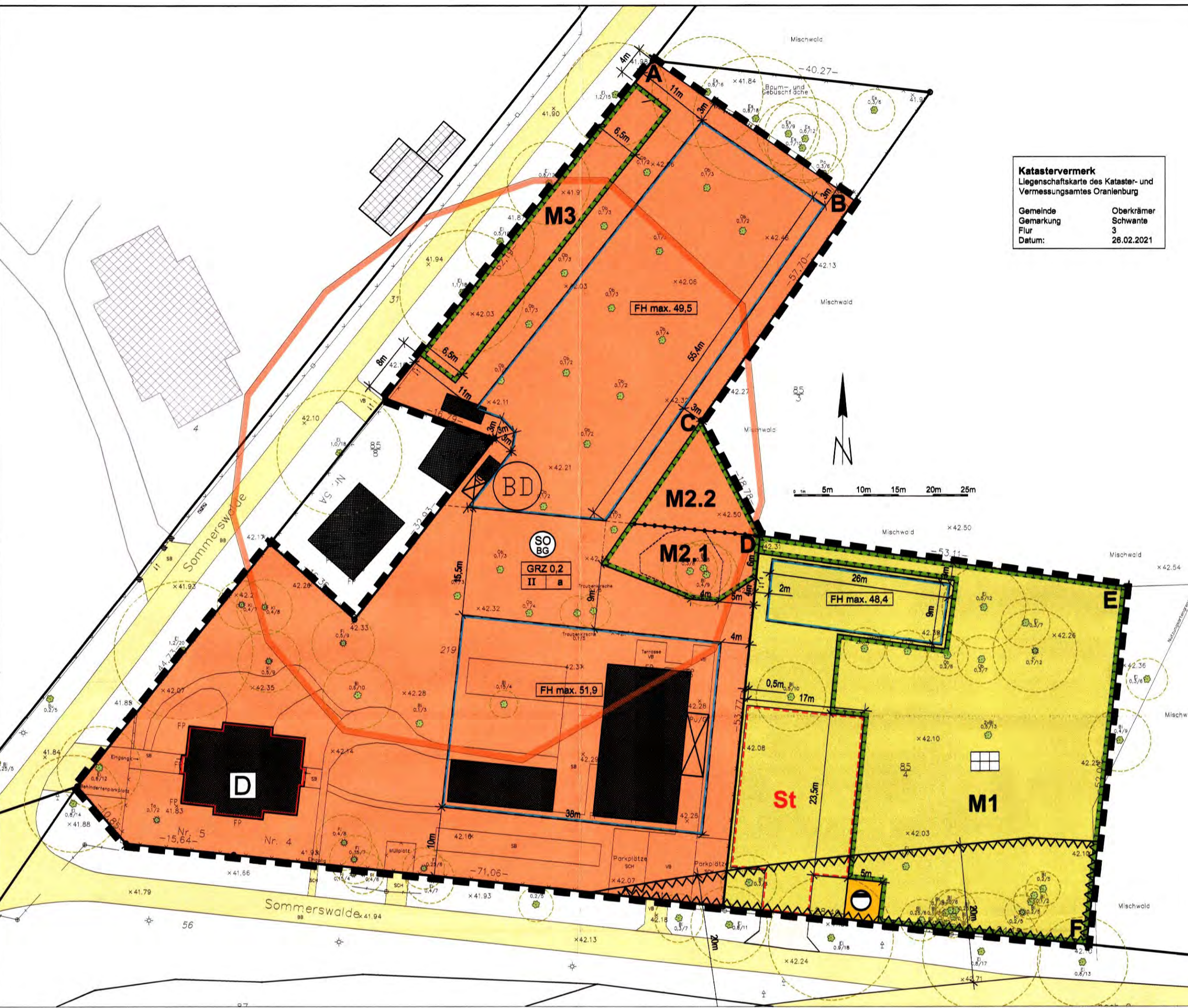


Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichnung M 1:500 und Planzeichenerklärung



Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB, BauNVO	Sonstige Planzeichen
sonstige Sondergebiete §11 Abs.2 BauNVO	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze §9 Abs.1 Nr.4 BauGB
SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs. 7 BauGB
Grünflächen §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
private Grünfläche Zweckbestimmung: Hochzeitsgarten	A B C D E F Bezeichnung der Punkte gemäß textlicher Festsetzung 6.4
Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO	Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB
Bauweise, überbaubare Grundstückfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO	Umgrenzung des Bodendenkmals Nr. 70474 Grabfeld der Eisenzeit
Grundflächenzahl 0,2 §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen §9 Abs. 6 BauGB
abweichende Bauweise §22 Abs.4 BauNVO	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.6 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO	Hinweisliche Darstellungen
Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN im Höhensystem DHHN 2016 §16 Abs.3 Nr.4 BauNVO	Maßangabe in Meter
FH max. 51,9	Darstellungen der Plangrundlage
Baugrenze §23 Abs.1 und 3 BauNVO	vorhandene Flurstücksgrenze
Baulinie §23 Abs.1 und 2 BauNVO	vorhandene Flurstücknummer
Flächen für Abwasserbeseitigung §9 Abs.1 Nr.14 BauGB	vorhandene Gebäude
Fläche für die Abwasserbeseitigung	vorhandene Flächenbefestigung
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB	vorhandene Geländehöhe in m über NHN DHHN 2016
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	vorhandene Zäunung
M1 M2.1 M 2.2 M3 Bezeichnung der Teilfläche	vorhandene Bäume (mit Angabe Stammumfang und Kronendurchmesser)

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

- Planungrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)**
SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie gemäß §11 Abs.2 BauNVO
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung (Standesamt) sowie für kulturelle Zwecke
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)
(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie wird gemäß §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO festgesetzt: Grundflächenzahl: GRZ 0,2
(2) Durch die Grundflächen gemäß §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 125%, das heißt bis zu GRZ 0,45 überschritten werden.
 - Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)**
Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 55m.
 - Private Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
4.1 Zulässige Nutzung der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten
Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche Hochzeitsgarten ist eine private Gartenfläche, die als Obstgarten sowie zur Durchführung von Hochzeiten und anderen Festen im Freien einschließlich standesamtlicher Trauungen dient.
Innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grünflächenfläche ist nur die Errichtung eines Gartenfreizeites mit oder ohne Überdachung zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind auch gartentypische Nebenanlagen zulässig.
4.2 Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB zulässig.
 - Verankerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone zu versickern.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**
6.1 Struobaubweise (M1)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 (§§9 Abs.1 Nr.20 und 25.a BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist die gemäß 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2013, AZ 6271-12-04, als Ersatzmaßnahme festgelegte 1.821 m² große extensive Struobaubweise mit 21 Hochstammarten anzulegen.
Hierfür sind die im Plangebiet zu diesem Zweck bereits an anderer Stelle gepflanzten Obstbäume soweit erforderlich umzusetzen und soweit zu ergänzen, dass insgesamt 21 Obstbäume (Hochstamm) standortgerechter gebietsheimischer Sorten vorhanden sind.
Die Fläche M1 ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.
6.2 CEF-Maßnahmen Artenschutz Reptilien - Erhalt und Erweiterung eines Zaunleidechenhabitats auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.1 und M2.2 (§§9 Abs.1 Nr.20, BauGB)
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.1 ist das vorhandene Totholz zu belassen. Entlang der südlichen und östlichen Grenzen dieser Fläche ist zusätzlich eine Einfassung durch Totholz herzustellen.
(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.2 sind auf einer Teilfläche von ca.20m² durch Bodenatrag und Bodenaufrag eines ca.5m² großen 1m tiefe Bodenkeise und eine ca.15m² große vegetationsfreie mit lockern Sandboden bedeckte Fläche (Eiablageplatz) herzustellen.
Die ca.1m tiefe Senke ist mit grobem Totholz /Baumstüben sowie grobem Schotter so aufzufüllen, dass unter der Erde ein hohlräumreiches Gängesystem als frostfreies Überwinterungsquartier entsteht und oberirdisch eine steindurchlässige Totholzablage, die als Sonnenplatz und zugleich als Refugium dienen kann.
Die Totholzablage kann Bestandteil der Grundstücksgrenzung werden.
Zur Erhaltung der Funktion des Eidechsenhabitats ist als Pflegemaßnahme die Fläche M2.2 dauerhaft von sukzessionsbedingtem Gehölzzuwachs zu befreien.
(3) Die Flächen M2.1 und M2.2 sind jährlich nach dem 15. Juni 1 mal zu mähen.
(4) Die Maßnahmen gemäß (1) und (2) sind vor Beginn von Erdarbeiten oder bauvorbereitenden Arbeiten in einem Umkreis von 20m von der Grenze der Maßnahmenflächen M2.1/M2.2 umzusetzen.
 - Wurzelschutz Eichenreihe, Gehölzpflanzung (M3)**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 (§§9 Abs.1 Nr.20 und 25.a BauGB)
(1) Für die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 wird festgesetzt: Entlang der Plangebietsgrenze, die an die Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist bis zu einem Abstand von 2,5m von der Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem gebietsheimischem Strauch pro 1 m² dieser Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Im übrigen Bereich der Fläche M3, außerhalb der gemäß Abs. (1) festgesetzten Gehölzpflanzungen, ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau mit maximal 50% Verfestigungsgrad (z. B. Rasenschotter) zulässig.
 - Freihalten der Waldränder von Bebauung**
Entlang der Plangebietsgrenzen, welche direkte Verbindungen zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Punkten A, B, C, D, E und F sind, ist bis zu einem Abstand von 3m von der jeweiligen Plangebietsgrenze die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune zur Grundstückseinfriedung.
 - Maximal zulässige Versiegelungen innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten**
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze nur unbefestigt zulässig.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Versiegelungen insgesamt nur bis zu max. 10% der Gesamtgröße der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten zulässig.**
 - Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung**
Zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Anlage von Versickerungsflächen ist innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung je 1 m² Versickerungsfläche 1m² Gehölzfläche aus 1 Stück heimischem standortgerechtem Strauch je 1m² anzulegen.
 - CEF-Maßnahmen Artenschutz Vögel - Erhalt von Nistkästen**
Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.
 - Durchschlupffähige Einfriedungen**
Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stück je lfd. m vorhanden sind.
(Hinweise zum Artenschutz siehe unter III.1.)
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Für den Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von 50m von der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L 170 wird festgesetzt:
(1) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Die lärmabgewandte Gebäudesseite ist die Nordseite.
(2) In Wohnungen, welche die Anforderung gemäß Absatz (1) nicht erfüllen, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schalpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
(3) Die Festsetzungen gemäß den Absätzen (1) und (2) gelten auch für Ferienwohnungen und Gästezimmer in Beherbergungsbetrieben.

- Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB**
 - Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
 - Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
 - Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70474, Grabfeld der Eisenzeit.
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 7 BbgStrG)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten jeder Art sowie Anlagen der Außenwerbung unzulässig.
(Hinweise zu baulichen Anlagen an Straßen siehe unter III. 2.)
- Hinweise**
 - Hinweise zum Artenschutz**
Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Bauarbeiten an den bestehenden Gebäuden
Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Ställe-Bauwerk sollen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Hausrotschwanz) in der Fortpflanzungszeit von 1. März bis zum 30. September vermieden werden.
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Bauarbeiten an den Außenhüllen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Nistplätze von Vögeln, Fledermäuse) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.
Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Eingriffen in den Gehölzbestand
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Eingriffen in den Gehölzbestand diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Nistplätze, Höhlungen) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.
Eingriffe in den Gehölzbestand nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der im Plangebiet brütenden Vogelarten
Die gesetzliche Regelungen des §39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind grundsätzlich zu beachten.
Schutz des Zaunleidechenhabitats während der Bauzeit zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 2 BNatSchG durch temporäre Errichtung und Vorhaltung eines Follenzäunes während der Bauphase
Zum Schutz der Zaunleidechse vor Beginn von Erdarbeiten oder bauvorbereitenden Arbeiten in einem Umkreis von 20m von der Grenze der Maßnahmenflächen M2.1/M2.2 ein Follenzäun gemäß Darstellung unter A.6.7.2 (Fachbeitrag Artenschutz) zu errichten und während der Bauphase vorzuhalten.
- Hinweis auf die Anforderungen des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG**
Gemäß §24 Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die bauanzeigepflichtig sind.
- Hinweise zum Denkmalschutz**
Hinweise zum Denkmalschutz (Bodendenkmal)
Im Zusammenhang mit dem nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommenen Bodendenkmal wird auf folgende Erfordernisse gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 f.) verwiesen:
Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abruch von baulichen Anlagen mit Tiefenenttümmerung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen mit Fundamentierung, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzeinbauten, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumspflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Dies gilt auch für die Gehölzpflanzungen.
Die Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberkrämer zu beantragen (§ 19 Abs. 1 und 3 BbgDSchG).
Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdengriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss.
Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdengriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baueingriffe, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren.
Hinweise zum Denkmalschutz (Baudenkmale, Gartendenkmal)
Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:
-Sommerwalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedientenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
-Sommerwalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde, Parkanlage
1 Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Belange betroffen sein werden.
2. Neben dem direkt im Plangebiet befindlichen Denkmal „Forsthaus“ liegt weiterhin der ebenfalls zur Gutsanlage gehörende „Pferdestall“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Der Umgebungsschutz dieses Denkmals kann ebenfalls in das Plangebiet hineinwirken.
3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerwalde“. Der Umgebungsschutz neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigkeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalpflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.
4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, ist im Zuge der Objektplanung eine weitere Einbeziehung und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich.
4. Hinweis zum Immissionschutz von Aufenthaltsräumen in den Bestandsgebäuden
Sollten innerhalb der vorhandenen Gebäude schutzbedürftige Aufenthaltsräume entstehen und wurde für die Gebäude bisher nicht die Anforderungen zum Schutz der Innenräume im Sinne der DIN 4109 ermittelt, ist ergänzend zur Festsetzung unter 1. Nr. 7 im Baugenehmigungsverfahren der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln und ggf. Anforderungen zum Schutz der Innenräume umzusetzen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Oberkrämer hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 23.09.2021 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 77/2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerwalde“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §10(1) BauGB beteiligt.
- Gemeinde Oberkrämer, den 9.3.23 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3(1) S.1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.03.2022 bis einschließlich 28.04.2022 erfolgt.
- Gemeinde Oberkrämer, den 9.3.23 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4(1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 17.09.2022 durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.
- Gemeinde Oberkrämer, den 9.3.23 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am 22.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2022 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
- Gemeinde Oberkrämer, den 9.3.23 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2022 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschaltung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 24.10.2022 bis zum 25.11.2022 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, öffentlich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <https://www.oberkraemer.de/politik-verwaltung/aktuelle-bekanntmachungen/> sowie über das Zentrale Landesportal Brandenburg unter <https://lpa.brandenburg.de> oder <https://www.brandenburg.de> eingesehen werden.
- Gemeinde Oberkrämer, den 9.3.23 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4(2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht verpflichtet worden. Sie wurden mit Schreiben vom 19.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.
- Gemeinde Oberkrämer, den 9.3.23 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange gemäß §23.3 geprüft und gegeneinander und untereinander gerechtfertigt abgewogen.
- Gemeinde Oberkrämer, den 9.3.23 Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Lageplans der Katasters von 26.02.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2023, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurde am 08.03.23 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Gemeinde Oberkrämer, den 9.3.23 Der Bürgermeister
- Ausfertigung des Bebauungsplans. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung übereinstimmt.
- Ausfertigung des Bebauungsplans. (Unterschrift Hauptverwaltungsbeamte)
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Display während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am 27.03.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 07.03.2023 in Kraft getreten.
- Gemeinde Oberkrämer, den 06.03.23 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 77/2021
"Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerwalde"
OT Schwante
Satzung Januar 2023

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916
e-mail ludewig@planungsbueroeludewig.de

Planungsbüro Ludewig