzungen durch Nutzungen aus dem Plangebiet
- Mögliche Beeinträchtigungen der Nutzungen im Gebiet untereinander

Gemäß §50 BImSchG sind nachteilige Auswirkungen, die durch Immissionen hervorgerufen werden können, vorrangig durch ausreichende Abstände der störenden und der störempfindlichen Nutzungen zu gewährleisten.

U1.b) 6.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden, die vor Immissionen zu schützen sind (nächstgelegene Immissionsorte) bzw. von denen Immissionen ausgehen können, die sich auf das Plangebiet auswirken können (nächstgelegene Emitenten):

nächstgelegene Immissionsorte

- von geplanten Baufeld bis zur Wohnbebauung am Mühlenweg (nach Osten) 173m,
- vom Torhaus bis zum Schloss 70m,
- vom geplanten Gut bis zur nächstgelegenen gemischten Baufläche gemäß FNP (nach Nord) ca. 140m.

nächstgelegene Emitenten

Vom geplanten Baufeld in westlicher Richtung beginnt in 150m Entfernung die Rinderkoppel hinterm Hörstegraben, auf der zeitweise sehr viele Rinder stehen. Die nächstgelegene vorh. Rinderstallanlage ist in Richtung Südosten ca. 560m entfernt.

U1.b) 6.3 Geplante Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes sind Arbeitsstätten in Form von landwirtschaftlicher Tätigkeit einschließlich Tierhaltung, Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, Gastronomie, Verkauf und Beherbergung geplant, die eine Schutzwürdigkeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie z.B. Lärm und Geruch besitzen, aber auch selbst Immissionen verursachen können. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind auch Betriebswohnungen geplant. Die Wohnstätte ist eine Nutzung mit besonderem Schutzanspruch. Als zu einer gewerblichen Tätigkeitsstätte gehörig, wird entsprechend dem Gebietscharakter jedoch eine gewisse Beeinträchtigung aus den übrigen zulässigen Nutzungen hinzunehmen sein, solange gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Eine allgemeine Schutzwürdigkeit des Gebietes ergibt sich auch aus dem Zweck der u. a. mit touristischer Nutzung verbunden ist. Einerseits können durch eine Vielzahl von Besuchern durch den An- und Abfahrtverkehr oder durch Veranstaltungen im Freien erhebliche Emissionen verursacht werden. Andererseits sollen z. B. gewerbliche Emissionen vermieden werden, die die Nutzung durch Besucher erheblich beeinträchtigen.

U1.b) 6.4 Immissionsrichtwerte

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen (Bei 2 angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.):

Im Allgemeinen Wohngebiet (umgebende Nutzungen):

55 dB am Tag
45 - 40 dB in der Nacht

Im Mischgebiet (umgebende Nutzungen):

60 dB am Tag
55 - 45 dB in der Nacht

Im Sondergebiet soweit sie schutzwürdig sind (innerhalb des Plangebietes)

45 - 65 dB am Tag
35 - 65 dB in der Nacht

U1.b) 6.5 Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes im Bebauungsplan

Um Immissionskonflikte durch sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen zu vermeiden wird das geplante Sondergebiet in 2 Teilbereiche zoniert. Die stärker emittierenden Nutzungen werden hierbei der Teilfläche 2 zugeordnet, da dies einen größeren Abstand zu stöempfindlichen Nutzungen hat. Gleichzeitig werden diese Nutzungen soweit beschränkt, dass erheblich störende Auswirkungen auf andere Nutzungen hieraus nicht zu erwarten sind. Diese Beschränkungen beziehen sich auf die Anzahl der maximal zu haltenden Tiere im Plangebiet sowie auf die Zulässigkeit von Betrieben zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, wie z. B. Schlachtereien, Räuchereien, Verwurstung, Vorbereitungsküche für die Gastronomie u. ä. Insbesondere erhebliche Geruchsbelästigungen sollen so vermieden werden.

Das geplante Sondergebiet Schlossgut Schwante soll nur insofern dem Wohnen dienen, wie es auch im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO zugelassen werden kann. Eventuelle Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen, die sich aus den übrigen Nutzungen im Sondergebiet ergeben, sind dementsprechend hinzunehmen. Dies können insbesondere Belästigungen durch Gerüche und Geräusche sein.

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

Das Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West TR 2 Neuruppin, teilte mit Schreiben vom 16.01.2008 die **Belange des Immissionsschutzes** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Planungsziel des o. g. Entwurfes ist es, ein Sondergebiet, bestehend aus 2 Teilflächen unterschiedlicher Nutzungen städtebaulich zu entwickeln.

Die in Teilfläche 1 festgesetzten Nutzungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes möglich, das heißt, unter den Voraussetzungen eines „ganz normalen“ Gaststätten-, Pension- und Verkaufsbetriebes bestehen keine Bedenken. Aufgrund der angestrebten Umsetzung des Gesamtkonzeptes für das ehem. Schloss incl. Schlosspark ist aber davon auszugehen, dass zeitweise Sonderveranstaltungen stattfinden sollen. Im nun vorliegenden Entwurf wird nicht vorsorglich darauf abgestellt. So bleibt beispielsweise die Verkehrsplanung für das Plangebiet unberührt. Dies ist aus unserer Sicht sehr bedenklich und hat u.a. zur Folge, dass größere Events von vornherein auszuschließen sind. Wir empfehlen Ihnen, im weiteren Verfahren die angedeuteten Probleme mit in die Planung einzubeziehen.

Wie in der Begründung ausgeführt wird, ist die Herstellung einer Stellplatzanlage mit ca. 80 bis 100 Stellplätzen außerhalb des Plangebietes, jedoch mit Anbindung an eine der umliegenden Straßen und guter fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebietes vorgesehen *möglich*. (sh. hierzu unter 7.) ~~Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplatzfläche bereits geklärt.~~

Weiter heißt es in der Stellungnahme:

Des Weiteren kann eingeschätzt werden, dass die für die Teilfläche 2 angegebenen maximalen Tierbestände und die angegebenen weiteren Nutzungen aufgrund der zur Verfügung stehenden Größe dieser verbleibenden Teilfläche bei artgerechter Haltung der Tiere kaum realisierbar ist. Um aber Ansatzpunkte zur Bewertung der maximalen Geruchsimmissionsbelastung durch die Tierhaltung zu der nächstgelegenen Wohnbebauung zu Grunde legen zu können, werden die in den Festsetzungen aufgeführten Tierzahlen angenommen.

Zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen ist die Geruchs-Richtlinie [GIRL-(LAI)] in der Fassung vom 21. September 2004 anzuwenden.

Zur Ermittlung des notwendigen Abstandes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur nächstgelegenen Wohnbebauung werden die Vorschriften der TA Luft Nr. 5.4.7.1 sowie die Richtlinien VDI 3471 – Emissionsminderung Tierhaltung Schweine - und VDI 3472 – Emissionsminderung Tierhaltung Hühner - herangezogen. Andere Bewertungsgrundlagen stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Da es sich bei den angegebenen Tierzahlen um Kleinsttiermengen handelt, finden die o.g. Richtlinien aufgrund der zu geringen Großvieheinheiten je Tierart keine Bewertungsgrundlage. Es ist also eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Gemäß VDI 3471 werden vergleichbar zur Beurteilung der o.g. angegebenen Tierzahlen 80 Mastschweine in Ansatz gebracht, dies entspricht 10 Großvieheinheiten. Danach ergibt sich ein Schutzabstand von 100 Metern zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung außerhalb des Plangebietes. Dieser wird lt. top. Karte eingehalten.

Die Teilfläche 1 des SO-Gebietes befindet sich natürlich im 100-Meter-Nahbereich. Deshalb können Geruchsimmissionen dort nicht ausgeschlossen werden. Diese können auch u. U. (z.B. keine trockene und saubere Haltung der Tiere, falsche Standortwahl der Mistlagerung usw.) zu erheblichen Belästigungen führen. Diese sollten auch im eigenen Interesse des Anlagenbetreibers innerhalb des Sondergebietes vermieden werden.

~~Die festgesetzten Nutztiervestände sollen eine Auswahlmöglichkeit für die zu haltenden Tiere schaffen und zugleich eine Obergrenze festsetzen, die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermeidet. Da es nicht möglich ist alle zulässigen Tiere vollzählig im Plangebiet zu halten, wird dies auch nicht geschehen. Da die Festsetzung über die Zulässigkeit der Haltung exakt definierter Nutztiervestände nach Art und Anzahl nicht rechtlich belastbar ist, entfällt diese Festsetzung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die weiteren rechtlichen Bestimmungen sind ausreichend, um erhebliche Beeinträchtigungen durch übermäßige Tierhaltung im Plangebiet zu vermeiden.~~
 Die Festsetzung einer „Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes als Schaugutshof“ lässt bereits auf die angestrebte immissionsarme und saubere Tierhaltung schließen.

Weiter heißt es in der Stellungnahme:

Des Weiteren sollen in der Teilfläche 2 auch Betriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte zulässig sein.

Bei Anlagen zum Schlachten (Anlage Nr. 7.2) gemäß 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV (in Verbindung mit Verarbeitung und Räuchern) ist gemäß TA Luft Nr. 5.4.7.2 ein Mindestabstand von 350 Metern zu nächsten vorhandenen Wohnbebauung erforderlich.

Solche Anlagen werden in den Festsetzungen zwar ausgeschlossen, aber die Anforderungen der Anlagen hinsichtlich des Schutzabstandes, die aufgrund ihrer Mengenbegrenzung kurz unter der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß 4. BImSchV liegen, sind die gleichen.

Um eine Verträglichkeit mit anderen Nutzungen an diesem Standort realisieren zu können, sollten daher diese Anlagen in der Größenordnung „klein“ sein, d.h. es sollte sich hier nur auf Schauvorführungen begrenzen im Sinne Erlebnis „Besuch eines Bauernhofes auf dem Lande“.

Mit dem festgesetzten Nutzungsrahmen, der u. a. auch Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter umfasst, ist zugleich ein Anhalt für die Beurteilung gemäß §15 BauNVO gegeben. Nutzungen, die dazu führen würden, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet sind, können wegen der gleichzeitigen Festsetzung allgemein zulässiger Betriebswohnungen bereits gemäß §15 BauNVO nicht errichtet werden. Da im Plangebiet gemäß städtebaulichem Vertrag die Realisierung eines Gesamtvorhabens durch einen Vorhabenträger vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass die Nutzungen aufeinander abgestimmt werden.

Das Landesumweltamt Brandenburg teilte die Belange des **Immissionsschutz- RW 4** mit Schreiben vom 16.06.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Nach Abwägung unserer Stellungnahme vom 17. Januar 2008 ist weiterhin die Verkehrsproblematik nicht ausreichend gelöst und mit dem „nur in Aussicht“ gestellten Parkplatz als kritisch anzusehen.

Größere Events sollten von vornherein ausgeschlossen werden. Zumindest muss für die Baugenehmigung ein Veranstaltungskonzept erarbeitet werden.“

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Antrages auf Baugenehmigung wird eine Betriebsbeschreibung der konkret geplanten baulichen Anlage erstellt, in der auch geplante besondere Ereignisse, soweit bereits absehbar, beschrieben werden. Gemäß Stellplatzsatzung sind die geplanten Stellplätze im Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen. Die Realisierung von Stellplätzen ist nur an Standorten möglich, wo diese planungsrechtlich zulässig sind. Da der Geltungsbereich des Plangebietes sehr eng begrenzt ist, bietet er bei Realisierung der geplanten Nutzungen nur noch eingeschränkt Raum für die Errichtung notwendiger Stellplätze. Der umgebende Schlossparkbereich unterliegt dem Denkmalschutz und liegt zudem im Außenbereich, sodass hier nicht von der allgemeinen Zulässigkeit größerer Stellplatzanlagen ausgegangen werden kann. ~~Deshalb hat der Bebauungsplan in seiner Begründung eine Fläche außerhalb des Plangebietes und außerhalb des Schlossparks benannt, auf der die Errichtung einer Stellplatzanlage voraussichtlich möglich sein wird. Hierdurch ist klargestellt, dass die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes nicht am Fehlen eines Standortes für die erforderlichen Stellplätze scheitern wird. Erforderlichenfalls können auch Stellplätze außerhalb des Plangebietes errichtet werden.~~ Die Anzahl der tatsächlich benötigten Stellplätze hängt von der zur Baugenehmigung zu beantragenden tatsächlichen Nutzung ab. Auch eine Stellplatzanlage bedarf einer Baugenehmigung und ist ggf. dann auch bezüglich ihrer Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen zu prüfen.

Hinweis zur Heizung

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.

U1.b) 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz sind zu beachten:

- Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser; Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen.
- Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlage: § 2 i.V.m. § 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331); § 71 BbgWG

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange der unteren Wasserbehörde** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Im Vorentwurf sind bereits unter den Punkten 4.3., 4.5., 10.3.4, Ausführungen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (§ 54 Abs. 4) und der eventuellen Dränagemumverlegung (§ 37 BbgWG) gemacht worden.

Dem Punkt U1.b) 7. „Trinkwasserschutz, Gewässerschutz“ ist hinzuzufügen, dass der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen nach § 20 des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist.

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere die §§ 19 g-I WHG, sowie § 20 BbgWG einzuhalten.“

Das **Landesumweltamt Brandenburg** teilte die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW5** mit Schreiben vom 16.06.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt 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 RW 5, zu richten. Wasserwirtschaftliche Anlagen des Landesumweltamtes Brandenburg werden nicht berührt.“

U1.b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Oberkrämer ein **Altlastenverdacht nicht** ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.01.2008 die **Belange der unteren Bodenschutzbehörde** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

„Die o.g. Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.

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).“

U1.b) 9. Munitionsbergung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 27.12.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben.***

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für "das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Vorhabenfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“

U1.b) 10. Eingriff nach dem Naturschutzrecht

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

Der zusätzliche Eingriff nach dem Naturschutzrecht, der durch die vorliegende Planung vorbereitet wird, sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden unter Punkt 10. dieser Begründung in einem grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt.

Die vorliegende Planung bereitet die Zulässigkeit **zusätzlicher Versiegelung von 0,317 ha** auf bisheriger Fläche für Nutzgärten und Fläche mit ruderalem Aufwuchs vor.

Hierdurch wird insbesondere ein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna vorbereitet, der zu kompensieren ist.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten intensiven baulichen Nutzung wird der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein. Im Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben Schlossgut Schwante ist jedoch auch die Gestaltung der das Schloss umgebenden Flächen geplant, sodass hier im räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen möglich sind.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Versiegelungen und die damit verbundene Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna werden im Einzelnen wie folgt kompensiert:

Fläche	geplanter zusätzlicher Eingriff	Kompensation alternativ möglich durch		
		(1) (sh. Zeichnung) Wiedervernässung von Niedermoorboden, Anrechnung 1:1,5 Versiegelung / Wiedervernässung	(2) (sh. Zeichnung) durch flächige Gehölzpflanzungen, Anrechnung 1:2 Versiegelung / Gehölzpflanzung	(3) (sh. Zeichnung) durch Pflanzung von 1 Baum je 50 m ² Neuversiegelung, Versiegelung / Baumpflanzung
Sondergebiet Schlossgut	0,317 ha	0,15 ha Wiederherstellung Feuchtwiese	0,075 ha flächige Gehölzpflanzungen	Pflanzung von 36 standortgerechten heimischen Laubbäumen
Ausgleich	gesamt 0,3175 ha	Ausgleich für Versiegelung von 0,1 ha	Ausgleich für Versiegelung von 0,0375 ha	Ausgleich für Versiegelung von 0,18

Durch die oben genannten Maßnahmen werden die Eingriffe, die durch den vorliegenden Bebauungsplan durch zusätzlich zulässige Versiegelungen in die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna vorbereitet werden, kompensiert. Die Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Zusätzlich bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Baumbestand im Plangebiet vor, der auszugleichen ist. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an deren unmittelbarem Rand befinden sich ca. 20 Bäume, von denen zur Realisierung der vorliegenden Planung voraussichtlich 14 gefällt werden müssen. Der Ausgleich für diesen Eingriff erfolgt gemäß Baumschutzverordnung.

U1.b) 11. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung (bzw. Änderung, vergl. §1(8) BauGB) von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

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

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Grundsatz durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauliche Entwicklung einer baulich vorgezogenen Fläche.

U1.b)12. Schutz von Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung

In den Änderungsbereichen können gebietsversorgende Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen vorhanden sein. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist der eventuelle Leitungsbestand festzustellen und die erforderlichen Vorschriften der Ver- und Entsorgungsunternehmen zum Schutz von Leitungen und Anlagen sowie zur Vermeidung von Havarien und Unfällen zu beachten.

U.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

U2.a) 0 Vorbemerkung

Das Plangebiet umfasst eine vorgenutzte Fläche. Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude einer ehemaligen Hofstelle mit Gesindewohnhaus und Nebengebäude sowie ein weiteres Wohngebäude mit Nebengelassen. Darüber hinaus liegen im Plangebiet die Flächen der zugehörigen Gartenbereiche, die im Übergangsbereich zum Landschaftsraum teilweise den Charakter von Gartenbrachen haben.

Die Bestandsaufnahme des Plangebietes ist im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes unter den Gliederungspunkten 3. und 10.2 erfolgt.

U2.a)1 Boden

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg am nordwestlichen Rand eines Bereiches mit Erdniedermoorboden aus Torf überwiegend über Flusssand, an den sich westlich und weiter nach Nord Erdniedermoorboden überwiegend aus Torf und verbreitet aus Torf über Flusssand anschließt. Das Ertragspotenzial liegt gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg mit einer Bodenzahl zwischen 30 und 50 im mittleren Bereich.

Der Boden des Plangebietes ist auf Grund der vorhandenen Nutzungen bereits teilweise versiegelt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorhanden. (sh. auch unter Biotopkartierung)

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer sind im Plangebiet Lehm- und Auenlehmböden (Tieflehmfahlerden, Anmoor-Gley, Parabraunerden) vorhanden, benachbart sind organische Nassböden (Moore) dargestellt.

U2.a)2 Hydrologie

Im Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand vorherrschend. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist gemäß Landschaftsplan hoch, die Grundwasserneubildungsrate liegt hiernach im mittleren Bereich.

Das Speichervermögen des Bodens ist gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg relativ hoch und liegt gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg im Plangebiet bei überwiegend >10 und verbreitet 5 - 10 cmol/kg.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich, westlich und nördlich des Schlossbereiches verlaufen Entwässerungsgräben. Nordöstlich des Plangebietes befand sich der Schwantener See, der wegen gesunkener Grundwasserstände heute weitgehend verlandet ist. Im Mittelalter befand sich an der Stelle des Schlosses eine von Gräben und Seeflächen umgebene Wasserburg.

Das Landesumweltamt Brandenburg teilte die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW5** mit Schreiben vom 16.06.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt 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 RW 5, zu richten. Wasserwirtschaftliche Anlagen des Landesumweltamtes Brandenburg werden nicht berührt.“

U2.a)3 Klima, Luft

Gemäß Landschaftsplan liegt das Plangebiet im Bereich des Siedlungsklimas einer durchgrüneten Ortslage. Die bebaute und durch Baumbestand geprägte Fläche des Plangebietes stellt einen ausgeglichenen und geschützten kleinklimatischen Bereich dar. Starke Windgeschwindigkeiten werden gebremst. Die Austrocknung des Bodens durch Wind wird hierdurch gemindert. Wegen der vorhandenen Beschattung wirkt sich starke Sonneneinstrahlung weniger erheblich aus. Starke Temperaturschwankungen zwischen besonnten und unbesonnten Stunden werden so vermieden.

U2.a)4 Flora und Fauna

U2.a)4.1 Flora, Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich neben der vorhandenen Bebauung Nutz- und Ziergärten sowie Bereich mit aufgelassener früherer Gartennutzung. Teilflächen sind als Rasen angelegt. Der Baumbestand im Plangebiet umfasst vorwiegend Laubbäume, darunter einige Obstbäume.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist im grünordnerischen Fachbeitrag unter 10.4.1 dargestellt.

U2.a)4.2 Fauna

Eine faunistische Untersuchung war nicht Teil der Bestandsaufnahme, jedoch sind aufgrund der Biotoptypen und erfolgten Bestandserfassungen Aussagen zur potenziellen Fauna möglich.

Die vorhandenen Gartenflächen und die Nachbarschaft zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen vielen gartenbewohnenden Arten gute Bedingungen. Das benachbarte Feuchtgebiet des ehemaligen Schwantener Sees bietet auch für Schwarz- und Rehwild einen geeigneten Lebensraum, das zeitweise bis in das Plangebiet vordringen kann.

Es ist davon auszugehen, dass zur Brut geeignete Hohlräume eventuell an den vorhandene Gebäuden existieren, so dass insbesondere niedrig brütende Höhlen- bzw. Nischenbrüter, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Weidenmeise, Schwanzmeise, Garten- und Hausrotschwanz, Kleiber, Baumläufer geeignete Lebensräume vorfinden.

Das Vorkommen folgender Säugetiere ist im Plangebiet wahrscheinlich: Eichhörnchen, Igel, Hausmarder und Fuchs. Die Gartenbereiche bieten teilweise Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse. Das Auftreten von Erdkröten ist möglich. Die vorhandenen Gartenstrukturen bieten der Entomofauna teilweise einen geeigneten Lebensraum.

Soweit bekannt, sind mit Ausnahme der eventuell vorhandenen Fledermäuse, keine weiteren Lebensräume besonders geschützter oder streng geschützter Arten betroffen. Die Schutzgebiete für den Fischotter erstrecken sich nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde weiter nördlich entlang des Hörstegrabens zwischen der Ortslage Schwante und dem Ruppiner Kanal.

U2.a)4.3 Biotopschutz

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Analyse1999) im Umfeld des Bebauungsplangebietes folgende Biotoptypen dargestellt (Darstellung sh. grünordnerischer Fachbeitrag 10.4.):

Lage bezüglich des Plangebietes	Nummer gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps
der größte Teil des Plangebietes	12123 Einzel- oder Reihenhaussiedlung	
der südöstliche Rand des Plangebietes	10171 Sportplatz	
westlich des Plangebietes	10101 Parkanlage	
südlich des Plangebietes	07173 aufgelassene Streuobstwiese	(§32 BbgNatschG)
nördlich des Plangebietes	04121 Seggen- und Röhrichtmoor	(§32 BbgNatschG)
	(07101) Laubgebüsche feuchter Standorte	(§32 BbgNatschG)

Der im Plangebiet im Jahr 2007 vorgefundene Biotyp ist Kleinsiedlung(OSE).

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu 100 % von Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit eingenommen. Hochwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vertreten. Gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

U2.a)5 Geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Fläche des ehemaligen Schwantener Sees. Der See ist wegen des gesunkenen Grundwasserstandes verlandet. Heute befinden sich an seiner Stelle Feuchtbiotope mit teilweiseem Gehölzaufwuchs, die gemäß §32 BbgNatSchG geschützt sind.

Diese Biotope haben einen Abstand zur geplanten Bebauung von ca. 20m und sind durch eine Baumreihe vom Plangebiet getrennt. Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet des Feuchtgebietes. Soweit gewährleistet ist, dass das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet weiterhin durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird, ist hieraus keine Beeinträchtigung der geschützten Biotope zu erwarten.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 50m eine Streuobstwiese innerhalb der Fläche des Gutsparkes, die ebenfalls als geschütztes Biotop gemäß §32 BbgNatSchG erfasst ist. Wegen des großen Abstandes tangiert die vorliegende Planung dieses Biotop nicht.

U2.a)6 Orts- und Landschaftsbild

Gemäß Landschaftsplan wird das Plangebiet dem Siedlungsraum mit hochwertigem Orts- und Landschaftsbild zugeordnet, der eine gut erhaltene Ortsstruktur aufweist, die nur wenig überprägt ist.

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Gehölzstrukturen umgeben, die mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erheblich einschränken.

U2.a)7 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Einzeldenkmales Gutspark Schwante**. (sh. auch unter 3.3 der Begründung) Es umfasst die frühere Hofstelle eines Gesindehauses und eines Torhauses, an die die Grünfläche der Parkanlage angrenzt. Im Übergangsbereich zum früheren Gutspark setzt der Bebauungsplan private Grünfläche Parkanlage fest. Die geplante Bebauung wird durch den vorhandenen Baumbestand gegenüber dem früheren Gutspark weitgehend abgeschirmt, sodass sie nur sehr eingeschränkt in den früheren Gutspark hineinwirkt.

In einer Entfernung von ca. 60m zum Plangebiet befindet sich das **denkmalgeschützte Schloss Schwante**. Es ist durch den vorhandenen Baumbestand ebenfalls weitgehend gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt (sh. insbesondere unter 3.3.2.2. dieser Begründung).

Die Hinweise des **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege**, vom 18.01.2008 (sh. U1.b) 5.) sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Hierdurch können Beeinträchtigungen von Bau- bzw. Gartendenkmalen vermieden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines **Bodendenkmales**.

Die Hinweise des **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum**, vom 02.01.2008 (sh. U1.b) 5.) sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung kann es zur Teilerstörung von Bodendenkmalen kommen. Gemäß BbgDSchG sind Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren und in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, ist durch den Vorhabenträger die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu gewährleisten.

U2.a)8 Immissionssituation

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden, die vor Immissionen zu schützen sind (nächstgelegene Immissionsorte) bzw. von denen Immissionen ausgehen können, die sich auf das Plangebiet auswirken können (nächstgelegene Emitenten):

nächstgelegene Immissionsorte

- von geplanten Baufeld bis zur Wohnbebauung am Mühlenweg (nach Osten) 173m,
- vom Torhaus bis zum Schloss 70m,
- vom geplanten Gut bis zur nächstgelegenen gemischten Baufläche gemäß FNP (nach Nord) ca. 140m.

nächstgelegene Emitenten

Vom geplanten Baufeld in westlicher Richtung beginnt in 150m Entfernung die Rinderkoppel hinterm Hörstegraben, auf der zeitweise sehr viele Rinder stehen. Die nächstgelegene vorh. Rinderstallanlage ist in Richtung Südosten ca. 560m entfernt.

Durch die differenzierte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und die Zonierung des Plangebietes werden erhebliche nachteilige Immissionsauswirkungen vermieden.

U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

U2.b)1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens wird ein wesentlicher Beitrag zur Revitalisierung des Schlossbereiches Schwante geleistet. Das denkmalgeschützte Schloss und der ebenfalls denkmalgeschützte Gutspark Schwante werden durch einen Schaugutshof mit Bewirtung ergänzt, der im Plangebiet entstehen wird und das wirtschaftliche Rückgrat der Gesamtanlage bilden wird.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der gemäß der Gartendenkmalpflegerischen Vorplanung (Brückner, Juli 2007) im Plangebiet vorgesehenen Gebäude und Nutzungen geschaffen. Neben einem Schaugutshof ist die Schaffung von Angeboten zur Bewirtung sowie zum Verkauf regionaler Produkte geplant. So wird ein komplexes touristisch und gastronomisch ausgerichtetes Angebot entstehen, das dem Besucher die landwirtschaftlichen Produkte der Region näher bringt und zugleich den Schloss- und Parkbereich zu einem Anziehungspunkt werden lässt. Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu ermöglichenden Nutzungen sollen die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Sanierung und Unterhaltung des Schlosses und des Gutsparkes geschaffen werden. Zugleich werden auf Grund des Konzeptes, das die regionalen Anbieter einbezieht, Synergieeffekte bezüglich der Vermarktung der Produkte der in der Region tätigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe erwartet. Das geplante Vorhaben selbst wird weitere Arbeitsplätze schaffen.

Durch die vorliegende Planung könnten sich folgende mögliche Umweltauswirkungen ergeben:

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch den vorliegenden Bebauungsplan **vergrößert sich der zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 0,317 ha, der auszugleichen ist.** Wegen der Inanspruchnahme von Niedermoorboden ist dieser Eingriff erheblich. Die Kompensation des hierdurch verursachten Eingriffes nach dem Naturschutzrecht soll außerhalb des Plangebietes, jedoch im Zusammenhang mit der Realisierung des Gesamtvorhabens im näheren Umfeld des Schloss- und Gutsbereiches erfolgen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die **geplante maximale zulässige Mehrversiegelung von 0,317 ha** im Plangebiet kann die Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden.

Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,8 (einschließlich Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gemäß §19(4) BauNVO) verbleibt auf den Baugrundstücken jeweils ein unversiegelter Grundstücksanteil, von 20% um das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Zusätzlich können die zum Gesamtvorhaben gehörenden umgebenden Grünflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers wird eine Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden. Die entsprechenden Regelungen treffen bereits das Brandenburgische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz, so dass hierzu weitere Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und wegen des umgebenden Baumbestandes werden die kleinklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung jedoch allenfalls gering sein. Die Begrenzung der First- und Traufhöhe begünstigt den Luftaustausch.

Unter diesen Voraussetzungen verbleibt durch das geplante Vorhaben kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Der Eingriff in die vorhandenen Nutzgartenflächen und Rasenflächen ist gering, da hier im Rahmen der gärtnerischen Bewirtschaftung auch Eingriffe in

das Schutzgut Flora zulässig gewesen wären. Hier beschränkt sich der Eingriff auf den grundsätzlichen Flächenentzug für Vegetation durch Bebauung und Versiegelung. In den Bereichen mit ruderalem Aufwuchs ist der Eingriff erheblicher, da hier Gehölzstrukturen entfernt werden, die ein geeigneter Lebensraum für verschiedene Tierarten sind (sh. auch Schutzgut Flora). Ebenfalls erheblich ist der Eingriff in den Baumbestand, der gemäß Baumschutzsatzung des Landes Brandenburg auszugleichen ist. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an deren unmittelbarem Rand befinden sich ca. 20 Bäume, von denen zur Realisierung der vorliegenden Planung voraussichtlich 14 gefällt werden müssen. Da im Plangebiet nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen bestehen, sollen die Ersatzpflanzungen innerhalb der weiteren Flächen erfolgen, die zum Gesamtvorhaben Schlossgut Schwante gehören.

Auswirkungen auf geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Bereich des ehemaligen Schwantener Sees ein Feuchtgebiet, das gemäß §32 BgBNatSchG geschützt ist. Sofern die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist, sind Beeinträchtigungen dieses Biotopes auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese auf der Fläche des ehemaligen Gutsparks, die wegen des Abstandes von 50m vom Plangebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan voraussichtlich nicht beeinträchtigt wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

Wegen der geringen Nutzung, insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes, dringen waldbewohnende größere Säugetiere wie Rehe oder Schwarzwild bis in das Plangebiet vor. Die durchgrünte Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig einen geeigneten Lebensraum.

Die geplante Bebauung greift in diesen Lebensraum ein, sodass sich hieraus ein Ausgleichserfordernis ergibt. Der Ausgleich für die zu fallenden Bäume aufgrund der Baumschutzverordnung sichert den Ersatz für Lebensräume, die durch Baumfällungen verloren gehen oder beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Gehölzstrukturen umgeben, die mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erheblich einschränken. Die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe sowie die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung tragen dazu bei, dass das durch den Bebauungsplan das Orts- und Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet und kein auszugleichender Eingriff verbleibt.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines **Bodendenkmals**.

Die Hinweise des **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum**, vom 02.01.2008 (sh. U1.b) 5.) sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung kann es zur Teilerstörung von Bodendenkmalen kommen. Gemäß BbgDSchG sind Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren und in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, ist durch den Vorhabenträger die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Einzeldenkmals Gutspark Schwante**. (sh. auch unter 3.3 der Begründung) Es umfasst die frühere Hofstelle eines Gesindehauses und eines Torhauses, an die die Grünfläche der Parkanlage angrenzt. Im Übergangsbereich zum früheren Gutspark setzt der Bebauungsplan private Grünfläche Parkanlage fest. Die geplante Bebauung wird durch den vorhandenen Baumbestand gegenüber dem früheren Gutspark weitgehend abgeschirmt, sodass sie nur sehr eingeschränkt in den früheren Gutspark hineinwirkt.

In einer Entfernung von ca. 60m zum Plangebiet befindet sich das **denkmalgeschützte Schloss Schwante**. Es ist durch den vorhandenen Baumbestand ebenfalls weitgehend gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt (sh. insbesondere unter 3.3.2.2. dieser Begründung).

Die Hinweise des **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege**, vom 18.01.2008 (sh. U1.b) 5.) sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Hierdurch können Beeinträchtigungen von Bau- bzw. Gartendenkmalen vermieden werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen

Innerhalb des Plangebietes sind Arbeitsstätten in Form von landwirtschaftlicher Tätigkeit einschließlich Tierhaltung, Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, Gastronomie, Verkauf und Beherbergung geplant, die eine Schutzwürdigkeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie z.B. Lärm und Geruch besitzen, aber auch selbst Immissionen verursachen können. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind auch Betriebswohnungen geplant. Die Wohnstätte ist eine Nutzung mit besonderem Schutzanspruch. Als zu einer gewerbli-

chen Tätigkeitsstätte gehörig, wird entsprechend dem Gebietscharakter jedoch eine gewisse Beeinträchtigung aus den übrigen zulässigen Nutzungen hinzunehmen sein, solange gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Eine allgemeine Schutzwürdigkeit des Gebietes ergibt sich auch aus dem Zweck der u. a. mit touristischer Nutzung verbunden ist. Einerseits können durch eine Vielzahl von Besuchern durch den An- und Abfahrtverkehr oder durch Veranstaltungen im Freien erhebliche Immissionen verursacht werden. Andererseits sollen z. B. gewerbliche Immissionen vermieden werden, die die Nutzung durch Besucher erheblich beeinträchtigen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Inanspruchnahme von bisherigen Wohnungen für gewerblich gebundene Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich 8 Wohnungen in 2 Wohngebäuden, die teilweise durch Mieter genutzt sind. Zur Realisierung der vorliegenden Planung ist die Umsiedlung der noch vorhandenen Mieter erforderlich. Die noch verbliebenen Mieter werden in Ersatzwohnungen umgesiedelt, die in der Nähe ihrer bisherigen Wohnungen geschaffen werden. Die Schaffung der Ersatzwohnungen wird durch vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Investor gesichert. Unter dieser Voraussetzung hat die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der bisherigen Bewohner des Plangebietes.

U2.b)2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens (Null-Variante) bliebe der bisherige Zustand erhalten. Eine zusätzliche Bebauung im Plangebiet würde unterbleiben und die hiermit verbundenen Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna würden unterbleiben. Eine heranrückende Bebauung an den denkmalgeschützten Gutspark und das denkmalgeschützte Schloss würde nicht erfolgen. Die vorhandene Wohnnutzung könnte fortgesetzt werden. Der Sanierungsrückstau der vorhandenen Wohngebäude müsste hierfür jedoch behoben werden.

Das denkmalgeschützte Schloss und der ebenfalls denkmalgeschützte Gutspark blieben weiterhin ungenutzt. Hierdurch würden bauwerkserhaltende Maßnahmen für das stark sanierungsbedürftige Schloss voraussichtlich weiterhin unterbleiben. Die Unterhaltungskosten für Schloss und Park wären weiterhin durch die Gemeinde zu tragen ohne dass hierfür die Möglichkeit der Refinanzierung besteht. Der Gutspark verbliebe in seinem gegenwärtigen Zustand ein öffentlicher Grünraum ohne besondere Nutzung.

U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung könnten sich folgende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben, die wie folgt vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden sollen:

U2c)1. Vermeidung und Ausgleich für eine Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Schutzgüter Boden, Flora, Fauna

Durch den vorliegenden Bebauungsplan **vergrößert sich der zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 0,317 ha, der auszugleichen ist.** Wegen der Inanspruchnahme von Niedermoorboden ist dieser Eingriff erheblich.

Der Eingriff in die **Schutzgüter Flora und Fauna** ergibt sich ebenfalls durch die o. g. geplante Inanspruchnahme zusätzlicher Baufläche.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten intensiven baulichen Nutzung wird der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein. Im Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben Schlossgut Schwante ist jedoch auch die Gestaltung der das Schloss umgebenden Flächen geplant, sodass hier im räumlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen möglich sind. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Versiegelungen und die damit verbundene Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna werden alternativ durch folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert:

- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland
- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland
- flächige Gehölzpflanzungen
- Baumpflanzungen

Ein zusätzlicher Eingriff in die o. g. Schutzgüter ergibt sich durch die Baumfällungen, die zur Realisierung der Planung notwendig werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an deren unmittelba-

rem Rand befinden sich ca. 20 Bäume, von denen zur Realisierung der vorliegenden Planung voraussichtlich 14 gefällt werden müssen. Der Ausgleich für diesen Eingriff erfolgt gemäß Baumschutzverordnung.

U2c)2. Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Emissionsbelastung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Schutzgut Mensch

Um Immissionskonflikte durch sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen zu vermeiden wird das geplante Sondergebiet in 2 Teilbereiche zonierte. Die stärker emitierenden Nutzungen werden hierbei der Teilfläche 2 zugeordnet, da diese einen größeren Abstand zu stöempfindlichen Nutzungen hat. Gleichzeitig werden diese Nutzungen soweit beschränkt, dass erheblich störende Auswirkungen auf andere Nutzungen hieraus nicht zu erwarten sind. Diese Beschränkungen beziehen sich ~~auf die Anzahl der maximal zu haltenden Tiere im Plangebiet sowie~~ auf die Zulässigkeit von Betrieben zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, wie z. B. Schlachtereien, Räuchereien, Verwurstungen, Vorbereitungsküchen für die Gastronomie u. ä. Insbesondere erhebliche Geruchsbelästigungen sollen so vermieden werden.

Das geplante Sondergebiet Schlossgut Schwante soll nur insofern dem Wohnen dienen, wie es auch im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO zugelassen werden kann. Eventuelle Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen, die sich aus den übrigen Nutzungen im Sondergebiet ergeben, sind dementsprechend hinzunehmen. Dies können insbesondere Belästigungen durch Gerüche und Geräusche sein.

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

U2c)3. Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Inanspruchnahme von bisherigen Wohnungen für gewerblich gebundene Nutzungen

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet befinden sich 8 Wohnungen in 2 Wohngebäuden, die teilweise durch Mieter genutzt sind. Zur Realisierung der vorliegenden Planung ist die Umsiedlung der noch vorhandenen Mieter erforderlich. Die noch verbliebenen Mieter werden in Ersatzwohnungen umgesiedelt, die in der Nähe ihrer bisherigen Wohnungen geschaffen werden. Die Schaffung der Ersatzwohnungen wird durch vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Investor gesichert. Unter dieser Voraussetzung hat die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der bisherigen Bewohner des Plangebietes.

U2c)4. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Denkmälern und Bodendenkmälern

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Einzeldenkmals Gutspark Schwante**. (sh. auch unter 3.3 der Begründung) Der Standort der geplanten Bebauung wurde im Rahmen einer gartendenkmalpflegerischen Vorplanung (Brückner) so festgelegt, dass die mögliche Beeinträchtigung der denkmalwerten Substanz des Gutsparkes so gering wie möglich ist. Die geplante Bebauung wird durch den vorhandenen Baumbestand gegenüber dem früheren Gutspark weitgehend abgeschirmt, sodass sie nur sehr eingeschränkt in den früheren Gutspark hineinwirkt. Im Übergangsbereich zum früheren Gutspark setzt der Bebauungsplan private Grünfläche Parkanlage fest, sodass sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen ergeben.

In einer Entfernung von ca. 60m zum Plangebiet befindet sich das **denkmalgeschützte Schloss Schwante**. Es ist durch den vorhandenen Baumbestand ebenfalls weitgehend gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt sh. insbesondere unter 3.3.2.2. dieser Begründung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines **Bodendenkmals**.

Die Hinweise des **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum**, vom 02.01.2008 (sh. U1.b) 5.) sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung kann es zur Teilzerstörung von Bodendenkmälern kommen. Gemäß BbgDSchG sind Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren und in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, ist durch den Vorhabenträger die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu gewährleisten.

U2c)5. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Leitungen

Auswirkungen auf Sachgüter

Die Anforderungen zum Schutz der Anlagen und Leitungen gemäß U1.b)12. sind zu beachten.

U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind

Standortalternativen

Der Standort der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung innerhalb des Schloss- und Gutsarkumfeldes wurde im Rahmen einer gartendenkmalpflegerischen Vorplanung (Brückner, Juli 2007) festgelegt, die mit dem Referat Gartendenkmalpflege der oberen Denkmalbehörde abgestimmt wurde (Abb. sh. unten). Diese Vorplanung ist Anlage eines städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger für das Schlossgut Schwante abgeschlossen wurde.

Nutzungsalternativen

Der Bereich des Schlosses (2.4) hätte alternativ auch als Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet festgesetzt werden können. Auch eine andere Spezifizierung des Sondergebietes (z. B. Klinik, Seniorenwohnen, Tagungshotel) oder die im Vorentwurf vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes für Gastronomie und Beherbergung wäre möglich gewesen. Diese Alternativen wurden nicht gewählt, da der Bereich des Schlosses für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben soll und zugleich dort Arbeitsplätze entstehen sollen. Die Nutzung soll dem denkmalgeschützten Schloss und Park gerecht werden, einem erkennbaren Bedarf entsprechen und die Unterhaltung des denkmalgeschützten Schlosses und Parks wirtschaftlich ermöglichen. Die Änderung gegenüber der geplanten Zweckbestimmung, die in einem früheren Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für ein Hotel Schloss Schwante vorgesehen war, von Gastronomie und Beherbergung zum heute geplanten Schlossgut Schwante ist erfolgt, um den Schwerpunkt der weiterhin geplanten Nutzung durch Gastronomie und Beherbergung in Richtung eines Schaugutshofes zu verschieben, der auch der landwirtschaftlichen Prägung der Region Rechnung trägt und diese erlebbar macht.

Nullvariante

(zu Null-Variante sh. unter U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung)

U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der vorliegenden Umweltprüfung wurden die bisher bekannten Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen berücksichtigt.

Folgende Planungen wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der 2. Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABI. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000
- Gartendenkmalpflegerische Vorplanung für den Gutsark Schwante, Brückner, Juli 2007

Zur Beurteilung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des MLUR vom 01/2003 zurückgegriffen. (sh. 10. Grünordnerischer Fachbeitrag)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die **Überwachung** der Einhaltung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzung erfolgt durch die Gemeinde Oberkrämer in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

Da durch die vorliegende Planung keine möglichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ergeben sich keine Anhaltspunkt für darüber hinausgehende Maßnahmen des Monitoring.

U.3c) Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer südwestlich des Dorfgangers. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Schlossdamm, im Süden grenzt es an den früheren Gutspark, im Osten und im Norden schließt sich der Landschaftsraum des heute verlandeten ehemaligen Schwantener Sees an. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung das Schloss Schwante, ein ehemaliges Gutshaus, das ebenso wie der Gutspark unter Denkmalschutz steht.

Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude einer ehemaligen Hofstelle mit Gesindewohnhaus und Nebengebäude sowie ein weiteres Wohngebäude mit Nebengelassen. Darüber hinaus liegen im Plangebiet die Flächen der zugehörigen Gartenbereiche, die im Übergangsbereich zum Landschaftsraum teilweise den Charakter von Gartenbrachen haben.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Revitalisierung des Schlossbereiches Schwante vorzubereiten. Zukünftig sollen das denkmalgeschützte Schloss und der ebenfalls denkmalgeschützte Gutspark Schwante durch einen Schaugutshof mit Bewirtung ergänzt werden, der im Plangebiet entstehen soll und das wirtschaftliche Rückgrat der Gesamtanlage bilden wird.

Der nun vorliegende Bebauungsplan sieht in einem Geltungsbereich von insgesamt 0,84ha die Festsetzung von 0,7 ha Baugebietsfläche für ein Sondergebiet Schlossgut Schwante und die Festsetzung von 0,14 ha privater Grünfläche Parkanlage vor.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, oder Naturpark**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BbgNatschG oder BNatSchG vorhanden. Die benachbarten geschützten Biotope (Feuchtbiotope des verlandeten Schwantener Sees, Streuobstwiese im Gutspark) werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Es liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan **vergrößert sich der zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 0,317 ha**, der auszugleichen ist. Wegen der Inanspruchnahme von Niedermoorboden ist dieser Eingriff erheblich. Der Eingriff in die **Schutzgüter Flora und Fauna** ergibt sich ebenfalls durch die o. g. geplante Inanspruchnahme zusätzlicher Baufläche.

Die Kompensation des hierdurch verursachten Eingriffes nach dem Naturschutzrecht soll außerhalb des Plangebietes, jedoch im Zusammenhang mit der Realisierung des Gesamtvorhabens im nähern Umfeld des Schloss- und Gutsbereiches erfolgen. ~~Hierfür kommen folgende Maßnahmen in Betracht: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland, flächige Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Schlossparks (außerhalb des Plangebietes) ist Bestandteil der gartendenkmalpflegerischen Begleitplanung, die mit der Parkdenkmalpflege abgestimmt ist und zu deren Umsetzung sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag bereits verpflichtet hat.~~

Ein zusätzlicher Eingriff in die o. g. Schützgüter ergibt sich durch die **Baumfällungen**, die zur Realisierung der Planung notwendig werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an deren unmittelbarem Rand befinden sich ca. 20 Bäume, von denen zur Realisierung der vorliegenden Planung voraussichtlich 14 gefällt werden müssen. Der Ausgleich für diesen Eingriff erfolgt gemäß Baumschutzverordnung.

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Einzeldenkmales Gutspark Schwante**. (sh. auch unter 3.3 der Begründung) Der Standort der geplanten Bebauung wurde im Rahmen einer gartendenkmalpflegerischen Vorplanung (Brückner) so festgelegt, dass die mögliche Beeinträchtigung der denkmalwerten Substanz des Gutsparkes so gering wie möglich ist. Die geplante Bebauung wird durch den vorhandenen Baumbestand gegenüber dem früheren Gutspark weitgehend abgeschirmt, sodass sie nur sehr eingeschränkt in den früheren Gutspark hineinwirkt. Im Übergangsbereich zum früheren Gutspark setzt der Bebauungsplan private Grünfläche Parkanlage fest, sodass sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen ergeben.

In einer Entfernung von ca. 60m zum Plangebiet befindet sich das **denkmalgeschützte Schloss Schwante**. Es ist durch den vorhandenen Baumbestand ebenfalls weitgehend gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Die Hinweise des **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege**, vom 18.01.2008 (sh. U1.b) 5.) sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Hierdurch können Beeinträchtigungen von Bau- bzw. Gartendenkmalen vermieden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines **Bodendenkmals**.

Die Hinweise des **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum**, vom 02.01.2008 (sh. U1.b) 5.) sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung kann es zur Teilerstörung von Bodendenkmalen kommen. Gemäß BbgDSchG sind Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren und in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, ist durch den Vorhabenträger die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu gewährleisten.

Die Planung berührt Belange des **Immissionsschutzes**. Innerhalb des Plangebietes sind Arbeitsstätten in Form von landwirtschaftlicher Tätigkeit einschließlich Tierhaltung, Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, Gastronomie, Verkauf und Beherbergung geplant, die selbst Immissionen verursachen können und eine eigene Schutzwürdigkeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie z.B. Lärm und Geruch besitzen.

Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind auch schutzwürdige Betriebswohnungen geplant.

Um Immissionskonflikte durch sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen zu vermeiden wird das geplante Sondergebiet in 2 Teilbereiche zonierte. Die stärker emittierenden Nutzungen werden hierbei der Teilfläche 2 zugeordnet, da diese einen größeren Abstand zu stöempfindlichen Nutzungen hat. Gleichzeitig werden diese Nutzungen soweit beschränkt, dass erheblich störende Auswirkungen auf andere Nutzungen hieraus nicht zu erwarten sind. Diese Beschränkungen beziehen sich ~~auf die Anzahl der maximal zu haltenden Tiere im Plangebiet sowie~~ auf die Zulässigkeit von Betrieben zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, wie z. B. Schlachtereie, Räucherei, Verwurstung, Vorbereitungsküche für die Gastronomie u. ä.. Insbesondere erhebliche Geruchsbelästigungen sollen so vermieden werden.

Ein Schutz umliegender Nutzungen, insbesondere stöempfindlicher Wohnnutzungen, wird durch ausreichende Abstände zu den geplanten Nutzungen gewährleistet.

Das geplante Sondergebiet Schlossgut Schwante soll nur insofern dem Wohnen dienen, wie es auch im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO zugelassen werden kann. Eventuelle Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen, die sich aus den übrigen Nutzungen im Sondergebiet ergeben, sind dementsprechend hinzunehmen. Dies können insbesondere Belästigungen durch Gerüche und Geräusche sein.

Im Plangebiet befinden sich 8 **Wohnungen** in 2 Wohngebäuden, die teilweise durch **Mieter** genutzt sind. Zur Realisierung der vorliegenden Planung ist die Umsiedlung der noch vorhandenen Mieter erforderlich. Die noch verbliebenen Mieter werden in Ersatzwohnungen umgesiedelt, die in der Nähe ihrer bisherigen Wohnungen geschaffen werden. Die Schaffung der Ersatzwohnungen wird durch vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Investor gesichert. Unter dieser Voraussetzung hat die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der bisherigen Bewohner des Plangebietes.

Juni 2008
Planverfasser
A. Ludewig

Grünordnung
R. Ludewig

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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. Juli 2003 (GVBl.I/03, [Nr. 12], S.210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 09] , S. 172)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
 - Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47)
 - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S.350)
 - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
 - Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Sportanlagenlärmschutzverordnung BImSchV 18 mit Geltung ab 26.10.1991
 - Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S.553),
 - Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331).
 - Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl.I/05 S.50)
- Anhang B der Leitlinie zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen, Abl. für Bbg. Nr. 34, 4. September 1996

Quellennachweis

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABI. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000
- Gartendenkmalpflegerische Vorplanung , Brückner, Juli 2007 / Februar 2008
- Vorentwurf der Gebäude 1 bis 4 Gutshof Schwante, Enzmann, Oktober 2007

Bebauungsplan Nr. 28/2007 gem. §9BauGB "Schlosspark" Satzung Juni 2008

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9(1) BauGB und BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung** (9(1)1. BauGB, BauNVO)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet gemäß §11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Schlossgut Schwante dient der Unterbringung eines Schaugutshofes mit Bewirtung.

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des Sondergebietes „Schlossgut Schwante, Teilfläche 1“ sind zulässig:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungsgewerbe

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb bzw. einem der vorstehend genannten Nutzungszwecke zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² sind unzulässig.

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des Sondergebietes „Schlossgut Schwante, Teilfläche 2“ sind zulässig:

- Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes als Schaugutshof:
~~Zulässig ist die Haltung folgender Nutztierbestände im Plangebiet:~~
~~maximal 10 Rinder,~~
~~maximal 15 Pferde,~~
~~maximal 20 Schafe,~~
~~maximal 10 Ziegen~~
~~maximal 10 Schweine~~
~~100 Stck. Geflügel insgesamt (Hühner, Enten, Gänse,~~
~~Fasane, Pfauen, Rebhühner u.ä.)~~
- Betriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, soweit hierfür keine Anforderungen gemäß Vierter Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504) zuletzt geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3807) bestehen, sowie keine Anforderungen gemäß Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Brandenburger Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL Bbg) vom 17. Februar 2000 entgegenstehen.
- Lagernutzungen für landwirtschaftliche Produkte, Maschinen und Geräte
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb bzw. einem der vorstehend genannten Nutzungszwecke zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)**2.1 Grundflächenzahl** (§19BauNVO)

Es wird festgesetzt: Grundflächenzahl GRZ 0,6.

Durch die Grundflächen für Anlagen gemäß §19(4), Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Traufhöhe, Firsthöhe

Für Gebäude werden die maximal zulässigen Höhen wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (als Höchstmaß)	46,00 m über NHN
Firsthöhe (als Höchstmaß)	53,00 m über NHN

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Fassade

Wandflächen: nur Putz, Ziegel und Holz

1.2. Dach

Dachform: ~~Satteldach mit und ohne Walm~~ **Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach;**

Dachneigung: nur 35° - 46°

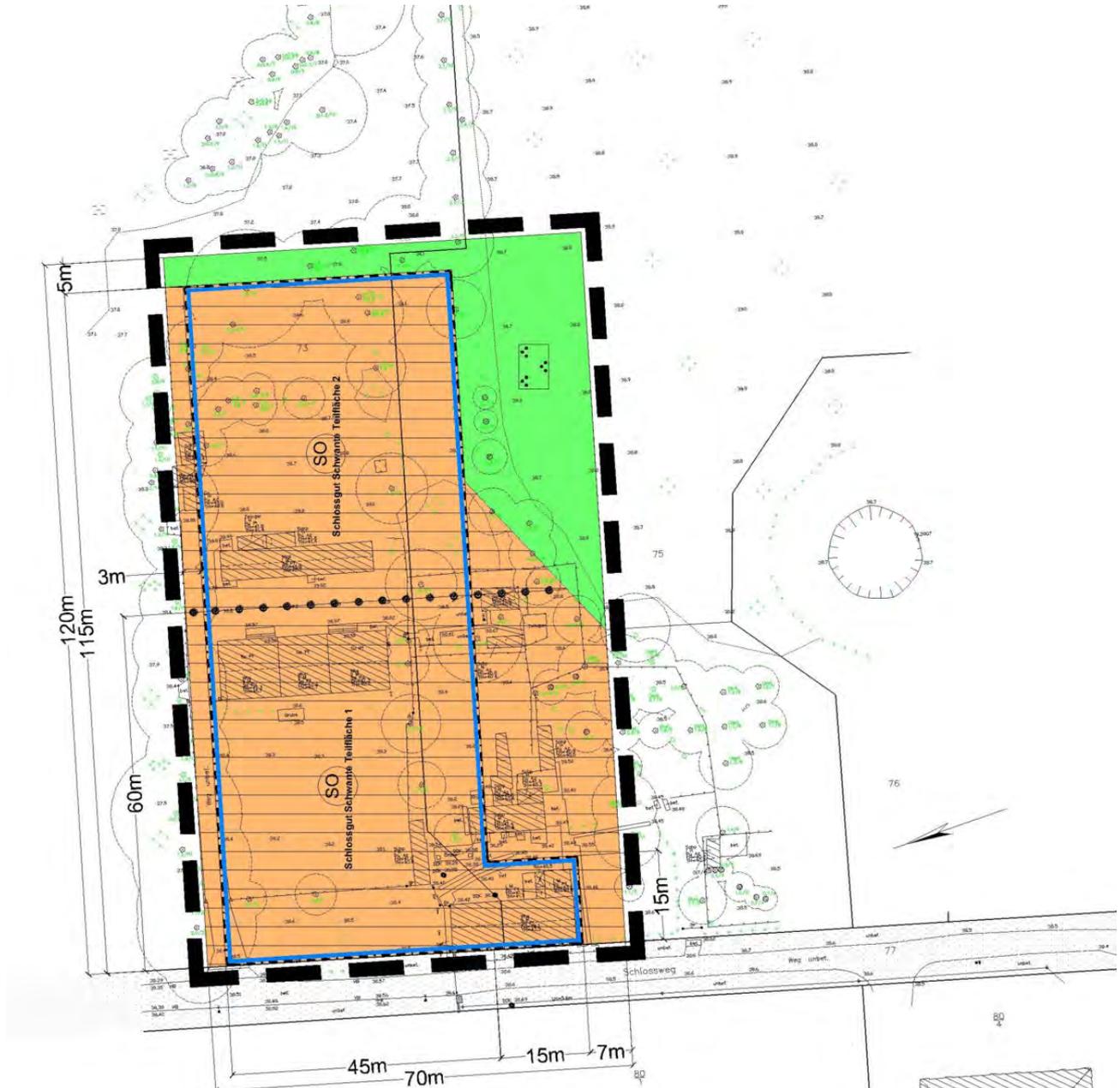
Dachdeckung: nur Dachziegel oder Dachsteine

Farbgebung: nur rot bis rotbraun

III. Nachrichtliche Übernahmen §9(6). BauGB

(1) Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmales** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante" mit Burg, Schloss und historischem Garten.

(2) Das Plangebiet liegt **innerhalb des Einzeldenkmales Gutspark Schwante.**



Legende

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Schlossgut Schwantw Teilfläche 1/2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)
Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)

Private Grünfläche (§9 (1) Nr.15 BauGB)
Parkanlage
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

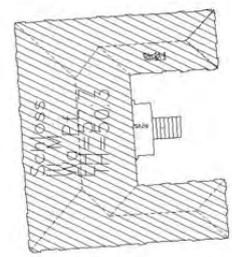
Hinweisliche Darstellung

Maßangabe in Meter



Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Erschließung
- vorhandene Zäunung
- vorhandener Baum
- vorh. Hecke
- vorh. Geländehöhe über NNH



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 sinnvoller 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
1	Wohngebäude	
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
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
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
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
8	Gewerbliche Anlagen	
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
9	Verschiedenes	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche