

Bebauungsplan Nr. 43/2011

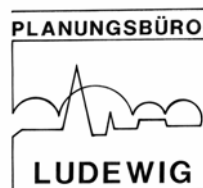
Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

“Mühlenweg 107 und 109”



Satzung

Begründung
Festsetzungen



Dezember 2011

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

Plangrundlage: Vermessener Lageplan
ÖbVI Obermann An der Bahn 2 PF 1131 16541 Birkenwerder
Tel: 03303 503883

INHALT**Begründung des Bebauungsplanes**

I	Planungsgegenstand und Planungsziele	3
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
4	Straßenseitige Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
4.1	Straßenseitige Erschließung	6
4.2	Ver- und Entsorgung	6
5.	Öffentlicher Personennahverkehr	9
6.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	9
7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, Niederschlagswasser	9
8.	Kampfmittelbelastung	10
9.	Geologie, Hydrologie, Bergbau	11
9.1	Geologie	11
9.2	Hydrogeologie	11
9.3	Bergbau	11
10.	Natur- und Landschaft	12
10.1	Flora	12
10.2	Fauna	12
11.	Artenschutz	12
11.1	Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes in Bezug zur Bauleitplanung	12
11.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung	13
11.3	Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten	16
II	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	14
1.	Raumordnung und Landesplanung	14
2.	Regionalplanung	15
3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	16
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	16
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	16
6.	Immissionsschutz	16
7.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet, Stellplatzsatzung	16
III.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
1.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	18
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	19
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	19
3.1	Grundflächenzahl	19
3.2	Zahl der Vollgeschosse	19
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.	Städtebauliche Kennwerte	20
7.	Bestandsschutz	20
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	21
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	21
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	21
	Rechtliche Grundlagen, Quellen	23
	Bebauungsplan "Mühlenweg 107 und 109"	24
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
	Planzeichnung mit Legende	25

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, Vehlafanz und Neu Vehlafanz, 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

Übersichtsplan Lage des Plangebietes



Luftbild: Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg - Kartendienst des MUGV, Abteilung Zentrale Angelegenheiten, Koordinierung und Verwaltung Referat 11 - Sachgebiet GIS- und Fachdatenmanagement

Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer südlich des Mühlenweges zwischen den Einmündungen Gartenweg und Hauptstraße.

I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Auszug aus der Liegenchaftskarte Flur 7, Gemarkung Schwante mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43/2011 "Mühlenweg 107 und 109", OT Schwante

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 68/3, 238 und 239 der Flur 7 in der Gemarkung Schwante mit einer Gesamtfläche von ca. 0,386 ha gemäß Darstellung in der beiliegenden Liegenchaftskarte.

I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes sowie einer nicht störenden gewerblichen Nutzung (Büro / Verwaltung Elektrobetrieb) und Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan wird gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt straßenbegleitend südlich des Mühlenweges eine Wohnbaufläche dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine weitere geordnete Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten und zugleich einen angemessenen Entwicklungsspielraum für die Erweiterung einer Wohnnutzung sowie eines nicht störenden Gewerbes (Büro / Verwaltung Elektrobetrieb) einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im allgemeinen Wohngebiet. Es ist bereits mit 2 Wohngebäuden und nicht störenden gewerblichen Nutzungen (Büro / Verwaltung Elektrobetrieb, Malerbetrieb) bebaut. Die vorhandenen Nutzungen sollen nun erweitert werden. (sh. auch unter III / 1.)

Entsprechend dem Bestand ist eine zweigeschossige Bebauung geplant, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachraum befindet. Die geplante Grundfläche der Bebauung geht jedoch über die Grundflächen der baulichen Anlagen im Bestand sowie auf den Nachbargrundstücken hinaus, sodass ein Planerfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsteht. Auf Grund der überdurchschnittlichen Größe des betreffenden Baugrundstückes wird die festzusetzende GRZ 0,25 ausreichend sein, um die geplante bauliche Nutzung zu ermöglichen. Hierdurch wird ein ortsüblicher großer Grünanteil im festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet gesichert. Die gemäß §19(4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% ist ausreichend, um die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen, sodass hierfür keine gesonderte Festsetzung erforderlich 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.

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

Das Plangebiet ist mit 2 Wohngebäuden sowie nicht störenden gewerblichen Nutzungen (Büro / Verwaltung Elektrobetrieb) bebaut. Auf den umgebenden Baugrundstücken sind ebenfalls Wohnnutzungen sowie einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhaben.



Wohnhaus und Malerbetrieb auf Flurstück 239
(im Plangebiet)



Wohnhaus und Elektrobetrieb auf Flurstück 68/3
(im Plangebiet)



Wohnhaus auf 69/8 (westlich des Plangebietes)



Wohnhaus auf 69/5 (westlich des Plangebietes)



Blick von Nordwest über Flurstück 69/8 zum Wohnhaus und Elektrobetrieb auf Flurstück 68/3



Wohnhaus und Zahnarztpraxis auf 68/1 (östlich des Plangebietes)

I / 4. Straßenseitige Erschließung, Ver- und Entsorgung

I / 4.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch den Mühlenweg erschlossen, der eine Gemeindestraße ist.



Mühlenweg vor dem Plangebiet, Blick nach Ost



Mühlenweg vor dem Plangebiet, Blick nach West

I / 4.2 Ver- und Entsorgung

In den anliegenden Straßen bzw. im Plangebiet befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Versorgungsnetze für Frischwasser, Abwasser und Elektroenergie. Die vorhandene Bebauung ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

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.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.10.2011 mit:

„im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen. Die im Plan bezeichneten Grundstücke sind schmutzwasserseitig erschlossen. Sollten die vorhandenen Schmutzwasserleitungen wegen künftiger baulichen Veränderungen erweitert werden, sind diese durch den Eigentümer/ Bauherren nach den rechtlichen Bestimmungen vorzunehmen.“

Die **E.ON edis AG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.10.2011 mit:

„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine direkten Belange von E.ON edis durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist, in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leistung, eventuell der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.“

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangebiet sowie im angrenzenden Mühlenweg dargestellt.

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

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.10.2011 mit:

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH, 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 PTI 13-Planauskunft Postfach 4202 49032 Osnabrück oder per E-Mail „Planauskunft.Nordost@telekom.de“ in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Zur eventuell weiteren 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, Güterfelder Damm 87-91, 14532 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 Plangebiet sowie im angrenzenden Mühlenweg dargestellt.

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

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 13.10.2011 mit:

„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Beizig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der 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 Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der MBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.“

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

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes/ Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der MBB zurzeit keine Planungen.

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

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.“

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangebiet sowie im angrenzenden Mühlenweg dargestellt.

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

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

Die **GDMcom mbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 27.10.2011 mit:

„GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

...“

Die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.10.2011 mit:

„für die Mitteilung über die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes in der Zeit vom 17. Oktober 2011 bis einschließlich 18. November 2011 danken wir Ihnen.

*Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geben wir Ihnen in der Anlage den vorhandenen **Trinkwasserleitungsbestand** zur Kenntnis. Die **Löschwasserversorgung** kann z. Zt. in einer Höhe von 48 m³/h aus dem Unterflurhydranten des vorhandenen Netzes Mühlenweg/ Ecke Hauptstraße gewährleistet werden.“*

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, war eine Versorgungsleitung „Vw 100 Az“ entlang des Mühlenweges dargestellt. Nach Darstellung des Lageplanes verläuft die o. g. Versorgungsleitung im Bereich des Plangebietes neben dem Mühlenweg auf den Baugrundstücken.

Da keine Vermessung für die Leitung vorliegt, kann sie nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Bei Erdarbeiten ist der Schutz der Versorgungsleitung zu gewährleisten.

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

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 Löschwassersteiche auf den Baugrundstücken selbst zu gewährleisten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte **Belange der unteren Gesundheitsbehörde** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.11.2011 wie folgt mit:

„Frühzeitige Hinweise zur Trinkwasserversorgung

a) Entsprechend der Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung ist die Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation (Leitungsnetzenerneuerung) spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Fachdienst, Hygiene des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

b) Anlagen einschließlich des dazugehörigen Leitungsnetzes, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht.

c) Das Trinkwasser ist mikrobiologisch untersuchen zu lassen.

d) Die Untersuchung hat in einer von der obersten Landesgesundheitsbehörde Brandenburg zugelassenen Untersuchungsteile zu erfolgen.

- e) Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Leitungsnetzerneuerung -erweiterung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt zu übersenden.
- f) Die Trinkwasserinstallation ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.
- g) Insbesondere sind bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb der Trinkwasserinstallation die DIN 1988 und die DIN EN 1717 zu beachten.

Rechtsgrundlagen a) § 13 Abs. 1 der Verordnung über die Änderung der Trinkwasserverordnung (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 03.05.2011 (BGBl. Teil I Nr 21 S. 748) b) § 14 TrinkwV 2001 c) § 5 Abs. 2 TrinkwV 2001 (gemäß Anlage 1 Teil I) und nach § 7 (Anlage 3 lfd. Nr.: 5, 10 und 11) d) § 14 Abs. 6 TrinkwV 2001 e) § 15 Abs. 3 TrinkwV 2001 f) § 4 Abs. 1 TrinkwV “

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß brandenburgischem Wasserrecht auf den Grundstücken selbst zu versickern. (sh. hierzu unter I. / 7.)

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die **Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.11.2011 wie folgt mit:

„Hinweis öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, nachzulesen unter www.oberhavel.de, sind zu berücksichtigen.“

I. / 5. Öffentlicher Personennahverkehr

Im OT Schwante besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn in Richtung Kremmen und Berlin sowie Anschluss an das Regionalbusnetz.

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 **Belange der unteren Bodenschutzbehörde** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.11.2011 wie folgt mit:

„Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde keine Einwände.

Unter Punkt I / 6. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht ist bereits festgestellt, dass für das Plangebiet kein Altlastenverdacht besteht.

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

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

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), darauf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen 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, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist, wie in der Planungsunterlage bereits dargestellt, entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.“

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.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte **Belange der unteren Wasserbehörde** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.11.2011 wie folgt mit:

„Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde keine Einwände.

Unter Punkt I / 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, Niederschlagswasser sind bereits Hinweise gegeben, die der FD Wasserwirtschaft hinsichtlich der öffentlichen Belange im Wasserrecht zu vertreten hat gegeben.

Auf Grund der textlichen Ausführungen in Punkt I / 4.2 Ver- und Entsorgung ist unter Punkt I / 7. die nachfolgende Ergänzung hinzuzufügen:

Erdaufschlüsse (z.B. Errichtung von Brunnen, Teichen) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeige-/erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen. Gleiches gilt für die Errichtung von geothermischen Anlagen.“

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.10.2011 wie folgt mit:

„Im Plangebiet befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Referat RW 5, zu richten.

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Die Befestigung von Stell- und Wegefächern sollte daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen.

Wir weisen daraufhin, dass entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser sollte in der Regel über den belebten Oberboden versickert werden.“

Der Bebauungsplan begrenzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ 0,25. Einschließlich der zulässigen Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO (50%) darf insgesamt ein Anteil von maximal 37,5% der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Wege und Zufahrten bebaut werden, d. h. ein Anteil der Grundstücksfläche von 62,5% muss vollständig un bebaut bleiben. Auf dieser Fläche kann das Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück anfällt, vollständig versickert werden.

Eine gesonderte Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen ist auf Grund der Begrenzung der GRZ auf 0,25, welche erheblich unterhalb der Obergrenze gemäß §17 BauNVO von GRZ 0,4 im WA liegt, nicht erforderlich.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte die Belange der **Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz – RW 6** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.10.2011 wie folgt mit:

„Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden in dem Bebauungsplan „Mühlenweg 107 und 109“ OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer nicht berührt.“

I / 8. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.10.2011 (Reg./RPL-Nr.: 1135760000) mit:

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

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte

Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

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

I. / 9. Geologie, Hydrologie, Bergbau

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: überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde - Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand; gering verbreitet Braunerden, z.T. podsolig aus Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet podsolige Braunerden und podsolige Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand

Vernässung: vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss

Kennwerte Wasserbewegung (kf):

Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden (1m): extrem hoch (>300cm/d)

Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden (2m): sehr hoch (<300cm/d)

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 mittel, Verweildauer Sickerwasser 3 bis 10 Jahre

Die Hydroisohypsen liegen im GLWK 2 bei 37.0 m über NN (nördlich des Plangebietes).

(Das Gelände im Plangebiet hat gemäß amtlichem Lageplan eine natürliche Höhe zwischen ca. 43,4m über NHN am Mühlenweg und 44m über NHN im Süden des Plangebietes.)

I. / 9.3 Bergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 13.10.2011 mit:

*„im Rahmen der Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange wird zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme abgegeben: **Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.***

Allgemeine Hinweise

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

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

I./10. Natur- und Landschaft

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

I./10.1 Flora

Im Straßenraum des Mühlenweges ist vor dem Plangebiet ein einreihiger Straßenbaumbestand aus Robinien und einer Kastanie vorhanden. (sh. Abb. unter I / 4.1)

Da das Plangebiet bereits mit Haupt- und Nebenanlagen bebaute und intensiv genutzte Grundstücke umfasst, ist hier keine natürliche oder naturnahe Vegetation vorhanden. Gartentypische Stauden, einzelne Ziergehölze sowie Scherrasen prägen das Bild. Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Bei entsprechender Größe unterliegen Gehölze der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)

I./ 10.2 Fauna

Auf Grund der intensiven Nutzung und geringen Größe ist das Plangebiet als Lebensraum von Tieren kaum von Bedeutung.

An den bestehenden Gebäuden können sich zur Brut geeignete Nischen 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 können.

Auch in die Lebensräume von Säugetieren wie Hausmarder, Maulwurf, Igel oder Fledermäuse kann das Plangebiet einbezogen sein. Die vorhandenen Habitatstrukturen lassen jedoch darauf schließen, dass es hier allenfalls nur von untergeordneter Bedeutung sein kann.

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

I./ 11. Artenschutz

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

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

Auszug aus:

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

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

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

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

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

*Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG** (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.*

*Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichte, weitere Ermittlungen anzustellen.***

⁷⁹ Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

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

I./ 11.2 Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten

Insbesondere für geschützte Vögel 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.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Gebiet, das bereits gemäß §34 BauGB bebaut ist. Es hat nur eine sehr geringe Größe und ist von Flächen umgeben, die mindestens gleichwertige Lebensraumstrukturen für siedlungsbewohnende Arten wie z. B. Gebäudebrüter oder Freibrüter in Gehölzen aufweisen.

Der Bebauungsplan beschränkt die zulässige Grundflächenzahl auf 0,25 (zuzüglich einer Überschreitung von 50% gemäß §19(4) BauNVO). Hierdurch wird ein ausreichend großer Anteil unbebauter Fläche gesichert, die gärtnerisch zu gestalten ist. Hierdurch bleiben die siedlungstypischen Habitatstrukturen auch im Plangebiet erhalten.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen möglichen Beeinträchtigungen geschützter Arten oder ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorbereitet.

In Bezug auf die möglichen geschützten Arten, die im Plangebiet zukünftig als Kulturfolger auftreten können, sind folgende gesetzliche Regelungen zu beachten:

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Bei Einhaltung dieser Regelungen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der vorliegende Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen §44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet bestehen und Maßnahmen geplant werden, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind die entsprechenden rechtlichen Anforderungen zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte **Belange der unteren Naturschutzbehörde** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.11.2011 wie folgt mit:

„Hinweis zum Artenschutz

Bei eventuell beabsichtigten Umbauarbeiten auf Grundlage des Bebauungsplanes ist der besondere Artenschutz zu beachten.

So ist es nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Sollten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten o. g. Arten (z.B. Fledermäuse oder Schwalben) von den Umbauarbeiten betroffen sein, ist die untere Naturschutzbehörde nochmals zu beteiligen.“

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II / 1. Raumordnung und Landesplanung

Rechtliche Grundlagen und Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung

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 (GVBI. IS. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBI. II S. 186).

Die Gemeinde Oberkrämer ist kein zentraler Ort. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung soll auf der Grundlage folgender Ziele und Grundsätze erfolgen:

- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007: die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen;
- Ziel 4.2 LEP B-B: neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen;
- Ziel 4.3 LEP B-B: die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B: die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren) möglich.

Berücksichtigung

Die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes dient der Überplanung einer Wohngebietsfläche, die bereits weitgehend bebaut ist. Es erfolgt keine neue oder zusätzliche Festsetzung von Bauflächen, sondern lediglich eine Ordnung innerhalb des Siedlungsbereiches. Deshalb wird der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da durch die vorliegende Planung keine Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen ermöglicht wird, sind Widersprüche der Planung zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht erkennbar.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** teilte zur Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.11.2011 mit:

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

Planungsabsicht

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes sowie einer nicht störenden gewerblichen Nutzung (Büro / Verwaltung Elektrobetrieb) und Nebenanlagen in dem ca. 0,4 ha großen Plangebiet im Siedlungszusammenhang der Ortslage Schwante.

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 (GVBI. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBI. US. 186).

Bewertung

Die dargelegte Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

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

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur;

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren).

Die angezeigte Planung entspricht den Kriterien der Innenentwicklung (vgl. Begründung zu Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B). Eine quantitative Beschränkung für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B besteht hier deshalb nicht.

Den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B) wird ebenfalls weitgehend entsprochen.“

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.11.2011 mit:

„den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft. Gemäß den Zielen der Landesplanung sollen Wohnbauflächen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln forciert werden. Das Plangebiet wird mit einer Buslinie 812 erschlossen, die auch eine Verbindung zum Regionalbahnhof Schwante herstellt.

Die Änderungen sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.

Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden, von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“

II / 2. Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

Die Belange der Regionalplanung basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010.

Berücksichtigung

Die o. g. Planungen der Regionalplanung enthalten für das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Festlegungen oder Darstellungen. In sofern stehen der hier vorliegenden Planung keine Belange der Regionalplanung entgegen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 12.10.2011 mit:

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43/2011 "Mühlenweg 107 und 109" der Gemeinde Oberkrämer (Stand: Juli 2011) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,4 ha großen Fläche im Nordwesten der Ortslage Neu-Schwante als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Wohn- bzw. gewerblichen Nutzung und die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise geschaffen werden. Der Planung stehen keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen....“

II / 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt straßenbegleitend südlich des Mühlenweges eine Wohnbaufläche dar, innerhalb welcher das Plangebiet liegt. Dem entsprechend erfolgt eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Der Landschaftsplan enthält hierzu keine weiteren Festlegungen.

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 Biotop**e 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** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

Da das Auffinden bisher unentdeckter Bodendenkmale bei Tiefbauarbeiten grundsätzlich möglich ist, sind die Anforderungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) entsprechend zu beachten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 07.10.2011 mit:

„als Fachbehörde für Bodendenkmale und Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zu o.g. Planung Stellung: Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind in der o.g. Planung korrekt dargestellt. Dem ist derzeit nichts hinzuzufügen. Die Planung ist damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig.“

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.10.2011 mit:

„gegen die vorliegende Planung bestehen nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken. ...“

II / 6. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem allgemeinen Wohngebiet, in welchem sich neben der prägenden Wohnnutzung auch mehrere nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe befinden.

Bisher sind im Plangebiet 2 Wohnnutzungen sowie ein Elektrobetrieb und ein Malerbetrieb, insbesondere mit ihren Büros und Verwaltungen ansässig. (Bestand sh. unter I / 3.) Die Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls durch Wohnbebauung dominiert. Auf den umgebenden Wohngrundstücken sind weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen und freie Berufe vorhanden (Heizung / Sanitärbetrieb, Elektro / Heizungsbetrieb, Zahnarzt).

Im Plangebiet ist die Erweiterung der bestehenden Wohnnutzungen sowie der vorhandenen nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe geplant.

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

allgemeines Wohngebiet	55 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht
------------------------	---

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

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

Südlich des Plangebietes und nördlich des Mühlenweges befinden sich **landwirtschaftliche Nutzflächen**. Durch die Bewirtschaftung von Acker- und Weideflächen kann es, auch bei angemessener Rücksichtnahme, zeitweise zu Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen kommen. Vorübergehende Geruchsbelästigungen, Lärm oder Staubentwicklungen, die wegen der saisonbedingten landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht vermeidbar sind, sind in angemessenem Rahmen durch die Anwohner im ländlichen Raum hinzunehmen. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte die Belange der **Immissionsschutz- RW 4** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.10.2011 wie folgt mit:

*„Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o.g. Entwurf keine Bedenken.
Zu den geplanten Gewerbebetreibern gibt es im o.g. Entwurf keine Angaben. Ob die Betriebe nicht störendes Gewerbe sind, muss im Genehmigungsverfahren geprüft werden.
Die Planvorhaben der Gemeinden - insbesondere Darstellungen/Festsetzungen - sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalabteilung West, Teilregion 2 als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß § 4 BauGB für das Plangebiet selbst und für dessen Umgebung von Bedeutung.“*

In der Begründung wird unter I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele ausgeführt:

„Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes sowie einer nicht störenden gewerblichen Nutzung (Büro / Verwaltung Elektrobetrieb) und Nebenanlagen.“

Wie vorstehend dargelegt wird, befindet sich das Plangebiet in einem allgemeinen Wohngebiet und wird selbst als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund dieser Festsetzung, aber auch auf Grund der Wohnbebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung sind nur nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

II / 7. Bisher geltendes Recht im Plangebiet, Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gibt es **bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan**.

Es liegt in einem Siedlungsgebiet, das durch überwiegende Wohnnutzungen geprägt ist und in dem nicht störende gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe sowie freie Berufe vorhanden sind. Es ist im Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche dargestellt.

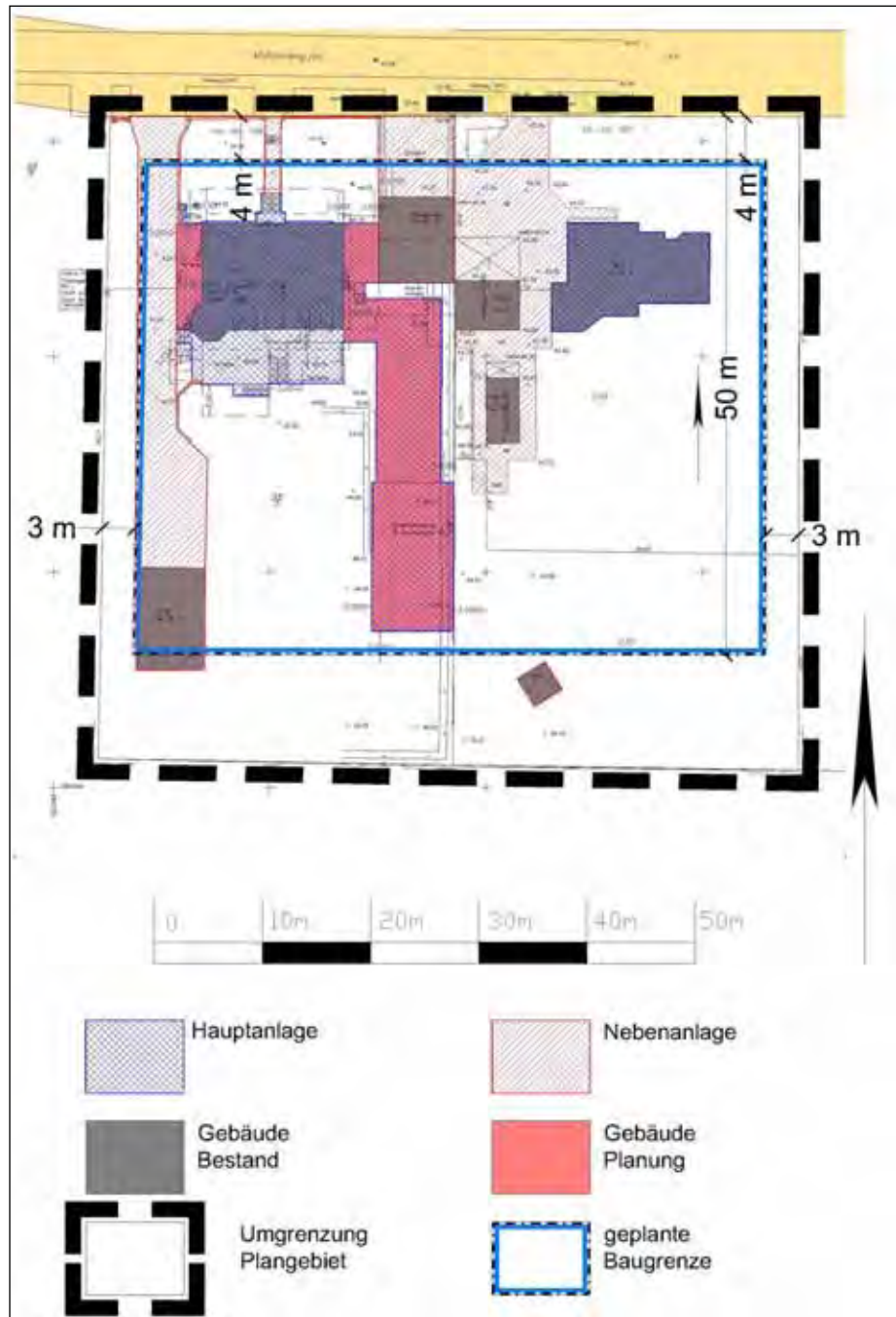
Für das Plangebiet gilt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze** in der Gemeinde Oberkrämer.

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind 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.

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III / 1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war ein geplantes Bauvorhaben zur Erweiterung einer bestehenden Wohnnutzung und eines bestehenden Elektrobetriebes mit Büro und Verwaltung im Plangebiet.



Darstellung des Bestandes sowie der geplanten baulichen Nutzungen im Plangebiet entsprechend Entwurf des Objektplaners Peter Wüst, Oranienburg, 09.03.2011

Entsprechend dem Bestand ist eine zweigeschossige Bebauung geplant, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachraum befindet. Die geplante Grundfläche der Bebauung geht jedoch über die Grundflächen der baulichen Anlagen im Bestand sowie auf den Nachbargrundstücken hinaus, sodass ein Planerfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsteht. Auf Grund der überdurchschnittlichen Größe des betreffenden Baugrundstückes wird die festzusetzende GRZ 0,25 ausreichend sein, um die geplante bauliche Nutzung zu ermöglichen. Hierdurch wird ein ortsüblicher großer Grünanteil im festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet gesichert. Die gemäß §19(4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% ist ausreichend, um die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen, sodass hierfür keine gesonderte Festsetzung erforderlich ist. Die vorhandene Erschließung über den Mühlenweg wird weiterhin genutzt. Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen sh. nachfolgend.

III / 2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind 2 dominierende Wohnnutzungen sowie ein Elektrobetrieb und ein Malerbetrieb, insbesondere mit ihren Büros und Verwaltungen vorhanden. (Bestand sh. unter I / 3.) Die Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt. Auf den umgebenden Wohngrundstücken sind weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen und freie Berufe vorhanden (Heizung / Sanitärbetrieb, Elektro / Heizungsbetrieb, Zahnarzt).

Die vorliegende Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im bebauten Gesamtbereich eine Wohnbaufläche darstellt.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest, in welchem neben den Wohnnutzungen auch nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung allgemein zulässig sein sollen sofern die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Hierdurch wird ein angemessener Nutzungsspielraum entsprechend der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung planungsrechtlich gesichert.

In diesem Rahmen können im Plangebiet auch Nutzungen gemäß §4 BauNVO weiterhin entwickelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung mit Dienstleistungen dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen.

Tankstellen werden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

III / 3.1 Grundflächenzahl

Um im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung der bestehenden Nutzungen zu schaffen, welche Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war, ist eine **Grundflächenzahl** GRZ 0,25 erforderlich. (sh. auch unter III/1.).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Plangebiet und in dessen Umgebung ist dieses Maß der baulichen Nutzung angemessen. Es gewährleistet zugleich den Erhalt des ortsüblich großen Grünanteils im Plangebiet und trägt so zur Sicherung einer hohen Wohnqualität und ökologischen Qualität im Plangebiet bei.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% regelt bereits §19(4) BauGB. Deshalb ist eine gesonderte Festsetzung hierzu nicht erforderlich. Die zulässige **Geschossflächenzahl** ergibt sich bei 2 zulässigen Vollgeschossen und einer GRZ 0,25 mit GFZ 0,5 und bedarf ebenfalls keiner gesonderten Festsetzung.

Die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO werden durch das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Bestand ist eine zweigeschossige Bebauung geplant, wobei sich das zweite Vollgeschoss gemäß gestalterischer Festsetzung im Dachraum befindet (sh. auch unter III./ 5.).

Zwei Vollgeschosse entsprechen der ortsüblichen Bebauung und ermöglichen zugleich eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung. Hierdurch wird auch dem zusätzlichen Raumbedarf der nicht störenden gewerblichen Nutzungen auf den Wohnbaugrundstücken im Plangebiet angemessen Rechnung getragen.

III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der **offenen Bauweise** entspricht der ortsüblichen Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung. Da in der offenen Bauweise gemäß §22(2) BauNVO Baukörper bis zu einer Länge von 50m errichtet werden können, entspricht auch die geplante bauliche Erweiterung im Plangebiet dieser Festsetzung (sh. auch unter III/1.).

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksgrenze** erfolgt durch **Baugrenzen**.

Eine einheitliche Bauflucht ist am Mühlenweg nicht vorhanden. Um entsprechend dem Siedlungscharakter eine Vorgartenzone von Hauptanlagen freizuhalten, wird die Baugrenze in einem Abstand von 4m zur tatsächlichen Straßengrenze des Mühlenweges festgesetzt. Die rückwärtige Baugrenze orientiert sich an der Bebauungstiefe auf dem westlich angrenzenden Baugrundstück (Flurstück 69/8). Bei

der festgesetzten Bebauungstiefe von 50m ist darüber hinaus die Erreichbarkeit der Hauptanlagen durch die Feuerwehr gemäß BbgBO vom Mühlenweg aus gewährleistet.

Die so festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Realisierung der geplanten Erweiterung der bestehenden baulichen Nutzungen im Plangebiet und gewährleistet zugleich i. V. m. den übrigen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen, die nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist gemäß §23(5) BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich.

III./ 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Sofern im Bereich des Plangebietes und in dessen Umgebung die Bebauung ein zweites Vollgeschoss aufweist, liegt dieses in einem Dachraum. Die Dachformen der geneigten Dächer sind unterschiedlich. Bei zweigeschossigen Gebäuden liegen sie in der Regel zwischen 35° und 46°. Eingeschossige Gebäude einschließlich der Nebengebäude haben auch geringere Dachneigungen. Wegen ihrer geringen Höhe und der vorhandenen Durchgrünung im Bereich des Plangebietes haben diese Gebäude jedoch kaum eine Fernwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Deshalb trifft der vorliegende Bebauungsplan nur Festsetzungen zur Dachgestaltung für zweigeschossige Gebäude. Entsprechend der ortsüblichen Bebauung soll hier das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum liegen. Ergänzend wird eine Dachneigung zwischen 35° und 46° für das Hauptdach festgesetzt. Der Anteil der Dachfläche mit dieser Dachneigung muss hierbei mindestens 50% der Gesamtdachfläche betragen.

Wie unter I / 3. dieser Begründung dargestellt ist, sind im Plangebiet und dessen Umgebung bei zweigeschossigen Gebäude oft Gauben oder Zwerchhäuser vorhanden, die bis zu 50% der Dachfläche der Hauptdächer einnehmen. Das geneigte Hauptdach bleibt hierbei jedoch noch städtebaulich wirksam. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung lassen die bisher vorhandenen Dachformen einschließlich der Dachgauben und Zwerchhäuser weiterhin zu. Sie vermeiden jedoch ein erhebliches Abweichen vom bisher bestehenden Gestaltungsspielraum für die Dächer zweigeschossiger Gebäude.

Hierdurch wird eine weitere geordnete Entwicklung im Plangebiet gesichert und zugleich ein angemessener gestalterischer Spielraum für die Gebäudegestaltung ermöglicht.

III./ 6. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	vorhandene Fläche (ha)	geplante Fläche (ha)	Bilanz Fläche (ha)
allgemeines Wohngebiet	0,386	0,386	+/- 0
gesamt	0,386	0,386	

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))¹

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)).²

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

² vgl. ebd..

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und privaten Belange

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Erweiterung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet in angemessenem Rahmen ermöglicht und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert.

Die Planung trägt den Wohnbedürfnissen im Plangebiet Rechnung und leistet einen Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen.

Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand oder andere Kosten für den öffentlichen Haushalt ergeben sich aus der vorliegenden Planung nicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen für umgebende Nutzungen oder gravierende Veränderungen des Siedlungscharakters ergeben sich aus der hier vorliegenden Planung ebenfalls nicht, da

- das festgesetzte allgemeine Wohngebiet der ortsüblichen Nutzung im Plangebiet und in dessen Umgebung entspricht,
- das Maß der baulichen Nutzung weit unterhalb den Obergrenzen gemäß §17 BauNVO liegt und
- die festgesetzte rückwärtige Baugrenze sich an der vorhandenen westlich angrenzenden Nachbarbebauung orientiert.

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 regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet ist bereits zweckentsprechend bebaut. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen, insbesondere auch von Nebenanlagen und Grundstücksbefestigungen wäre auch ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend der Bestandssituation grundsätzlich möglich gewesen.

Der hier 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 liegt im Plangebiet gemäß vorliegendem Bebauungsplan weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m² (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter IV / 3.)

Auch aus diesem Grund würden Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wären, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist auf Grund der hier vorliegenden Planung 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:

Teilfläche	Größe (ha)	Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR
Baugebietsfläche GRZ 0,25 (allgemeines Wohngebiet)	0,386	0,386 ha * GRZ 0,25= 0,0965 ha
gesamt	0,386	0,0965 ha

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt mit **0,0965 ha** erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB von 2,0 ha (20.000 m²).

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

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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.

Da der Bebauungsplan insbesondere der Deckung eines Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient, trägt er §13a(2)3. BauGB Rechnung.

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.

Planverfasser: A. Ludewig, Dezember 2011

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) (BGBl I vom 06.08.2009 S. 2552), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)
- 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)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl.I/05 S.50)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz – WHG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (2009)
- der 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)
- dem Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.
- Satzung der Gemeinde Oberkrämer über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung), in Kraft getreten am 01.01.2011

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer

**Bebauungsplan Nr. 43/2011 „ Mühlenweg 107 und 109“ Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante
Satzung Dezember 2011**
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)

Für die in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß §4 BauNVO bestimmten Flächen wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6)1. BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird:

- Tankstellen nach §4(3)5. BauNVO

(3) Gem. §1(6)2. BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach §4(3)2. BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung nach §4(3)3. BauNVO

(4) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 und 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)
Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1 BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche allgemeines Wohngebiet wird festgesetzt:

Grundflächenzahl	GRZ 0,25
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	II

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

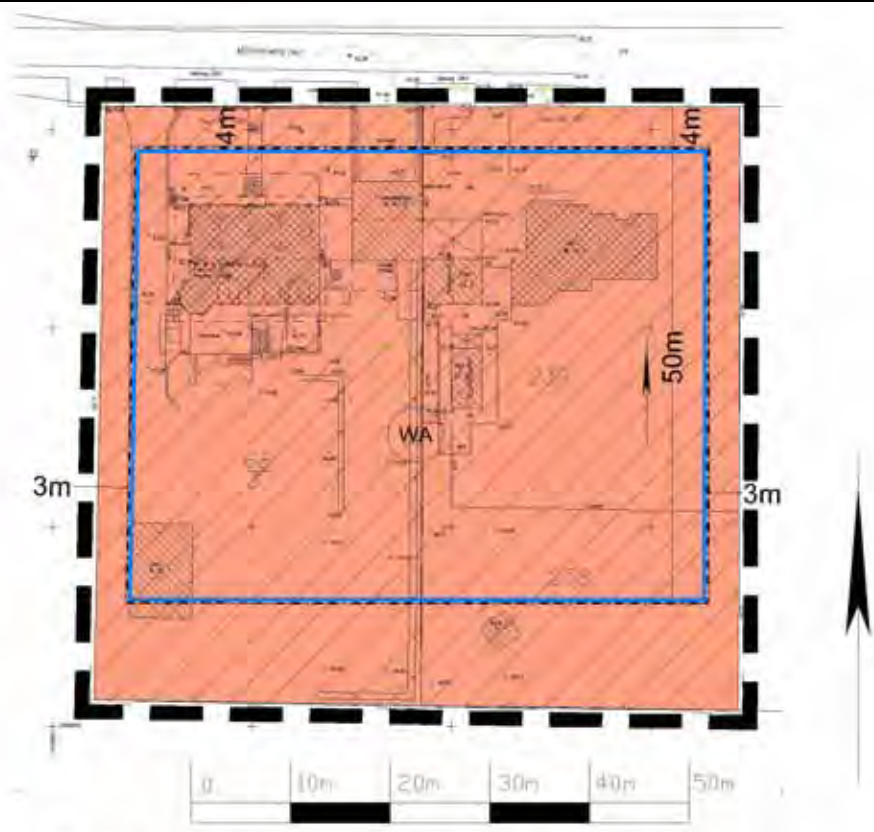
Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)
Dachgestaltung

Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird festgesetzt:


Das 2. Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden. Für das Hauptdach sind nur Dachneigungen zwischen 35° und 46° zulässig. Der Anteil der Dachfläche mit dieser Dachneigung muss mindestens 50% der Gesamtdachfläche betragen.

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 43/2011 „Mühlenweg 107 und 109“, Satzung Dezember 2011




Legende


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

 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

 Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)


Sonstige Planzeichen



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



Hinweisliche Darstellung


 Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

 vorhandene Flurstücksnummer / -grenze

 vorhandenes Hauptgebäude
 vorhandenes Nebengebäude

 vorhandene Zäunung / Hecke
 vorhandener Baum

 vorhandene Geländehöhe über NHN