

## **Begründung zum Textbebauungsplan Nr. 30/2007 "Wohnbebauung am Schlossweg", Gemeinde Oberkrämer OT Schwante**

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

### **Lage des Plangebietes/Beschreibung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 221/2 der Flur 1 in der Gemarkung Schwante mit einer Größe von 3601 m<sup>2</sup>. Eigentümer des Grundstückes ist die Gemeinde Oberkrämer.



Auszug aus der Flurkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Schwante. Es grenzt in nördlicher Richtung an den Schlossweg.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Hofgrundstück im Bereich der Dorfstraße. Der Eigentümer dieses Hofgrundstückes nutzt derzeit das Plangebiet, das mit Nebengebäuden bebaut ist und teilweise als Weidefläche für Pferde dient. Es besteht ein Pachtverhältnis. Für den mit Nebengebäuden bebauten Bereich (ca. 300 qm) besteht Kaufinteresse.

### **Planungsrechtliche Situation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche die sich innerhalb der Ortslage von Schwante befindet. Im Schlossweg ist eine Straßenrandbebauung mit Einfamilienwohnhäusern zu verzeichnen. Das westlich angrenzende Grundstück (Flurstück 220) ist mit Lagerhallen bebaut und wird gewerblich genutzt. Im Flächennutzungsplan von Schwante ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Das Grundstück ist derzeit als Außenbereich einzustufen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Schwante ist am 21.12.2001 in Kraft getreten. Das Plangebiet war Bestandteil eines Änderungsverfahrens zur Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer. Hier erfolgte eine Änderung im Erläuterungsbericht.

Hier hieß es bisher unter 2.1.4.; zu Fläche M 1 - Schloßweg Nord:

*"Durch die bauliche Entwicklung der zentrumsnahen Flächen nördlich des Schlossweges als Mischbaufläche soll eine Verdichtung der Siedlungslage Schwantes eingeleitet werden. Die Inanspruchnahme dieser Planungsfläche ist vorrangig an die Entwicklung des Schlosses Schwante zu koppeln. Durch die Integration der Planfläche in ein zukünftiges Entwicklungskonzept für das Schloss Schwante werden dessen Nutzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten gefördert."*

Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung wird der bisherige Erläuterungsbericht zum FNP Schwante insofern geändert, als dass der Zusammenhang der baulichen Nutzung der Fläche M1 mit der Schlossnutzung entfällt, da das ursprüngliche Investitionskonzept, das dieser Überlegung zu Grunde lag, inhaltlich überholt ist.

Die Änderungen und Ergänzungen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer sind am 29.02.2008 wirksam geworden.

Die Gemeinde Oberkrämer liegt innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ und nach konkretisierender Darstellung des Regionalplanentwurfes einer „allgemeinen Siedlungsfläche“ zugeordnet.

### **Planerfordernis, Planungsziel und Nachweis der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB**

Anlass für die Aufstellung der Planung ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf diesem Grundstück. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Schlossparkes ist es erforderlich, dass die bestehenden gemeindeeigenen Mietswohnhäuser in diesem Bereich weichen müssen.

Um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, ihren Wohnsitz in Schwante zu behalten, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, das gemeindeeigene Grundstück für die Errichtung neuer Wohngebäude zur Verfügung zu stellen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die zukünftige Entwicklung des Plangebietes sollen jedoch nicht abhängig sein von der Planungsabsicht der Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Die Gemeinde möchte sich die Option offen lassen, dass durch einen Eigentumswechsel eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert werden kann.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 27. September 2007 mit Beschluss-Nr. 705/2007 die Aufstellung eines Textbebauungsplanes beschlossen.

Der Textbebauungsplan ist für die Realisierung des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und wenigen Festsetzungen ein sachgerechtes Planungsinstrument, der die Umsetzung Planinhalts regelt. Diese Form der Planung ist für die Umsetzung der Regelungsinhalte ausreichend und es bedarf nicht der Erstellung einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

In § 13 a (1) ist festgelegt, dass Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nur durchgeführt werden können, wenn bestimmte Grenzen der Grundstücksversiegelung nicht überschritten werden. Bei einer Versiegelungsfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind die Anwendungsvoraussetzungen gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3601 m<sup>2</sup>. Die Anwendungsvoraussetzungen bei einer angestrebten Grundflächenzahl von 0,4 sind somit gegeben.

Im Interesse einer Verfahrensbeschleunigung ist daher beabsichtigt, das ab 01.01.2007 neu eingeführte Planungsinstrument des § 13a BauGB anzuwenden.

### ***Festsetzungen des Bebauungsplanes***

Innerhalb des Plangebietes entstehen keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB sind somit nicht erfüllt. Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB.

Die getroffenen Festsetzungen eines Mischgebietes mit den städtebaulichen Werten einer GRZ von 0,4 bei zweigeschossiger Bauweise, wobei das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung in das Ortsbild, in einem Dachraum eingebunden sein muss, entsprechen der vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur des angrenzenden Siedlungsbereiches.

Es wird eine gebietsverträgliche Nutzung entstehen, die im Umfeld von Gewerbe und Wohnen geprägt ist.

Es wird bestimmt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig sind. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 die außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets als Ausnahme zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein städtebauliches Erfordernis derartige Festsetzungen zu treffen ist nicht gegeben. Diese Nutzungen fügen sich nicht in das Plangebiet ein.

Die in den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gebäude- und Traufhöhe sowie die Errichtung von Einzelhäusern orientieren sich an die umgebenen Bebauungen und den vorhandenen Gebäudehöhen. Der nächstgelegene Höhenpunkt weist im Bereich der angrenzenden Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 38,85 m über NHN im DHHN 92 aus.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm sorgt für eine Parzellierung des Plangebietes mit ortsüblichen und einem Mischgebiet angepassten Grundstücksgrößen.

Das gesamte Plangebiet wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Grenze des Geltungsbereiches ist zugleich die Baugrenze. Die Errichtung der baulichen Anlagen ist somit auf dem Baugrundstück uneingeschränkt möglich. Es ist lediglich die Abstandsflächenregelung der Brandenburgischen Bauordnung zu beachten.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientiert man sich an die vorhandene, ortsübliche Bebauung. Der Charakter der umgebenen Bebauung bleibt bewahrt. Die zukünftige Bebauung, die aus Wohnen und Gewerbe besteht, wird sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der bebaubaren Grundstücksfläche und Grundstücksgröße in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

### ***Erschließung***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Schlossweg. Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Oberkrämer. Der Schlossweg wurde im Jahr 2007 ausgebaut.

Im Plangebiet entstehen keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Im Schlossweg befinden sich die Medien Trinkwasser, Energie, Telekom und Gas.

Eine Abwasserkanalisation ist nicht vorhanden.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Nach Mitteilung der Deutschen Telekom vom 08.01.2008 befinden sich im Plangebiet Telekommunikationslinien. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom AG die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

Nach Mitteilung der OWA vom 03.01.2008 kann die künftige Bebauung trinkwasserseitig vom Schlossweg aus angeschlossen werden. Die diesbezüglichen technischen Belange sind rechtzeitig mit der OWA GmbH abzustimmen.

Die WGI – Westfälische Gesellschaft für Geoinformatik und Ingenieurdienstleistung mbH teilte mit Schreiben vom 09.01.2008 im Auftrag der EMB Erdgas Mark Brandenburg die Lage der Versorgungsanlagen im öffentlichen Straßenbereich mit. Das Versorgungsnetz reicht nicht bis an das Plangebiet.

### ***Pflanzgebote***

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushalts gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB - hier insbesondere zur Minimierung der durch die Neuversiegelung zu erwartenden kleinklimatischen Belastungen –werden Pflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die Baugrundstücke sind anteilig mit Bäumen zu bepflanzen. Je 100 qm neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gem. § 7 (1) Nr. 2 der BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Weitere Pflanzfestsetzungen sollen nicht getroffen werden. Es soll eine Gestaltungsfreiheit gewährleistet bleiben.

Durch die Festsetzungen und der Regelung des § 7 (1) Nr. 2 der BbgBO, ist sichergestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen wird.

Die Pflanzfestsetzungen sind unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbauzustandes jedes Baugrundstückes umzusetzen. Die Umsetzung ist dem Bauordnungsamt und der uNB des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

### **Weiterführende Hinweise**

#### ***Denkmalschutz***

Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bodendenkmalgeschützten Bereiches.

Es handelt es sich um den „mittelalterlich /frühneuzeitlichen Ortskern Schwante“ (kulturgeschichtlich bedeutende archäologische Fundstelle Schwante Fundplatz 9 und 11) der sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand über das gesamte Vorhabengebiet und darüber hinaus erstreckt.

Die durch den Bebauungsplan geplanten Maßnahmen können Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeiführen. Bodendenkmale sind jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten.

Das Bodendenkmal wurde als Nachrichtliche Übernahme in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9, 19/§ 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung.

Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahmen erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu richten.

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

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

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

#### ***Kampfmittelbelastung***

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 08.01.2008 liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 (1) Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel verboten ist, entdeckte

Kampfmittel zu berührten und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **Baumbestand**

Im Plangebiet ist ein Baum- und Strauchbestand zu verzeichnen.

Es ist zu beachten, dass Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen in 1,30m Höhe vom Erdboden) der Baumschutzverordnung unterliegen. Die Beseitigung von Bäumen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahme, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Nicht genehmigungspflichtig sind Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume, die das o.g. Maß unterschreiten.

Es ist unzulässig, Bäume, Gebüsch, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.09. jeden Jahres abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.

Flächen nach dem Landeswaldgesetz befinden sich nicht im Plangebiet.

### **Altlasten**

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

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

### **Immissionsschutz**

Hinzuweisen ist auf das Verbot des Neuanschlusses von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungseinheit oder Betriebseinheit.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn andere Arten der Raumheizung nicht oder zu nicht zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen. Ausnahmen erteilt auf Antrag der Landkreis Oberhavel, Umweltamt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgungssatzung ist zu berücksichtigen.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die Aufstellung des 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.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotop nach dem BbgNatSchG oder BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines Naturparks, eines Vogelschutzgebietes oder eines Schutzgebietes nach Floren-Fauen-Habitat-Richtlinie.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop gem. § 32 BbgNatSchG vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Bei der Bekanntmachung der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass das vereinfachte Verfahren angewendet wird und von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

*Plangrundlage*

Als Planunterlage dient ein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte), erstellt vom Katasteramt des Landkreises Oberhavel vom 08.10.2007.

Oberkrämer, den 15.07.2008

gez. Peter Leys  
Bürgermeister

Liste gebietsheimischer Bäume (Vorschlag)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Heinbuche
Malus domestica	Kultur Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia Cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme