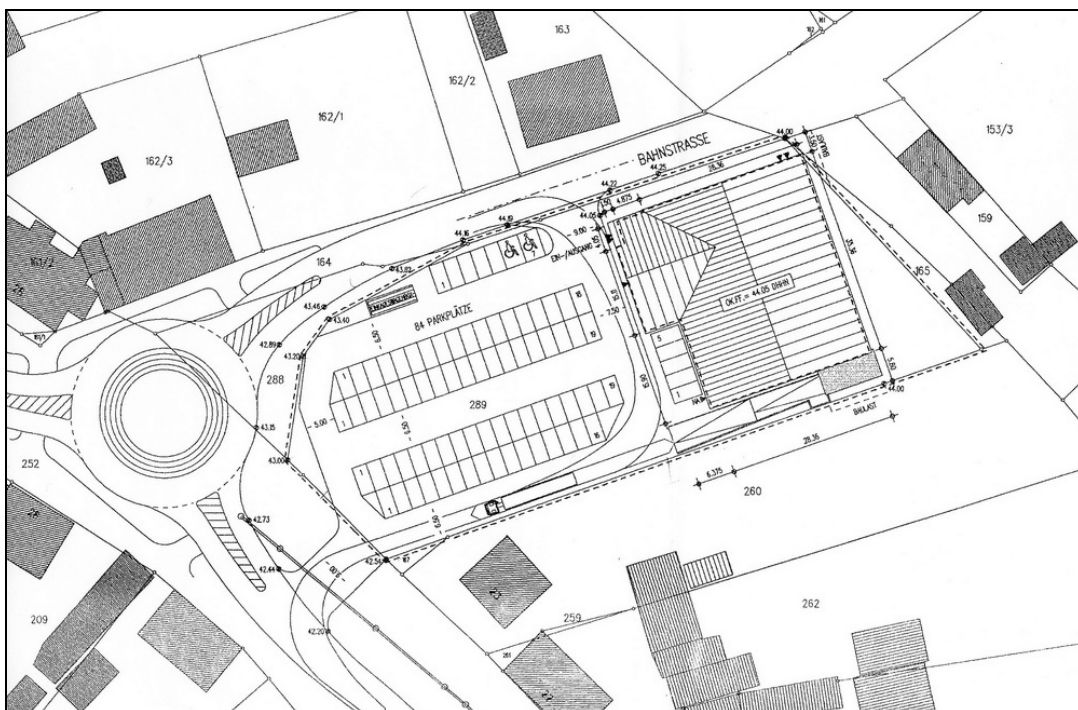


# Bebauungsplan Nr. 37/2009

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

## “Verbrauchermarkt Schwante”



### Satzung

Begründung  
Festsetzungen

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG

Juni 2009

- Planungsträger:** Gemeinde Oberkrämer  
Gemeindeverwaltung  
Perwenitzer Weg 2  
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
- Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt  
Planungsbüro Ludewig,  
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303 502916  
Fax: 03303 502917
- Plangrundlage:** Vermessener Lageplan  
ÖbVI  
Dipl.Ing. U.Borschel und R.Ortloff  
Fichtestraße 124  
15745 Wildau
- Planungsphase:** Satzung  
**Datum:** Juni 2009

## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.	Lage des Plangebietes	3
1.1	Regionale Einordnung	3
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	4
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	5
3.	Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung	5
3.1	Übersicht	5
3.2	Vorhandene Bebauung	6
4	Straßenseitige Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
4.1	Straßenseitige Erschließung	8
4.2	Ver- und Entsorgung	8
5.	Öffentlicher Personennahverkehr	12
6.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	12
7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, Niederschlagswasser	12
8.	Kampfmittelbelastung	13
9.	Geologie, Hydrologie	13
9.1	Geologie	13
9.2	Hydrogeologie	13
10.	Natur- und Landschaft	14
10.1	Flora	14
10.2	Fauna	14
11.	Artenschutz	14
11.1	Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes in Bezug zur Bauleitplanung	14
11.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung	15
11.3	Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten	16

<b>II</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>17</b>
1.	Raumordnung und Landesplanung	17
2.	Regionalplanung	18
3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	19
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	19
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	19
6.	Immissionsschutz	20
7.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet, Stellplatzsatzung	21
<b>III.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
1.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	21
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung, Prüfung der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des geplanten Einzelhandels	23
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	25
3.1	Grundflächenzahl	25
3.2	Zahl der Vollgeschosse	26
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
6.	Städtebauliche Kennwerte	27
7.	Bestandsschutz	27
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>28</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	28
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	28
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	29
	<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>	<b>29</b>
<b>Bebauungsplan “Verbrauchermarkt Schwante”</b>		<b>32</b>
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	32
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
III.	Nachrichtliche Übernahmen	32
	Planzeichnung	33
	Legende	34

## Begründung des Bebauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung



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

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

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

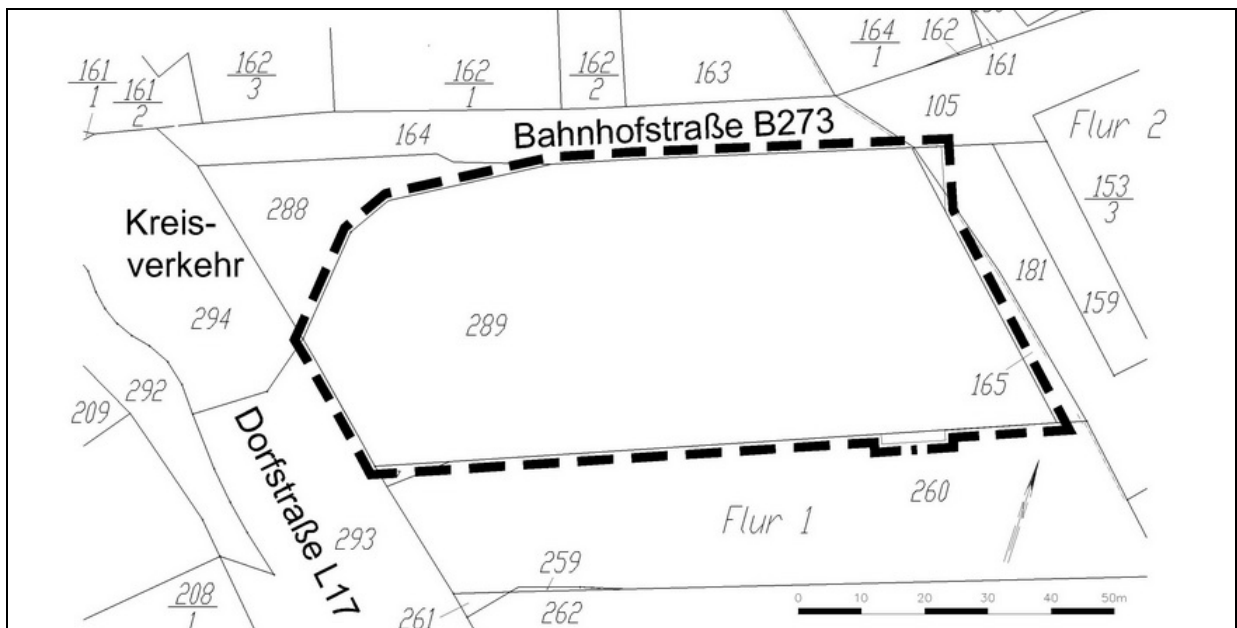
Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

### I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Das Plangebiet liegt im Ortskern des OT Schwante. Die Wohngebiete im OT Schwante gruppieren sich um den Ortskern, wegen der landschaftlichen und historischen Gegebenheiten sind sie jeweils durch Grünzüge vom Ortskern getrennt.

### I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Plangebiet liegt südlich der Bahnhofstraße (B273) und östlich der Dorfstraße (L17) am Kreisverkehr in der Mitte des Ortskernes von Schwante. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 289, 260 (teilweise), 165 (teilweise) und 181 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Schwante mit einer Fläche von ca. 0,46 ha, gemäß beiliegenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte.

## **I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele**

---

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung im OT Schwante im Plangebiet schaffen.

Im Ortsteil Schwante leben ca. 2.000 Einwohner, das sind ca. 19% der Einwohner der Gemeinde Oberkrämer. Gemäß der Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg (Stand 2008) wird die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Oberkrämer bis zum Jahr 2020 auf ca. 12.000 Einwohner anwachsen. Perspektivisch hat der Ortsteil Schwante mit 25% der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet noch ein erhebliches Wachstumspotential. Bis zum Jahr 2020 könnte sich die Einwohnerzahl unter den genannten Voraussetzungen auf ca. 3.000 erhöhen (25% von 12.000 EW)

Im OT Schwante hat es bisher keine ausreichende Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes gegeben.

Um die Nahversorgung im OT Schwante zu sichern, den historischen Ortskern als Siedlungsmittelpunkt des OT Schwante zu stärken und so die weitere bauliche Entwicklung des Ortskernes zu unterstützen, strebt die Gemeinde Oberkrämer die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Ortskern Schwante an.

Das Plangebiet liegt am zentralen Verkehrsknotenpunkt des OT Schwante und ist bereits großflächig bebaut. Da die Bebauung seit den 30er Jahren stark überformt wurde und sich heute in ruinösem Zustand befindet, ist hier zudem inmitten des Ortskernes ein städtebaulicher Missstand vorhanden, der dringend zu beheben ist.

Gemäß §13a BauGB wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

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

Da der vorliegende Bebauungsplan von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2) BauGB anzupassen.

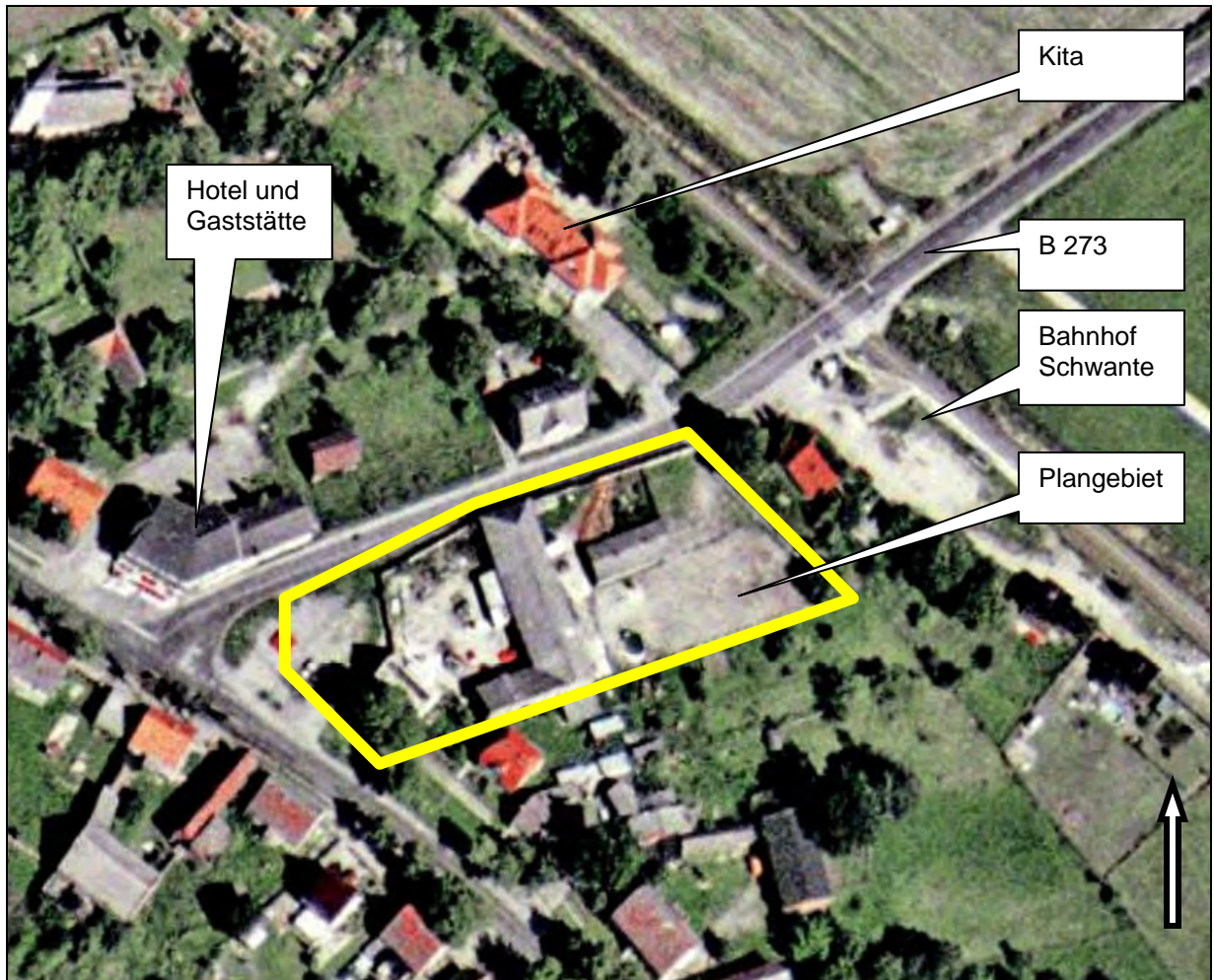
## **I / 3. Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung**

---

### **I / 3.1 Übersicht**

---

(Abb. folgende Seite) Das Plangebiet ist mit einer früher genutzten landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Die Umgebung des Plangebietes ist mit Wohnnutzung, gewerblichen Nutzungen und einer Kita bebaut und hat dem Charakter eines Mischgebietes. Die früheren landwirtschaftlichen Hofstellen in der Umgebung des Plangebietes werden kaum noch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Sie dienen dem Wohnen sowie verschiedenen nicht störenden gewerblichen Nutzungen. (Gastronomie, Hotel, Bauhandwerk, Schauschmiede)



Luftbild um 1995

### I / 3.2 Vorhandene Bebauung

#### Im Plangebiet



Blick zum Plangebiet von West



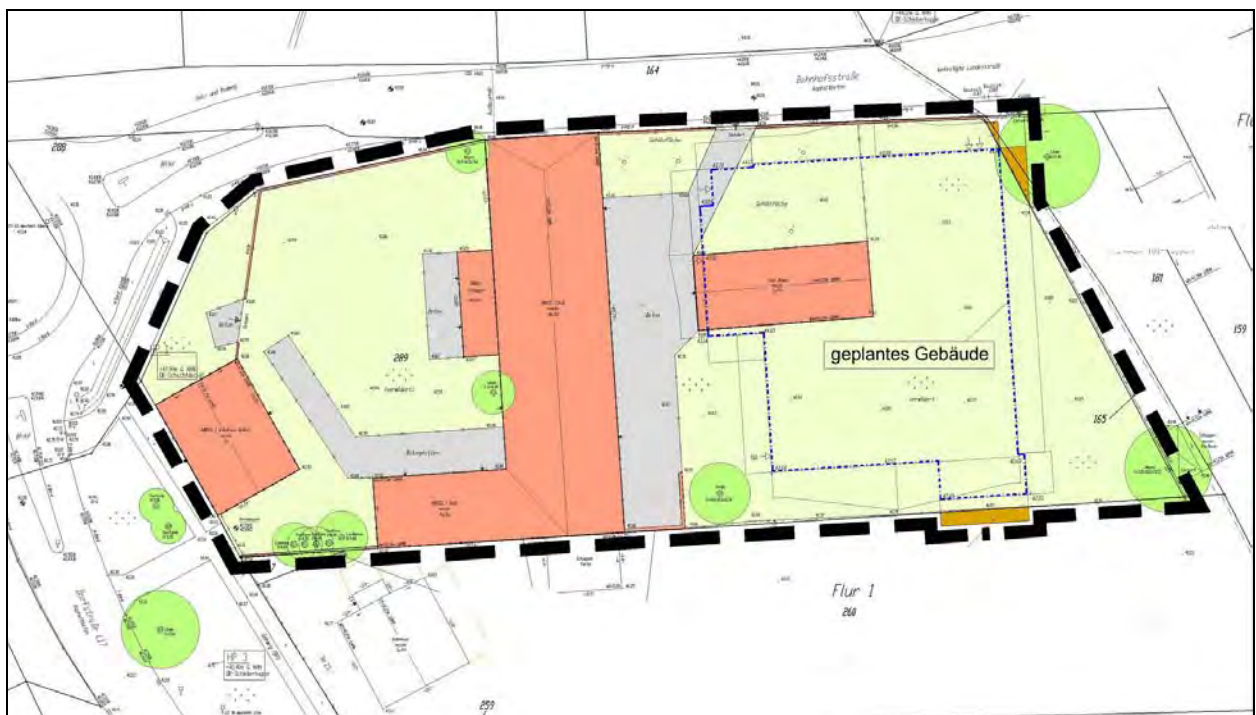
Blick zum Plangebiet von Nordwest



Wohnhaus-Ruine an der Grundstücksgrenze zur L17



Mauer und Grenzbebauung zur südlichen Grundstücksgrenze



Das Plangebiet ist mit einem ruinösen Wohnhaus sowie Wirtschaftsgebäuden einer früheren Hofstelle bebaut. Die Gebäude sind zum Teil unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zur Bundes- bzw. Landesstraße sowie an der Grundstücksgrenze zum südlich angrenzenden Wohngrundstück errichtet. Das größte Wirtschaftsgebäude hat eine Gebäudelänge von 45,79m und grenzt im Norden und im Süden jeweils an Grundstücksgrenzen (hier auch Plangebietsgrenze).

Als Einfriedung zur Bundesstraße B 273 hin ist ebenfalls eine Mauer vorhanden. Eine weitere Mauer befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze.

Das Plangebiet ist gegenwärtig mit ca. 0,11ha Gebäuden bebaut, die Gesamtversiegelung umfasst eine Fläche von ca. 0,17 ha. Bezogen auf die Grundstücksgröße von ca. 0,46 ha ergibt sich eine vorhandene Grundflächenzahl für die Hauptanlagen von GRZ 0,24 und einschließlich Nebenanlagen von GRZ 0,37.



## Umgebung des Plangebietes



Blick vom Plangebiet nach Nord zur Gaststätte / Pension „Zum alten Nussbaum“ und zur Kirche



Blick über den Kreisverkehr von Nordwest in die L17



Blick vom Bahnübergang nach West zum Plangebiet (links das Plangebiet)



Blick vom Bahnübergang zur Kita (rechtes Gebäude)

### I / 4. Straßenseitige Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### I / 4.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Bahnhofstraße (Bundesstraße B273) und durch die Dorfstraße (Landesstraße L17) erschlossen. Zu beiden Straßen sind vom Plangebiet aus Zufahrten vorhanden. An der Kreuzung beider Straßen befindet sich ein Kreisverkehr.



Blick in die B273 von West, rechts das Plangebiet



Blick in die L17 von Nord, links das Plangebiet



Zufahrt zum Plangebiet von der B 273



Zufahrt zum Plangebiet von der L17

#### I / 4.2 Ver- und Entsorgung

In den anliegenden Straßen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Versorgungsnetze für **Wasser** und **Elektroenergie**. Der Nachweis einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu führen. Falls über das Frischwassernetz keine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann, ist die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteiche auf den Baugrundstücken selbst zu gewährleisten.

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte mit Schreiben vom 22.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit, dass seitens des Unternehmens keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.05.2009 die **Belange des Bereiches Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen** 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 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.*

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

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

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 16.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen. Die Lage unserer Versorgungsleitungen ist rechtzeitig bei unserem Netzmeisterbereich Hennigsdorf, Tel. 03302 8874-260 zu erfragen.*

*Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist abhängig von der Höhe des zusätzlich benötigten Leistungsbedarfs. Erfolgt die Verdichtung der Bebauung schrittweise sind Netzverstärkungen notwendig, wenn der Leistungsbedarf in den Bereich der derzeitigen Netzkapazität steigt. Dazu sind wir gegebenenfalls 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 Aufbaustufen 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 gegebenenfalls 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 Hinweise sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über den Zweckverband Kremmen.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit Scheiben vom 20.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„In Verbindung mit der schmutzwasserseitigen Erschließung in der Bahnhofstraße der Gemeinde Oberkrämer OT Schwante, wurde bei der Realisierung dieser Maßnahme ein Übergabeschacht hinsichtlich ihres Baugebietes durch den Zweckverband Kremmen vorgesehen.

Dieser Übergabeschacht der ca 1,00m hinter der Grundstücksgrenze sich befindet, ist der Übergabepunkt zwischen öffentlicher Schmutzwasserleitung und privatrechtlicher innerer Erschließung.

Somit sind die Vorleistungen im öffentlichen Bereich für die Entsorgung von Schmutzwasser durch den Zweckverband Kremmen erbracht.

Für die innere Erschließung und somit den Anschluss Ihres neuen Gebäudes an die Entsorgungsleitung ist der Vorhabenträger (Bauherr) zuständig.

Eine Entwicklung dieses Bebauungsplanes wird durch den Zweckverband befürwortet.“

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß brandenburgischem Wasserrecht auf den Grundstücken selbst zu versickern. Wegen des bindigen Bodens sind bei hohem Versiegelungsgrad hierfür Retentionsanlagen erforderlich. Der Nachweis über die Versickerung gemäß ATV Arbeitsblatt 138 und die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis hierfür erfolgen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte mit Scheiben vom 17.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„es besteht keine gegenseitige Beeinflussung der geplanten Baumaßnahme mit den Gewässern unserer Zuständigkeit.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme oder zur Straßenentwässerung Einleitungen in einen Graben notwendig werden, verweise ich auf die Einhaltung der Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes.“

Die **WGI GmbH** teilte mit Scheiben vom 14.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

„die WGI GmbH (nachfolgend WGI) genannt, wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt), beauftragt, Ihre Leitungsanfrage zu prüfen und handelt namens und im Auftrag der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Oberdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschaltungen o. a.) festzustellen.

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

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.*

*Im Zusammenhang mit der Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bestehen seitens MBB zur Zeit keine Planungen.*

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

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der MBB vorzulegen.“*

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Dorfstraße und der Bahnhofstraße sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 13.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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) 123-79104 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)" -siehe Anlage- 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, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Dorfstraße und der Bahnhofstraße sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan sowie die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Zum **Schutz** der im Plangebiet und in der angrenzenden Straße **vorhandenen Leitungen** ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung zu sichern.

Für die **Beseitigung der Abfälle** aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.05.2009 die **Belange des Bereiches Abfallwirtschaft** wie folgt mit:

*„Die bei dem Rückbau vorhandener baulicher Anlagen sowie Errichtung und Betrieb anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), der dazu erlassenen Verordnungen sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel zu verwerten oder zu beseitigen.*

*Fallen bei der Errichtung oder dem Betrieb der Anlage Abfälle an, die gem. § 41 KrW-/AbfG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Berliner Straße 27 a in 14467 Potsdam anzudienen.“*

## I / 5. Öffentlicher Personennahverkehr

---

Im OT Schwante besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn in Richtung Kremmen und Berlin sowie Anschluss an das Regionalbusnetz. Das Plangebiet ist ca. 150m vom Bahnhof Schwante entfernt.

## I / 6. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

---

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Oberkrämer ist ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.05.2009 die Belange der **unteren Bodenschutzbehörde** wie folgt mit:

*„Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert.*

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

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

## I / 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, Niederschlagswasser

---

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

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß brandenburgischem Wasserrecht auf den Grundstücken selbst zu versickern. Wegen des bindigen Bodens sind bei hohem Versiegelungsgrad hierfür Retentionsanlagen erforderlich. Der Nachweis über die Versickerung gemäß ATV Arbeitsblatt 138 und die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis hierfür erfolgen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren.

Gemäß vorliegendem Bauantrag ist die Herstellung von Rigolen unter den wasserdurchlässigen Stellplätzen des geplanten Verbrauchermarktes vorgesehen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.05.2009 die ergänzenden Belange der **unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

*„Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.*

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

*Vor Errichtung von Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteichen besteht gemäß § 56 Brandenburgischer Wassergesetz die Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde.“*

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR2 - Neuruppin** teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 15.05.2009 die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5** wie folgt mit:

*„Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vor-*

handen sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Referat RW 5, zu richten.  
Wasserwirtschaftliche Anlagen des Landesumweltamtes Brandenburg werden nicht berührt.“

## I / 8. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, teilte zum Plangebiet mit Schreiben vom 06.04.2009 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 Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“

## I. / 9. Geländemorphologie, Geologie, Hydrologie

### I. / 9.1 Geologie

Gemäß **Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- Bodenübersicht: verbreitet Braunerden, z.T. podsolig aus Sand über Schmelzwassersand; verbreitet Erdniedermoore aus Torf über Flusssand; gering verbreitet Humus- und Anmoorgleye aus Flusssand
- Vernässung: überwiegend hoher und verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss
- Speichervermögen: überwiegend >10 und verbreitet <5 cmol/kg
- Ertragspotenzial: Bodenzahlen überwiegend 30 - 50 und verbreitet <30

### I. / 9.2 Hydrogeologie

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

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

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

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

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 0-3m

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

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 2: Rückhaltevermögen hoch, Verweildauer Sickerwasser 10 bis 25 Jahre

Die Hydroisohypsen liegen im GLWK 2 bei 37.0 m über NN (östlich des Plangebietes) und fallen auf 36.0 m über NN (westlich des Plangebietes) in Richtung Hörstegraben ab.

(Das Gelände im Plangebiet hat gemäß amtlichem Lageplan eine natürliche Höhe zwischen ca. 42,5m über NNH im Südwesten und 44m über NNH im Nordosten.)

**I./10. Natur- und Landschaft**

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 4.)

**I./10.1 Flora**

Wegen der bisherigen baulichen Nutzung des Plangebietes hat sich hier keine hochwertige Vegetation entwickelt. Nach Nutzungsauffassung ist auf den un bebauten Flächen des Plangebietes Ruderalvegetation aufgewachsen.

Baumbestand, der der Baumschutzverordnung unterliegt, ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

**I./ 10.2 Fauna**

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Ortskern und der Nachbarschaft zu verkehrsreichen Straßen ist das Plangebiet als Lebensraum von Tieren kaum von Bedeutung.

In den ungenutzten Gebäuden können sich zur Brut geeignete Hohlräume befinden, so dass insbesondere niedrig brütende Höhlen- bzw. Nischenbrüter, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Garten- und Hausrotschwanz oder auch Schwalben (Mehlschwalbe, Rauchschnalbe) geeignete Lebensräume vorfinden. Auch kleinere Säugetiere wie Hausmarder oder Fledermäuse können im Plangebiet geeignete Lebensbedingungen vorfinden.

Zu den Belangen des Artenschutzes sh. unter I./ 11.)

**I./ 11. Artenschutz****I./ 11.1 Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes in Bezug zur Bauleitplanung**

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).*

**Für die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben regelt das BauGB:****§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

*(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.*

(2) 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.

(3) **Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts** in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der **Abwägung** nach § 1 Abs. 7 **zu berücksichtigen**. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

**Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.**

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

## **I./ 11.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung**

Der **vorliegende Bebauungsplan** umfasst ein Gebiet, das bereits gemäß §34 BauGB bebaubar ist. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna zulässig, die nicht bereits gemäß §34 BauGB zulässig gewesen wären. Deshalb ergibt sich hieraus kein möglicher zusätzlicher Eingriff in geschützte Arten, der auf der Ebene der Bauleitplanung auszugleichen wäre.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.05.2009 die Belange der **unteren Naturschutzbehörde** wie folgt mit:

*„Da die Gemeinde Oberkrämer das Planungsinstrument des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB gewählt hat, wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf die Anwendung der Eingriffsregelung und damit auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet.*

*Aufgrund der Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, entfällt die Eingriffsregelung und somit die Behandlung der national geschützten Arten im konkreten Verfahren. Davon ausgenommen sind die europarechtlich geschützten Arten (§ 42 Abs. 5 BNatSchG). 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. Hier wird insbesondere auf gebäudebrütende Arten und Fledermäuse verwiesen.“*

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

Hierin heißt es unter **6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB**

*„Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans ei-*



nen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.  
 Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.“

(sh. hierzu auch im nachfolgenden Abschnitt)

### I./ 11.3 Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten

Insbesondere für geschützte Vögel und Fledermäuse könnte das Plangebiet teilweise einen geeigneten Lebensraum bieten. Es haben sich jedoch bisher 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.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der Umgebung, die mindestens gleichwertige, Lebensraumstrukturen für siedlungsbewohnende Arten wie Gebäudebrüter und Fledermäuse aufweist, wäre selbst im Falle einer späteren Betroffenheit einzelner Individuen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Demnach sind Gründe dafür, dass der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen §42 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte, nicht erkennbar.

#### 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, ...*

#### 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, ....*

## II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

### II / 1. Raumordnung und Landesplanung

Der geplante Verbrauchermarkt befindet sich im Ortskern des OT Schwante und er dient der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Es ist kein großflächiger Einzelhandel gemäß §11(3) BauNVO geplant. Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass sich der geplante Verbrauchermarkt nach Art, Lage oder Umfang nicht nachteilig auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken wird. (sh. hierzu auch unter III. / 2.)

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** des **MIR** teilte mit Schreiben vom 12.05.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01.02.2008 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.*

#### *Planungsabsicht*

*Planungsziel in dem ca. 0,5 ha großen Geltungsbereich ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes (maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit einer Stellplatzanlage. Die Fläche inmitten der Ortslage Schwante soll als „Sondergebiet Einzelhandel (nicht großflächiger Einzelhandel)“ festgesetzt werden.*

#### *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 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl.I.S.235),*
- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186),*
- dem Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEPB-B) vom 31.03.2009 (Inkrafttreten am 15.05.2009) sowie dem Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen vom 04.03.1998 (AAZ, ABl. S. 342).*

#### *Bewertung*

*Die Planungsabsicht ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet. Siedlungstätigkeit entspricht hier der raumordnerisch angestrebten vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche. Der geplante Bau eines - nicht großflächigen - Verbrauchermarktes reaktiviert eine Siedlungsbrachfläche an einem städtebaulich integrierten und verkehrlich gut erschlossenen Standort in Schwante und sichert die verbrauchernahe Grundversorgung des Ortsteils (vgl. Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 4 LEPro 2007; Z 1.0.1 LEP eV; 2.1 (3) und 3, (6) ReP I).*

*Die Verordnung über den LEP B-B vom 31.03.2009 ist beschlossen und wird am 15.05.2009 in Kraft treten. Nur bis dahin bleiben die Ziele und Grundsätze des LEP eV in Kraft. Der LEP B-B enthält keine Regelungen, die der Planungsabsicht entgegenstehen. Die Aussagen in der Begründung des Bebauungsplanes zu Raumordnung und Landesplanung sollten dennoch aktualisiert werden, um die Auseinandersetzung mit den bald geltenden landesplanerischen Vorgaben zu dokumentieren. ...“*

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 31. März 2009 trifft in seinen Festlegungskarten keine spezifischen Festlegungen für das Plangebiet.

Im Textteil des LEP B-B ist im **Grundsatz 2.4(G)** formuliert:

*2.4 (G) Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.*

Gemäß **Begründung** des LEP B-B zu **Grundsatz 2.4 (G)** heißt es:

*Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes (Grundversorgung) ist nicht allein innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen abzuschern. Auch innerhalb aller anderen amtsfreien Gemeinden und Ämter (Stand: 1. Januar 2009) im Land Brandenburg soll die Grundversorgung abgesichert werden. Dies sind: ... Oberkrämer ....*

Dem entspricht der vorliegende Bebauungsplan.

## II / 2. Regionalplanung

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

Der Regionalplan I (Rep I) Zentrale Orte / Stadtfunktionen in der Fassung vom 04 März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998 stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsfläche dar.

Der geplante Verbrauchermarkt befindet sich im Ortskern des OT Schwante und er dient der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes. Es ist kein großflächiger Einzelhandel gemäß §11(3) BauN-VO geplant. Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass sich der geplante Verbrauchermarkt nach Art, Lage oder Umfang nicht nachteilig auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken wird. (sh. hierzu auch unter III. / 2.)

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 03.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.03.2009 (Posteingang: 01.04.2009) 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)*
- *Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37/2009 „Verbrauchermarkt Schwante“ (Stand: März 2009) der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

**Begründung:** *Der Bebauungsplan hat die Entwicklung einer ca. 0,46 ha großen Fläche in der Ortslage Schwante als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Einzelhandel“ zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes zur Sicherung der Nahversorgung geschaffen werden. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 800 m<sup>2</sup> begrenzt.*

*Der Ort „Schwante“ übernimmt innerhalb der zentralörtlichen Gliederung keine Funktion. Er ist dem „ländlichen Versorgungsort“ Vehlefanz zugeordnet (vgl. Z 4.2 (6) ReP I).*

*Orte ohne zentralörtliche Funktion oder besondere Gemeindefunktion haben sich im Rahmen der Eigenentwicklung zu entwickeln (vgl. Z 2.2 (3) ReP I). Die Grundversorgung der Bevölkerung wird nicht ausschließlich über die zentralen Orte abgedeckt. Hier ergibt sich in Teilbereichen ein weitaus engmaschigeres Netz von Versorgungsmöglichkeiten, welches stabilisiert und entwickelt werden soll (vgl. 3. (6) ReP I). Das Vorhaben bewegt sich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und den ländlichen Versorgungsort „Vehlefanz“ sind nicht zu erwarten. Die Planung gilt als bedarfsgerecht (vgl. 2.1 (6) ReP).*

### II / 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet und in dessen Umgebung eine gemischte Baufläche dar. In Mischgebieten sind gemäß §6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Mischgebiete zeichnen sich durch eine Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen aus. Da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich die Fläche für den geplanten Verbrauchermarkt und keine Flächen für Wohnnutzungen umfasst, kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Mischgebiet festgesetzt werden, da hier keine Wohnnutzungen geplant sind. Deshalb wird ein Sondergebiet festgesetzt.

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, bei denen gemäß §11(3) BauNVO von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auszugehen wäre, wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Gemäß §13a(2)2. BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan wird durch Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet für nicht großflächigen Einzelhandel im Wege der Berichtigung angepasst.

### II / 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes**, eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

### II / 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

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

Im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Verbrauchermarktes soll durch eine Prospektion im Vorfeld überprüft werden, ob sich auf dem Baugrundstück denkmalwerte Bodenfunde befinden.

Es sind die Festlegungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) einzuhalten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Scheiben vom 09.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 das Bodendenkmal „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“, das sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand **über das gesamte Vorhabengebiet** 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 archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.*

*Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.“*

Die nachrichtliche Übernahme der Lage des Plangebietes innerhalb des Bodendenkmals war bereits im Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt. Die Hinweise wurden im Zusammenhang mit einem vorliegenden Bauantrag bereits beachtet.

## **II / 6. Immissionsschutz**

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im Mischgebiet (vorhandene angrenzende Nutzung an der Berliner Straße):

60 dB am Tag                      55 - 45 dB in der Nacht

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet und die beabsichtigte Nutzung liegt nicht vor.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes hat insgesamt den Charakter eines Mischgebietes. Im Mischgebiet sind gemäß §6(2)3. BauNVO Einzelhandelsbetriebe (mit einer Geschossfläche unter 1.200 m<sup>2</sup>) allgemein zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass auch der hier geplante Verbrauchermarkt mit einer Geschossfläche bis 1.200 m<sup>2</sup> die umgebenden vorhandenen Wohnnutzungen nicht wesentlich stören wird.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ist mit Immissionsbelastungen durch den Kundenverkehr und den Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes zu rechnen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B273 und der Landesstraße L17 bereits stark vorbelastet. Für die auf den Nachbargrundstücken des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen ist die hinzukommende Lärmbelastung durch den Anliefer- und Kundenverkehr des Verbrauchermarktes im Verhältnis zum vorhandenen Verkehrslärm weniger wahrnehmbar, als wenn in einen Bestand mit geringerer Grundbelastung hineingeplant werden würde.

Die Anlieferung des Marktes soll gemäß Betriebsbeschreibung eines bereits vorliegenden Bauantrages zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen. Eine Anlieferung in den Nachtstunden ist hiernach nicht geplant. Unter diesen Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung einer Schallschutzwand zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstück im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Falls sich z. B. bei einer Änderung der Anlieferzeiten die Errichtung einer Schallschutzwand erforderlich machen sollte, könnte diese auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angeordnet werden. Als Nebenanlage wäre eine Schallschutzwand außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ggf. gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan zulässig.

Um zukünftigen Konflikten vorzubeugen, wird die Gemeinde mit dem Bauherrn des Marktes in einem städtebaulichen Vertrag vereinbaren, dass die vorhandene Mauer an der südlichen Grundstücksgrenze zu erhalten ist. Die Grenz wand des vorhandenen Nebengebäudes ist bei dessen Abriss mindestens bis auf Höhe der vorhandenen Mauer zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Hierdurch wird das südlich des Plangebietes angrenzende Wohnhaus vor dem Lärm des Anlieferverkehrs abgeschirmt.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR2 - Neuruppin** teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 15.05.2009 die Belange des **Immissionsschutzes - RW 4** wie folgt mit:

*„Zu o.g. Plan bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“*

### **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.

## **II / 7. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, Stellplatzsatzung**

---

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan. Es liegt im Innenbereich gemäß §34 BauGB in einem vorhandenen Mischgebiet.

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer.

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind mindestens die erforderlichen Stellplätze nach Maßgabe dieser Satzung (in der jeweils rechtskräftigen Fassung) herzustellen. In der Satzung ist entsprechend der jeweiligen Nutzungsart die Zahl der erforderlichen Stellplätze angegeben.

Der **Landkreis Oberhavel** hatte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.05.2009 vorgeschlagen, die Anzahl der zulässigen Stellplätze im Plangebiet zu begrenzen. Dem Hinweis wurde aus folgendem Grund nicht gefolgt:

Wie in der Begründung unter III./2. dargestellt ist, besteht der OT Schwante aus mehreren Siedlungsteilen, die jeweils in Landschaftsräume eingebettet sind. Trotz der zentralen und bahnhofsnahe Lage des geplanten Verbrauchermarktes ist davon auszugehen, dass der bei weitem überwiegende Teil der Kunden mit dem Pkw kommen wird. Wegen der Lage des Marktes an einem Verkehrsknoten soll auch zu den Haupteinkaufszeiten gewährleistet sein, dass jeder Kunde, der den Markt anfährt, auch einen Parkplatz findet. Anderenfalls könnten durch Verkehrsrückstau gefährliche Verkehrssituationen entstehen. Deshalb erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan keine Beschränkung der zulässigen Stellplatzzahl auf den Mindeststellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung.

## **III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

### **III / 1 Städtebauliches Konzept und Erschließung**

---

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Bauantrag, der durch CADplan Ing.-Büro Bauplanung GmbH aus Bielefeld, Dipl.-Ing. C. Radek, Architektin, erstellt wurde.

Die für das Vorhaben geringe Grundstücksgröße und die vorhandene Erschließungssituation belassen nur einen geringen Gestaltungsspielraum bezüglich der Anordnung der geplanten Nutzungen im Plangebiet.

Das Plangebiet grenzt an den Kreisverkehr, der die B 273 und die L17 mit einander verbindet. Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 50m Entfernung ein beschränkter Bahnübergang, zu welchem Zu- und Ausfahrten des Plangebietes einen ausreichenden Abstand haben müssen, um Rückstau zu vermeiden.

Für die Nutzung des geplanten Marktes ist die Anordnung von Zu- und Ausfahrten für den Kunden- und Lieferverkehr von besonderer Bedeutung. In der gegebenen Situation muss die Lage der Zufahrten so gewählt werden, dass sowohl der Verkehrsfluss auf der B273 und der L17 als auch die Sicherheit im Bereich des beschränkten Bahnüberganges gewährleistet werden können.

Um eine möglichst sichere Erreichbarkeit des geplanten Verbrauchermarktes zu gewährleisten und ggf. auf die Verkehrssituation der Bundes- und Landesstraße, insbesondere im Zusammenwirken mit dem Bahnübergang, flexibel reagieren zu können, ist die Anordnung von 2 Grundstückszufahrten geplant. Die Zufahrt zur Dorfstraße (L17) soll so weit wie möglich vom Kreisverkehr entfernt sein. Eine entsprechende Zufahrt ist bereits an der südwestlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Diese soll für die geplante Nutzung ausgebaut werden und sowohl dem Kunden- als auch dem Anlieferverkehr dienen.

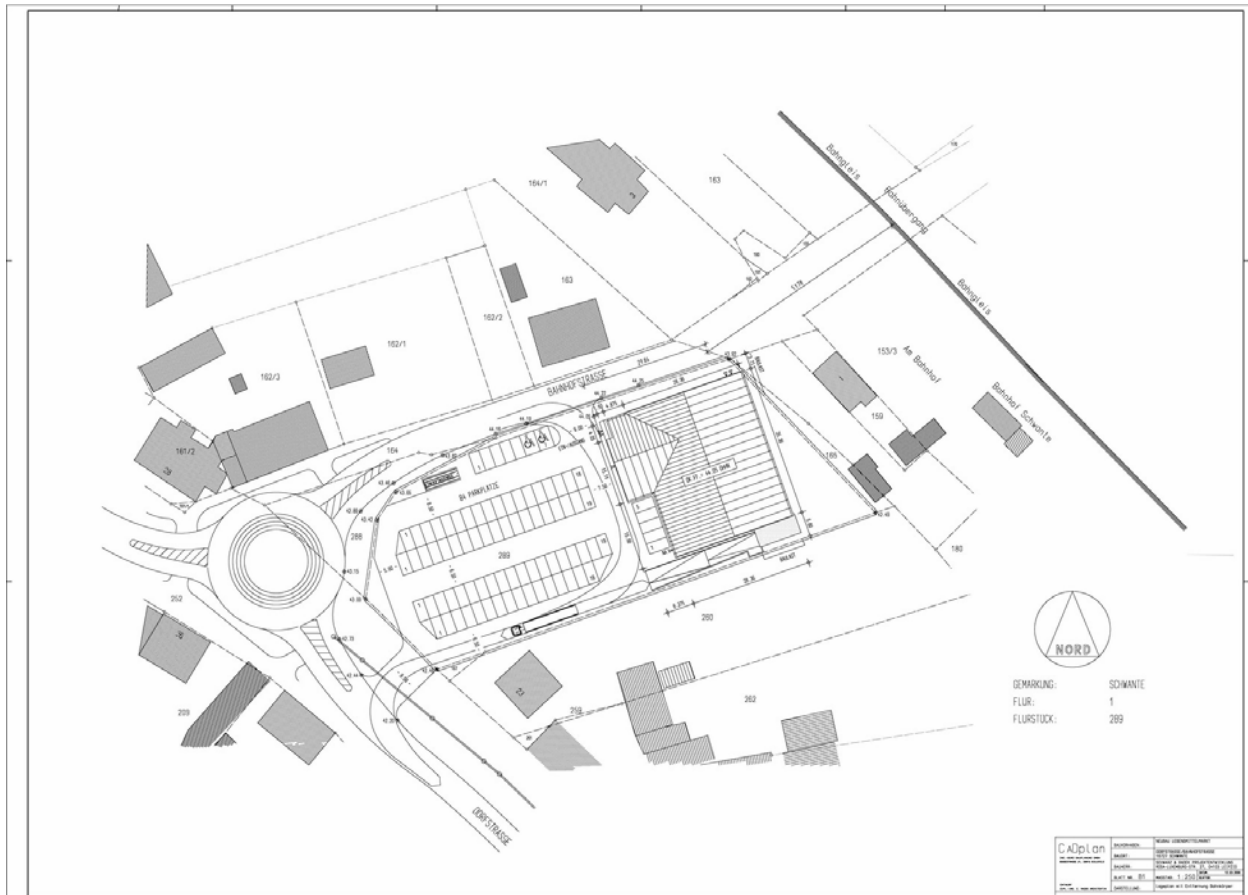
Auch an der Bahnhofstraße (B273) ist bereits eine Grundstückszufahrt vorhanden. Sie befindet sich in der Nähe der nordöstlichen Plangebietsgrenze, nahe dem Bahnübergang. Gemäß dem nachfolgenden Lageplan soll die Zufahrt von der Bahnhofstraße (B273) soweit nach West verschoben werden, dass sie einen Abstand von mindestens 80m zum Bahnübergang hat.

Die beiden geplanten Grundstückszufahrten werden im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere zusätzliche Grundstückszufahrten auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes sollen nicht zulässig sein.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.05.2009 die Belange der **unteren Straßenverkehrsbehörde** wie folgt mit:

*„Gegen das o.g. Vorhaben bestehen nach Inaugenscheinnahme der geplanten verkehrlichen Erschließung vor Ort straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.*

*Für die nach § 45 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung (StVO) ggf. neu anzuordnenden Verkehrszeichen ist dem Fachdienst Verkehr rechtzeitig vor Baufertigstellung der Verkehrszeichenplan zur Anordnung vorzulegen.“*



Übersichtsplan zum Bauantrag für den Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Dorfstraße / Bahnhofstraße in Schwante (CADplan Ing.-Büro Bauplanung GmbH aus Bielefeld, Dipl.-Ing. C. Radek, Architektin) mit Eintragung der Abstände zur Bahnlinie und zum Bahnübergang

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation und des Flächenbedarfes des geplanten Verbrauchermarktes kommt nur eine Anordnung des Gebäudes auf dem östlichen Grundstücksteil in Betracht. In Bezug auf die Bebauung an der Dorfstraße, die hier straßenbegleitend errichtet ist, weicht die geplante Bebauung von der ortsüblichen Bebauung ab. Aus den genannten erschließungstechnischen Gründen ist eine Errichtung des Marktes auf dem westlichen Grundstücksteil (nahe dem Kreisverkehr) jedoch nicht möglich.

Durch den Rücksprung der Bebauung im Plangebiet von der Dorfstraße aus kommt der Bebauung im Bereich der Gaststätte und Pension „Zum alten Nussbaum“ auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße (B273) eine erhöhte städtebauliche Bedeutung zu. Mit der Öffnung des Blickes in Richtung Kirche entsteht hier ein innerörtlicher städtebaulicher Raum. (sh. auch Fotos unter I. / 3.)

Im Vergleich zur gegenwärtigen Bebauungssituation im Plangebiet, stellt die geplante Neubebauung eine wesentliche Verbesserung und Neugestaltung des Ortsbildes dar.

Die **DB Services Immobilien GmbH** teilte mit Schreiben vom 27.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**„Infrastrukturelle Belange DB Netz AG**

*„Die DB Netz AG hat keine Einwände gegen den Verbrauchermarkt in Schwante.*

*Die Zufahrt zum Parkplatz und für Lieferfahrzeuge ist so zu gestalten, dass sich kein Rückstau auf dem nahegelegenen BÜ bilden kann. Sollte eine Zuwegung von der B 273 in Betracht gezogen werden, ist im Rahmen einer Verkehrsschau zu prüfen, ob ggf. das Linksabbiegen aus Richtung Germendorf untersagt werden muss.“*

**Immobilienpezifische Belange**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Flurstücksteile in der Gemarkung Schwante. Der Abstand zur Bahnstrecke beträgt ca. 25 m.*

*Die Überprüfung der benannten Flächen (Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück) in der Gemarkung Schwante hat keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken ergeben.*

*Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378)- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen sind.*

*Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung erforderlich werden, müssen gesonderte Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Caroline - Michaelis - Straße 5-11 10115 Berlin in mind. 4 - facher Ausfertigung gestellt werden.*

*Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.*

*Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.*

*Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.*

*Lärmschutzmaßnahmen, sofern sie erforderlich werden, sind vom Vorhabenträger zu planen und zu finanzieren. Die DB Netz AG übernimmt dafür keine Kosten.“*

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauantrag erfolgte hierzu bereits eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen. Die Hinweise stehen der Realisierung der Planung nicht entgegen.

### **III / 2. Geplante Art der baulichen Nutzung, Prüfung der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des geplanten Einzelhandels**

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet und in dessen Umgebung eine gemischte Baufläche dar. In Bestand ist im Bereich des Plangebietes ebenfalls ein Mischgebiet vorhanden. In Mischgebieten sind gemäß §6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Mischgebiete zeichnen sich durch eine Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen aus. Da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich die Fläche für den geplanten Verbrauchermarkt und keine Flächen für Wohnnutzungen umfasst, kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Mischgebiet festgesetzt werden, da hier keine Wohnnutzungen geplant sind.

Deshalb wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis 1.200m<sup>2</sup>.

Die Festsetzung soll die gemäß vorliegendem Bauantrag vorgesehene Errichtung eines Verbrauchermarktes für die Versorgung von Schwante mit Waren des täglichen Bedarfs ermöglichen.

Die Geschossfläche ist hier ein Merkmal des zulässigen Anlagentyps der Einzelhandelsbetriebe und keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Beschränkung der Geschossfläche auf 1.200m<sup>2</sup> erfolgt auf Grund §11(3)3. BauNVO.



Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> sind hiernach in der Regel folgende nachteilige städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen, die im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen werden sollen:

- Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die mehr als nur unwesentlich sind, insbesondere
  - schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie
  - Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
  - Auswirkungen auf den Verkehr,
  - Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
  - Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
  - Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die vorstehend genannte Regel-Annahme des §11(3) BauNVO gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

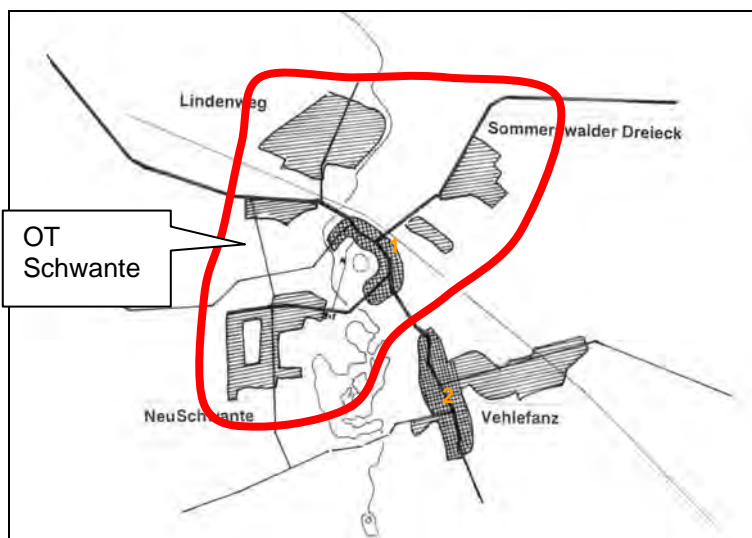
**Nachfolgend wird geprüft, in wieweit die Voraussetzungen des §11(3) BauNVO zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfüllt sind.**

- Zur **Berücksichtigung möglicher schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** sh. unter II./6.

- Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf den **Verkehr** und auf das **Orts- und Landschaftsbild** und auf den **Naturhaushalt** sh. unter III /1. und IV./2.

- Die Prüfung möglicher Auswirkungen auf die **infrastrukturelle Ausstattung, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden** erfolgt nachfolgend.

Die Gemeinde Oberkrämer hatte 2006 ca. 10.800 Einwohner. Im Ortsteil Schwante leben gegenwärtig 19% der Einwohner von Oberkrämer. Das sind ca. 2.000 Einwohner. Gemäß der Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg (Stand 2008) wird die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Oberkrämer bis zum Jahr 2020 auf ca. 12.000 Einwohner anwachsen. Perspektivisch hat der Ortsteil Schwante mit 25% der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet noch ein erhebliches Wachstumspotential. Bis zum Jahr 2020 könnte sich die Einwohnerzahl unter den genannten Voraussetzungen auf ca. 3.000 erhöhen (25% von 12.000 EW).



- 1 geplanter Verbrauchermarkt im OT Schwante
- 2 vorhandener Verbrauchermarkt im OT Vehlefanze

Der Ortsteil Schwante der Gemeinde Oberkrämer besteht aus mehreren Siedlungsteilen und dem Ortskern.

Der Ortskern Schwante hat, ebenso wie der Ortskern Vehlefanze, die Struktur eines Angerdorfes mit Vierseithöfen.

Die Wohngebiete im OT Schwante gruppieren sich um den Ortskern. Wegen der landschaftlichen Gegebenheiten, insbesondere feuchten Niederungen, sind die Wohngebiete von Schwante jeweils von einander und vom Ortskern durch Grünzüge getrennt. Der so entstehende landschaftliche Bezug der Wohngebiete ist maßgeblich für die hohe Wohnqualität im OT Schwante.

Mit dem Schloss und dem Gut Schwante sowie dem Stausee verfügt der OT Schwante über ein besonderes Entwicklungspotenzial. Im Jahr 2008 hat die Gemeinde Oberkrämer den Bebauungsplan „Schlosspark Schwante“ aufgestellt, um die Erschließung der Potentiale des Schlossbereiches durch private Investoren zu ermöglichen. Hierdurch soll die Entstehung von Arbeitsplätzen in Schwante unterstützt und die Attraktivität des Wohnstandortes Schwante weiter gesteigert werden.

Erhebliche Defizite weist der Ortsteil Schwante bisher im Bereich der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs auf. Gegenwärtig sind im Ortskern Schwante ein Bäcker und ein Quelle-shop vorhanden. Das bestehende Defizit wird durch zeitweise vorhandene fliegende Händler für Gemüse, Wurst- und Fleischwaren nur unzureichend kompensiert. Mit Blick auf die bisherige und zukünftige Entwicklung des OT Schwante ist dies jedoch keine ausreichende Perspektive für die Nahversorgung.

Um die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes im OT Schwante zu sichern, den historischen Ortskern als Siedlungsmittelpunkt des OT Schwante zu stärken und so die weitere bauliche Entwicklung des Ortskernes zu unterstützen, strebt die Gemeinde Oberkrämer die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Ortskern Schwante an.

Wegen der vorhandenen Bebauungsstruktur ist das mögliche Flächenangebot für diesen Zweck sehr begrenzt. Das vorhandene Plangebiet liegt am zentralen Verkehrsknotenpunkt des OT Schwante und ist bereits großflächig bebaut. Da die Bebauung seit den 30er Jahren stark überformt wurde und sich heute in ruinösen Zustand befindet, ist hier inmitten des Ortskernes ein städtebaulicher Misstand vorhanden, der dringend zu beheben ist. Auch wenn für die Grundstücksgröße für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes sehr gering ist, ist das Grundstück das einzige, das gegenwärtig im Bereich des Ortskernes Schwante für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in Betracht kommt.

Der dem Plangebiet am nächsten gelegene vorhandene Verbrauchermarkt befindet sich im OT Vehlefan. Für die Wohngebiete im Ortsteile Schwante ist er jedoch zu weit entfernt, um eine wohnnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes sichern zu können.

Der geplante Verbrauchermarkt im OT Schwante wird die Nahversorgung im OT Vehlefan zukünftig nicht gefährden, da der OT Vehlefan bereits über einen vergleichbaren Verbrauchermarkt in zentraler Lage verfügt, der mit wesentlich kürzeren Anfahrtwegen von Vehlefan aus erreichbar ist als der geplante Markt in Schwante. Eine übergeordnete Nahversorgungsfunktion für den OT Schwante nimmt der OT Vehlefan nicht wahr, sodass der hier vorhandene Einzelhandel durch die Tatsache, dass die Bewohner von Schwante nun eine wohnnahe Versorgung erhalten und nicht mehr weite Wege für die Nahversorgung in Kauf nehmen müssen, nicht erheblich nachteilig betroffen sein kann.

Weitere Verbrauchermärkte in den umliegenden Gemeinden und Städten, wie Kremmen und Oranienburg, OT Germendorf sind für die Sicherung der Nahversorgung im OT Schwante ohne Belang. Sie dienen der Nahversorgung in Ihren jeweiligen Einzugsbereichen.

Aus den vorstehend genannten Gründen, wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben wird.

Durch die begrenzten Größe des Plangebietes, die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche und der GRZ 0,3 ist die Errichtung mehrerer Verbrauchermärkte auf dem Grundstück nicht möglich, sodass eine Häufung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, die durch kulminierende Wirkung nachteilige Auswirkungen entwickeln könnten, ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Um zu gewährleisten, dass der im Plangebiet entstehende Einzelhandel der Nahversorgung des OT Schwante dient und darüber hinaus keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche entwickeln kann, wird zusätzlich die Verkaufsfläche mit maximal 800m<sup>2</sup> festgesetzt.

---

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

---

#### **III / 3.1 Grundflächenzahl**

---

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mit dem Ziel, die Errichtung des gemäß vorliegendem Bauantrag geplanten Verbrauchermarktes sowie der zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen zu ermöglichen. Zugleich dient die Festsetzung dem Schutz des Bodens vor unangemessener Versiegelung.

Gemäß §17 BauNVO liegt die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Sondergebiet bei GRZ 0,8. Die festgesetzte GRZ 0,3 unterschreitet dieses Maß erheblich, da sich eine derart dichte Bebauung mit Hauptanlagen nicht in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen würde.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen und Stellplätze wird abweichend von §19(4) BauNVO mit GRZ 0,8 festgesetzt, da für die vorgesehene Nutzung ein erheblicher Bedarf an Stellplätzen besteht. Gemäß dem vorliegenden Bauantrag wird auch die GRZ 0,8 durch die Flächen der geplanten Stellplätze überschritten. Eine derartige Überschreitung soll ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen gewährleistet wird, dass ein Grundstücksanteil von 20% unversiegelt bleibt. Im Ergebnis wäre der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung dann nicht größer, als bei Einhaltung der Kappungsgrenze GRZ 0,8 gemäß §19(4) BauNVO und Herstellung ausschließlich vollversiegelter Flächen.

Die ausnahmsweise Überschreitung der Kappungsgrenze 0,8 für Stellplätze und Nebenanlagen soll zugelassen werden, weil ein größeres Grundstück im Bereich des Ortskernes von Schwante nicht verfügbar ist und zur Sicherung der Nahversorgung der Markt einschließlich der Stellplätze hier dringend benötigt wird. (sh. auch unter III./2.).

Wegen des bindigen Bodens sind bei hohem Versiegelungsgrad für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet auf den Grundstücken Retentionsanlagen erforderlich. Der Nachweis über die Versickerung gemäß ATV Arbeitsblatt 138 und die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis hierfür erfolgen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren. Gemäß vorliegendem Bauantrag ist die Herstellung von Rigolen unter den wasserdurchlässigen Stellplätzen geplant.

### III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse

---

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt zur Ermöglichung des zu Grunde liegenden Vorhabens sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Durch gestalterische Festsetzung wird bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum auszuführen ist. Zugleich wird eine Dachneigung von 20°-45° festgesetzt.

Da zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes der geplante Markt mit einem Sattel- oder Walmdach ausgeführt werden soll, wird ein Dachraum entstehen, der groß genug wäre, Aufenthaltsräume aufzunehmen. Aber auch die Ausführung als Installationsgeschoss ist möglich.

Gemäß §2(4)BbgBO sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschoss.

Gemäß §20(3) BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die im Plangebiet insgesamt zulässige Geschossfläche (für die Hauptanlage Verbrauchermarkt und die anzurechnenden Nebenanlagen) ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ.

Gemäß III./2. dieser Begründung (Art der baulichen Nutzung) ist die Geschossfläche von max. 1.200m<sup>2</sup> im vorliegenden Bebauungsplan ein Merkmal des zulässigen Anlagentyps des Einzelhandelsbetriebes und **keine** Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Beschränkung der Geschossfläche des Verbrauchermarktes auf 1.200 m<sup>2</sup> erfolgt aufgrund §11(3)3. BauNVO. Bei einer größeren Geschossfläche des Marktes wären erhebliche nachteilige städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen, die u. a. die Anpassung des Vorhabens an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Frage stellen könnten.

### III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

---

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist in einer abweichenden Bauweise errichtet, bei der an Grundstücksgrenzen angebaut wird. Diese Bauweise geht auf die ursprünglichen Hofstrukturen im Bereich des Plangebietes zurück.

Auf den Nachbargrundstücken, die südlich und östlich an das Plangebiet grenzen, sind die Hauptgebäude jedoch in offener Bauweise errichtet. Insbesondere an die ca. 8m hohe Grenz wand an der südlichen Plangebietsgrenze wurde vom Nachbargrundstück her nicht in entsprechendem Umfang angebaut. Vielmehr hat die Grenz wand gegenwärtig eine erdrückende Wirkung auf das benachbarte Wohngebäude.

Aus den genannten Gründen wurde die abweichende Bauweise, wie sie bisher vorhanden war, nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die festgesetzte offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO gewährleistet, dass im Plangebiet, ebenso wie auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist auf 50m beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch eine Baugrenze unter Berücksichtigung des unter III./1. erläuterten Gesamtkonzeptes so festgesetzt, dass ein geringfügiger Spielraum für die Anordnung und Ausformung des Hauptgebäudes verbleibt.

### III./ 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Prägend für die Bebauung im Bereich des Ortskernes von Schwante sind geneigte Dächer. Bei der Festsetzung der Dachform und der Dachneigung wurde berücksichtigt, dass ein relativ großes Gebäude errichtet werden soll und eine Absicht zur Nutzung des Dachraumes durch den zukünftigen Betreiber nicht besteht.

Deshalb werden auch geringere Neigungen zugelassen, als sie sonst im dörflichen Bereich typisch sind.

### III./ 6. Städtebauliche Kennwerte

<b>Nutzung</b>	<b>vorhandene Fläche (ha)</b>	<b>geplante Fläche (ha)</b>	<b>Bilanz Fläche (ha)</b>
Mischgebiet	0,46	0	-0,46
Sondergebiet (nicht großflächiger Einzelhandel)	0	0,36	+0,46
<b>gesamt</b>	<b>0,46</b>	<b>0,46</b>	<b>0,46</b>

### III./ 7. Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen Bestandsschutz.

Gemäß Art. 14(1) Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urt.v. 25.03.1988 (Nr. 110))<sup>1</sup>

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“

(Hinweis auf BVerwG, Urt.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Urt.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23)).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volkshemstättenwerk, Bonn 1997.

<sup>2</sup> vgl. ebd..

## IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Bereich überplant wird, der eine weitgehend baulich genutzte Fläche im Ortskern von Schwante umfasst, ist davon auszugehen, dass erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen durch die Festsetzungen einer baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht entstehen werden.

Die Festsetzung ermöglicht im Plangebiet die Errichtung von nicht großflächigem Einzelhandel. Grundsätzlich sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im vorhandenen Mischgebiet zulässig. Auch der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet entsprechend als gemischte Baufläche dar.

Insbesondere schafft der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes für Waren des täglichen Bedarfes, für den bereits ein Bauantrag vorliegt. Hierdurch wird eine wohnnahe Versorgung der Bevölkerung des OT Schwante mit Waren des täglichen Bedarfes ermöglicht.

Im Rahmen der vorliegenden Begründung wurde geprüft, in wieweit die Voraussetzungen des §11(3) BauNVO zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfüllt sind.

- Zur Berücksichtigung möglicher schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sh. unter II./6.

- Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf den Verkehr und auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sh. unter III /1. und IV./2.

- Zur Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sh. unter III /2.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf Grund der vorliegenden Planung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen im vorstehenden Sinne zu erwarten sind.

### IV./ 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

*4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 **Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.***

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB gemäß vorliegendem Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m<sup>2</sup> (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter IV /3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

### IV / 3. Planverfahren, Umweltprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

*1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

*2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

*3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

*4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

*(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

*1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*

*2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.*

*Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.*

*(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.*

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB ergibt sich im Plangebiet wie folgt:

Fläche	Art der Nutzung	Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR (ohne Überschreitung nach §19(4) BauNVO)	Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR (mit Überschreitung nach §19(4) BauNVO)
gesamt 0,46 ha	Sondergebiet	0,46 ha * GRZ 0,3 = 0,138 ha	0,46 ha * GRZ 0,88 = 0,405 ha

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB. Auch bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß §19(4) BauNVO ergibt sich ein Wert, der erheblich unterhalb des Schwellenwertes von 2,0 ha (20.000 m<sup>2</sup>) liegt.

Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich und entspricht einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens zur Sicherung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes.

Die Gemeinde wendet das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. §13(3) BauGB wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. § 13(2)2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

Planverfasser: A. Ludewig  
Juni 2009

## **Rechtliche Grundlagen**

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018)
- 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 Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- 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)
- 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)
- Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

### **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



<b>Bebauungsplan “Verbrauchermarkt Schwante” Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO</b>
--

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

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

---

Innerhalb der als Sondergebiet Einzelhandel (nicht großflächiger Einzelhandel) gemäß §11(2) BauNVO festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche bis 1.200m<sup>2</sup> und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800m<sup>2</sup> zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

---

#### 2.1 Grundflächenzahl (§19BauNVO)

Es wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,3**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die GRZ um bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist ausnahmsweise bis zu einer GRZ 0,88 zulässig, wenn die Überschreitung durch teilversiegelte Flächen derart erfolgt, dass insgesamt nicht mehr als 80% der Baugrundstücksfläche versiegelt werden.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

---

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

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

---

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

Das zweite zulässige Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden.

Dachform: nur Satteldach, Walmdach

Dachneigung: nur 20° - 45°

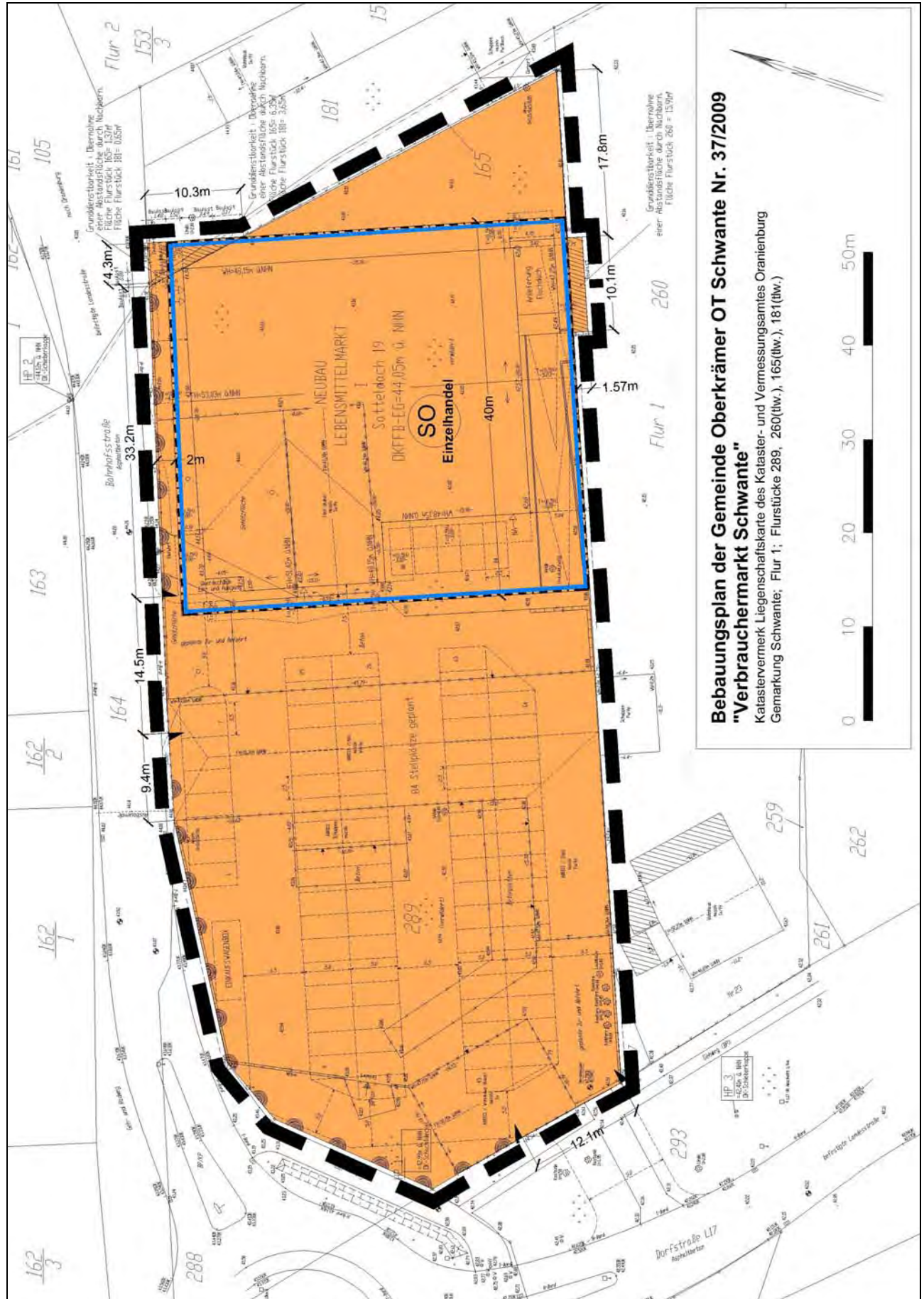
## III. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

---

(1) Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals** „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“.

(2) Es gilt die Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichnung



**Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer OT Schwante Nr. 37/2009**  
**"Verbrauchermarkt Schwante"**  
 Katastermerk Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Orlanienburg  
 Gemarkung Schwante; Flur 1; Flurstücke 289, 260(tlw.), 165(tlw.), 181(tlw.)

# Planzeichenerklärung

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



**sonstige Sondergebiete §11 BauNVO**

Zweckbestimmung: nicht großflächiger Einzelhandel

## Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2. BauGB



Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

## Verkehrsflächen

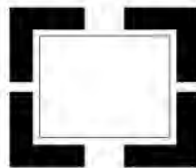
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen §9(1) Nr.11 BauGB



Einfahrtbereich

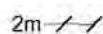
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Sonstige Planzeichen



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

## Hinweisliche Darstellung



Maßangabe in Meter

## Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Mauer



vorhandene Geländehöhe m ü. NN DHHN

abzureißendes Bauwerk / Bauwerksteil