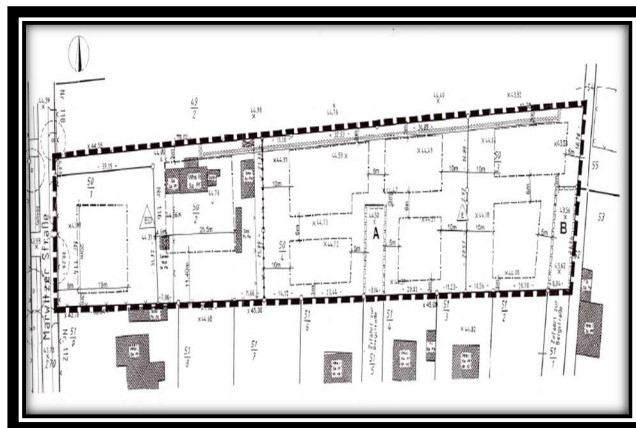


**Gemeinde Oberkrämer  
OT Bötzw**

**Begründung zum Aufhebungsverfahren  
„Marwitzer Straße Ecke Bergstraße,  
zweiter Teilbereich“**



**Begründung**

**Satzung  
Dezember 2025**

<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Oberkrämer Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer
<b>Landkreis:</b>	Oberhavel
<b>Land</b>	Brandenburg
<b>Planverfasser des aufzuhebenden Bebauungsplanes.</b>	Planungsbüro Ludewig Frau Architektin Anke Ludewig Lindenallee 5 16547 Birkenwerder
<b>Planverfasser der Aufhebung des Bebauungsplanes:</b>	Gemeinde Oberkrämer Bau- und Ordnungsamt Bauleitplanung Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer Tel.: 03304 32 32 66 Email: <a href="mailto:tanja.kuhnert@oberkraemer.de">tanja.kuhnert@oberkraemer.de</a>

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
1.1	Lage in der Region	4
1.2	Lage des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Gemeindegebiet	5
1.3	Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes	6
1.4	Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR) - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.5	Regionalplanung	7
<b>2.</b>	<b>Ziel und Zweck der Aufhebung Bebauungsplanes und des Planverfahrens</b>	<b>8</b>
2.1	Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes	8
2.2	Planverfahren	8
2.2.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB und Begründung	8
<b>3</b>	<b>Kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes</b>	<b>9</b>
3.1	Darstellung des FNPs im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes	9
3.2	Übersicht der kommunalen Bauleitplanung in der Umgebung des aufzuhebenden Bebauungsplanes	9
<b>4</b>	<b>Bestand im Plangebiet</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
5.1	Straßenseitige Erschließung	10
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	11
5.3	Ruhender Verkehr	11
5.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung	11
5.5	Leitungsgebundene Versorgung	11
5.6	Schmutzwasserentsorgung	11
5.7	Abfallentsorgung	12
<b>6</b>	<b>Planunterlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Bergstraße“</b>	<b>12</b>
6.1	Satzungsplan des Bebauungsplanes „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“	12
6.2	Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“	13
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
7.1	Auswirkung auf die Zulässigkeit von Vorhaben	24
7.2	Entschädigungsansprüche	24
7.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsausgleich)	24
7.4	Auswirkungen auf den Artenschutz	25
7.5	Auswirkungen auf Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, Geologie, Kampfmittel	26
7.6	Auswirkungen auf den Trinkwasser- und Gewässerschutz	26
7.7	Auswirkungen auf den Klimaschutz	26
	<b>Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des Bebauungsplanes</b>	<b>27</b>
	<b>Satzungen der Gemeinde Oberkrämer</b>	<b>27</b>
	<b>Quellen</b>	<b>27</b>

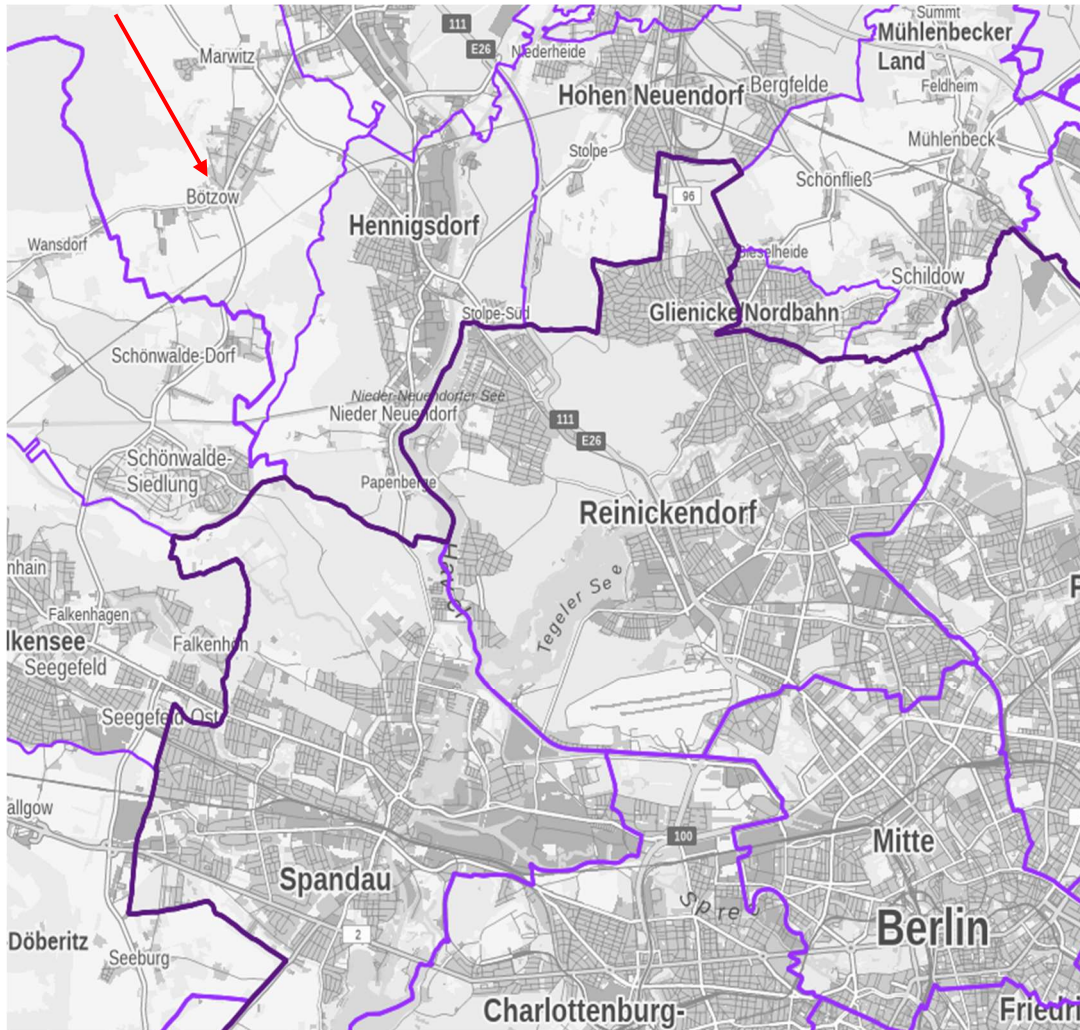
## **Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Bergstraße**

### **1. Lage des Plangebietes**

---

#### **1.1 Lage in der Region**

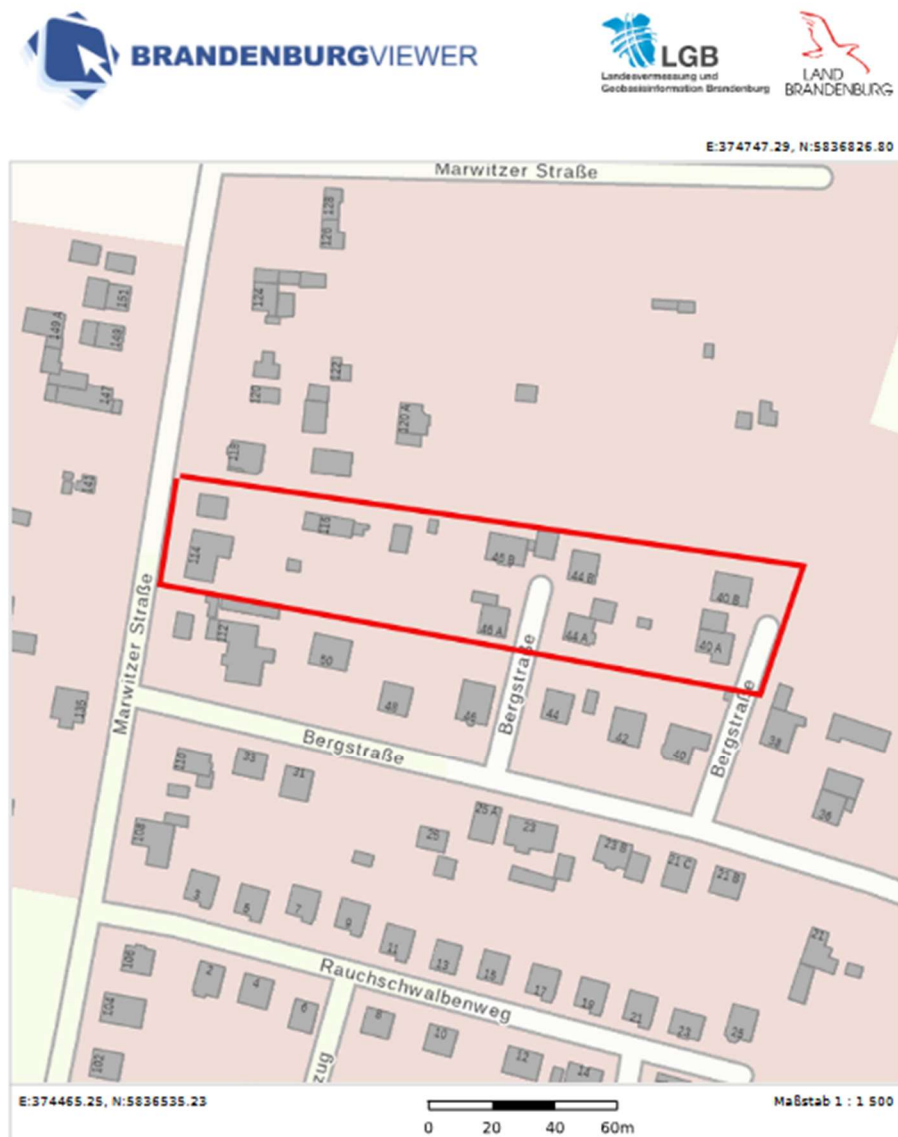
---




Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt im OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin. Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg sowie nordwestlich an die Stadt Kremmen.

Das nächstmöglich gelegenen Mittelzentrum ist Oranienburg. Die Gemeinde Oberkrämer besteht aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu-Vehlefanzen. Die Gemeinde hat ca. 12.345 (Stand 15.07.2025) Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

## 1.2 Lage des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Gemeindegebiet

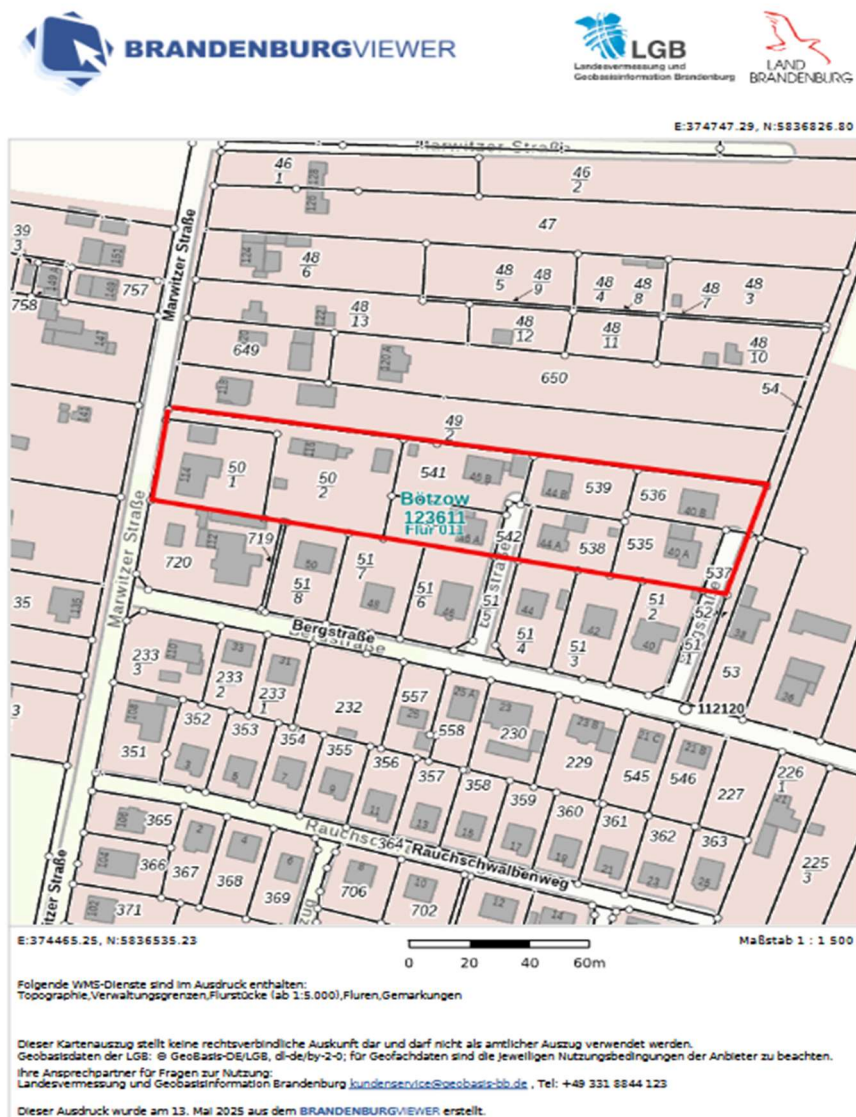



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt im OT Bötzwow an der Marwitzer Straße, nördlich der Bergstraße. Angrenzend an den aufzuhebenden Bebauungsplan „Bergstraße“.

### 1.3 Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes

#### Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des auszuhebenden Bebauungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“ im OT Bötzw.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“ im OT Bötzw gemäß dem in der Anlage beiliegenden Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Süden durch den Bebauungsplan „Bergstraße“ mit den Flurstücken 51/8, 51/7, 51/6, 51/5, 51/4, 51/3, 51/2, 51/1 sowie das Flurstück 719 und 720.
- im Westen durch die die Marwitzer Straße
- im Norden durch das Flurstück 49/2 und
- im Osten durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 52 und 54.

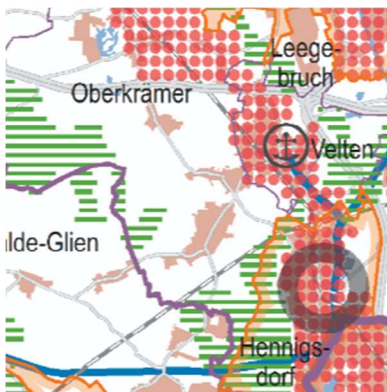
## **1.4 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR) - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aufgezeigt. Der LEP HR ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten (Brandenburg: GVBl. II - 2019, Nr. 35) und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Für die raumordnerische Beurteilung sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) maßgeblich:

- G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung –
  - (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
  - (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung**



Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes steht den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen. Der Aufhebungsbereich liegt gemäß der Festlegungskarte (LEP HR) innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche.

Die Gemeinsame Landesplanung teilte mit Schreiben vom 19.11.2025 mit, dass die Aufhebung den „landesplanerischen Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.“

Abb: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR

## **1.5 Regionalplanung**

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für Teilräume Brandenburgs. Sie sind aus dem Landesentwicklungsplan/-programm zu entwickeln und konkretisieren die Vorgaben der Landesplanung.

Rechtliche Grundlagen/Rechtswirksame Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321) (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

Für den Aufhebungsbereich ist keine der Satzungen von Relevanz.

Die Regionale Planungsgemeinschaft teilte mit Schreiben vom 24.11.2025 mit: *„Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße“ der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangender Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.“*

## **2. Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes und Planverfahren**

### **2.1 Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Das Planziel ist es, den am 02.10.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“ aufzuheben. Der Bebauungsplan hat eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Plangebiet wurde vollständig realisiert.

Der ursprüngliche Plan „Wohnungsbau Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, 2. Teilbereich“ war am 13.05.1997 Inkraftgetreten. Im Zuge der Umsetzung zeigte sich, dass der Bedarf nach Doppelhäusern nicht vorhanden war und einige Festsetzungen sich nicht umsetzen ließen. Der seit 1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnungsbau Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, 2. Teilbereich“ wurde auf Grundlage des seinerzeit gültigen Baugesetzbuches und der 1997 gültigen Brandenburgischen Bauordnung aufgestellt. Somit wurde der ursprüngliche Bebauungsplan geändert. Seine Wirksamkeit erlosch mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“ am 02.10.2002.

Ein Erfordernis für eine verbindliche Bauleitplanung besteht nicht mehr. Die Festsetzungen sowohl textlich als auch zeichnerisch entsprechen fast 30 Jahre später nicht mehr den heutigen Bedingungen. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ wäre mit der Aufhebung des Bebauungsplanes gegeben. Somit besteht das Planerfordernis für die Aufhebung des Bebauungsplanes.

### **2.2 Planverfahren**

#### **2.2.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 1 (8) in Verbindung mit 13a (4) BauGB und Begründung**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 1 (8) BauGB in Verbindung § 13 a (4) BauGB erfolgen.

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Gemäß dem BauGB wird hierzu im § 13 a BauGB folgendes geregelt:

#### **Begründung der Aufhebung nach § 13 a (4) BauGB**

Gemäß § 13 a (4) BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend für die Änderung, Ergänzungen und Aufhebung eines Bebauungsplanes. Das Plangebiet liegt in einem Teil des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Bötzw. Somit dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt bei ca. 7.540 m<sup>2</sup> und somit erheblich unter dem Schwellenwert gem. § 13 a (1), Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist vollständig mit Einzelhäusern bebaut, so dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauGB keine erheblichen zusätzlichen Bebauungen im Plangebiet zu erwarten sind.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Plangebiet ursprünglich ein Kleinsiedlungsgebiet entstanden. Man würde es heute als reines Wohngebiet betrachten und einordnen. Anlagen und Nutzungen, die aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, sind im Kleinsiedlungsgebiet bzw. reinen Wohngebiet auch bei einer Beurteilung gem. § 34 BauGB nicht zulässig. Demnach begründet die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die dieser Pflicht unterliegen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet nicht in einem Natura 2000-Gebiet oder es befinden sich auch kein Natura 2000 – Gebiete im Entwicklungsbereich der vorliegenden Planung. Ferner ergeben sich auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzungen der Auswirkungen von schwereren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes.

Der aufzuhebende Bebauungsplan bezieht sich auf ein bestehendes Wohngebiet, für dessen zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung die Beurteilung gem. § 34 BauGB zielführender ist, als der Fortbestand des bisherigen Bebauungsplanes. Deshalb trägt die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der zugehörigen Erschließungsinfrastruktur angemessen Rechnung.

### **3. Kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes**

---

#### **3.1 Darstellung des FNPs im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes**

---



Der FNP stellt den Bereich des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Dies entspricht auch der Nutzung des Plangebietes, das nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

#### **3.2 Übersicht der kommunalen Bauleitplanung in der Umgebung des aufzuhebenden Bebauungsplanes**

---

Folgende kommunale Planungen befinden sich in der Umgebung des aufzuhebenden Bebauungsplanes

- laufendes Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes „Bergstraße“
- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 33/2008 – „östlich Marwitzer Straße /Friedhofstraße“
- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 47/2012 „Wohnbebauung Bergstraße 13“

Die Bebauungspläne können auf der Homepage der Gemeinde Oberkrämer unter dem nachstehenden Link eingesehen werden.

<https://www.oberkraemer.de/wirtschaft-gewerbe/stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplaene-boetzow/>

#### **4. Bestand im Plangebiet**

---

Der Bebauungsplan ist zu 100% realisiert und mit Einfamilienwohnhäusern bebaut worden. Die Wohnbebauung fügt sich komplett in die Umgebungsbebauung ein und prägt somit auch den Gebietscharakter und die Nutzung des Plangebietes.

Der Landkreis Oberhavel gab im Zuge der Beteiligung in seinem Schreiben vom 25.11.2025 Hinweise zum Begründungstext und zur Planzeichnung. Die Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt. Die Hinweise des Fachdienst Wasserwirtschaft sowie Umwelt- und Abfallbeseitigung wurden zur Kenntnis genommen und ebenfalls entsprechend ergänzt. Der FD Naturschutz weist auf folgendes hin:

*Laut den Angaben der „Begründung zum Aufhebungsverfahren Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“ (S. 8, 10) ist der Bebauungsplan vollständig realisiert worden. Ob die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfänglich umgesetzt wurden, kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden. Vgl. der Darstellung des Bebauungsplans von 2002 (Änderung des B-Plans von 1997, im Maßstab 1:500) zu aktuellen Luftbildern scheinen festgesetzte Gehölzpflanzungen (hier: Hecken) nur bedingt in Umfang bzw. Anzahl umgesetzt worden zu sein (-vermutete, ungenügende Umsetzung z.B. beim Grundstück mit der Hausnr. 46B). Laut der textlichen Festsetzung sind je 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 3-5 Sträucher sowie je 1000m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum gemäß der beigefügten Pflanzliste (überwiegend identisch mit dem heutigen Gehölzlerlass Brandenburg) zu pflanzen. Vorhandene Bäume wurden hierbei in der Forderung anerkannt. Die Regelung bzgl. der Bäume trifft nur auf zwei Flurstücke im Bebauungsplan zu, welche jeweils mind. ein Baum auf dem Grundstück aufweisen. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer 2m breiten Hecke zu versehen. Hier bestehen Zweifel, dass die Vorgaben hinsichtlich der Breite tatsächlich eingehalten wurden.*

*Bis auf die offene Klärung zur vollständigen Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, gibt es keine naturschutzrechtlichen Belange, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans betroffen wären. Der Schutz vorhandener Gehölze wird bereits jetzt durch die Lage im B-Plangebiet über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer gesichert. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit anschließender Zuordnung zum Innenbereich nach § 34 BauGB kommt es zu keiner wesentlichen Änderung in Bezug auf den Gehölzschutz. Artenschutzrechtliche Konflikte werden mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht erwartet.*

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Umsetzung zum damaligen Zeitpunkt erfolgt ist. Eventuelle fehlende Umsetzungen sind nachträglich nicht mehr durchsetzbar. Die Vegetation und Naturräume haben sich über die Jahre verändert.

Die Kompensation für Versiegelung/Teilversiegelung und Baumverlust erfolgte unter Berücksichtigung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) durch Pflanzung von Hecken und Solitärgehölzen nach den jeweils eigenen gärtnerischen Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer.

Der Hinweis auf die fehlende eindeutige Feststellung der vollständigen Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist zwar zu vermerken, führt jedoch nicht zu überwiegenden entgegenstehenden Belangen, da der Schutz vorhandener Gehölze weiterhin durch die kommunale Baumschutzsatzung gewährleistet bleibt und keine negativen naturschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **5. Erschließung**

---

##### **5.1 Straßenseitige Erschließung**

---

Das Plangebiet liegt an der Marwitzer Straße Ecke Bergstraße. Bei der Marwitzer Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße Bei der Bergstraße handelt es sich ebenfalls um eine

Gemeindestraße. Von der Marwitzer Straße werden die Flurstücke 50/1 und 50/2 erschlossen. Um das hintere Plangebiet „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“ zu erschließen, wurden innerhalb des Bebauungsplanes „Bergstraße“ entsprechende Zuwegungen festgelegt. Es handelt sich hierbei um private Erschließungsstraßen sowie einen vorhandenen Weg im Osten (Flurstück 52 und 54). Die privaten -Zuwegungen „Bergstraße“ erschließen die Flurstücke 535, 536, 538, 539, 540 und 541 innerhalb des Plangebietes.

Die Bergstraße schließt westlich an die Marwitzer Straße an. Östlich schließt die Bergstraße an die Landesstraße Veltener Straße an.

## **5.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

---

Einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in der Veltener Straße. Hier sind die Regionalbuslinien 811 und 824 zu erreichen. Die Buslinie 811 verkehrt u.a. nach Berlin-Spandau. Die Buslinie 824 zum Bahnhof Hennigsdorf. Von hier aus besteht die Möglichkeit an die Berliner S-Bahn und den Regionalverkehr zu kommen.

## **5.3 Ruhender Verkehr**

---

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes existierte keine Stellplatzsatzung der Gemeinde. Direkte Stellplätze, Carports oder Garagen sind nicht konkret im Bebauungsplan ausgewiesen und wurden über eine Baugenehmigung bzw. die GRZ geregelt. Öffentliche Stellplätze wurden weiterhin im Straßenraum vorgesehen.

Die heutige vorhandene Stellplatzsatzung ist in der jeweiligen aktuellen Fassung auf der Homepage der Gemeinde verfügbar und kann unter dem nachstehenden Link eingesehen werden

<https://www.oberkraemer.de/buergerservice/downloads/satzungen/stellplatzsatzung/>

## **5.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung**

---

Das Regenwasser, welches auf den befestigten Flächen anfällt, ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet großflächig zu versickern. Weiteres ist zur Niederschlagsentwässerung innerhalb des Bebauungsplanes nicht geregelt. Es ist davon auszugehen, dass diese auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Niederschlagsentwässerung.

## **5.5 Leitungsgebundene Versorgung**

---

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes ist vollständig durch Frischwasser und Elektroenergie und Erdgas sowie Telekommunikation erschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die leitungsgebundene Versorgung.

Die Anforderungen zum Schutz vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes unverändert zu beachten.

## **5.6 Schmutzwasserentsorgung**

---

Aus den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob das Plangebiet an die öffentliche Schmutzwasserversorgung angeschlossen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentsorgung über entsprechende Sammelgruben auf dem jeweiligen Grundstück erfolgt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Schmutzwasserentsorgung



## 6.2 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“

**BEBAUUNGSPLAN DES ORTSTEILES BÖTZOW  
DER GEMEINDE OBERKRÄMER**  
Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg

**"MARWITZER STRASSE ECKE BERGSTRASSE;  
ZWEITER TEILBEREICH"  
- ÄNDERUNG -**

**BEBAUUNGSPLAN DES ORTSTEILES BÖTZOW  
DER GEMEINDE OBERKRÄMER  
"MARWITZER STRASSE ECKE BERGSTRASSE; ZWEITER TEILBEREICH"**  
- Änderung vom 05. 07. 2000 / 28.09.2000 -  
Satzung

**Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,  
BA 1232-91-1-A  
Planungsbüro Ludewig, Lindenallee 6, 16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303/502916; Fax: 03303/502917

**Plangrundlage:** Vermessungsbüro Senftek / Sinnhöfer  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Rungestraße 20  
16515 Oranienburg  
Tel: 03301/538770, Fax: 03301/538769

**Planungsphase:** Satzung

**Datum:** 05. 07. 2000 / 28.09.2000  
Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beiratsbeschluss zu den Maßgaben des Genehmigungsbeschlusses vom 23.01.2001, AZ: 14693-00-39 und Erfüllung der Auflagen

**SATZUNG**

05.07.2000 / 28.09.2000

Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beiratsbeschluss zu den Maßgaben des Genehmigungsbeschlusses vom 23.01.2001, AZ: 14693-00-39 und Erfüllung der Auflagen



Bebauungsplan Gem. Oberkrämer, OT Bötzow „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, 2. Teilbereich“ Änderung

**INHALT**

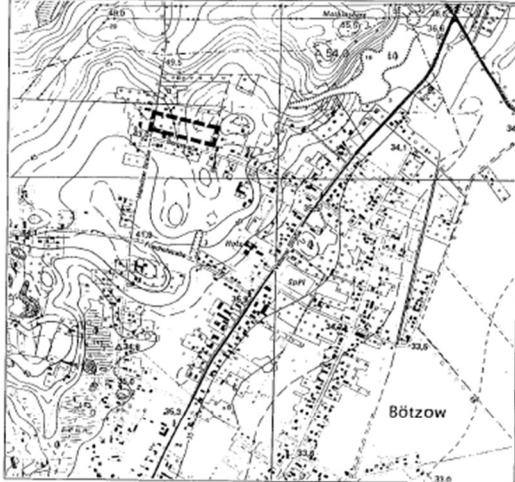
<b>Begründung</b>	
1 Lage des Plangebietes	2
1.1 Lage im Gemeindegebiet	2
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2 Grund für die Änderung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planänderung -	4
3 Plangrundlage	4
4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung	5
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2 Regionalplanung	6
4.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	6
4.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
4.5 Trinkwasserschutz	7
4.6 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	7
5 Städtebauliche Kennwerte	8
6 Art der baulichen Nutzung	9
7 Maß der baulichen Nutzung	9
8 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	9
9 Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	10
10 Gestalterische Festsetzungen	10
11 Grünordnung	11
11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
11.2 Pflanzbindungen	11
11.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs	12
12 Erschließung	12
13 Ver- und Entsorgung	13
14 Altlasten	14
15 Kampfmittelbelastung	14
16 Immissionsschutz	14
17 Öffentlicher Personennahverkehr	14
18 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	15
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	16
<b>Textliche Festsetzungen</b>	17
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§§(1) BauGB und BauNVO)	17
Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§§9 BbgBO)	20
Planzeichnung M 1: 500 bzw. Planzeichnung M 1: 1000 (Verkleinerung)	

Planungsbüro Ludewig, Birkenwerder

**BEGRÜNDUNG gemäß §9(8)BauGB  
ZUM BEBAUUNGSPLAN DES OT BÖTZOW, GEMEINDE OBERKRÄMER  
"BÖTZOWER STRASSE ECKE BERGSTRASSE; ZWEITER TEILBEREICH"  
- in der Fassung der Änderung vom 05.07.2000 / 28.09.2000 -  
Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beiratsbeschluss zu den Maßgaben des Genehmigungsbescheides  
vom 23.01.2001, AZ 14663-00-39 und Erfüllung der Auflagen**

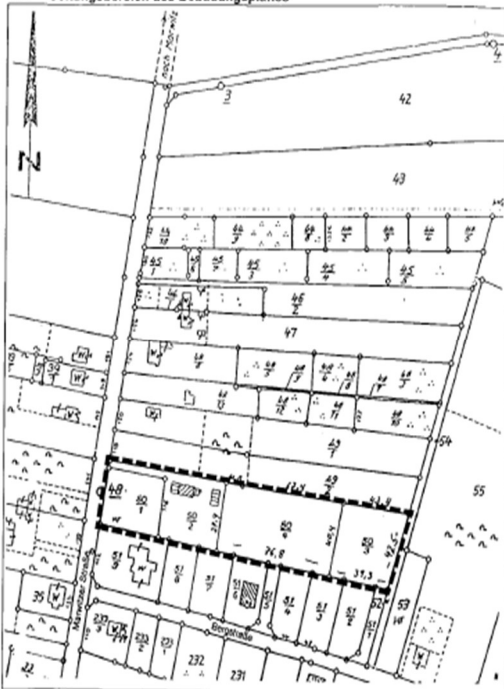
**1 Lage des Plangebietes**

**1.1 Lage im Gemeindegebiet**



Das Plangebiet liegt im Nordwesten des OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer, westlich der Bötzower Straße und nördlich der Bergstraße.

**1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**



Der hier vorliegende Bebauungsplan umfaßt die heutigen Flurstücke 50/1, 50/2, 50/3 und 50/4 der Flur 11 der Gemarkung Bötzow.  
Diese Flurstücke sind durch Teilung aus dem Flurstück 50 entstanden. Die Größe des Plangebiets umfaßt unverändert ca. 0,76 ha. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut.

**2 Grund für die Änderung des Bebauungsplanes  
- Ziel und Zweck der Planänderung -**

Der Bebauungsplan der damaligen Gemeinde Bötzow „Bötzower Straße Ecke Bergstraße 2. Teilbereich“ war 1997 genehmigt worden und ist inkraftgetreten.

Der Bebauungsplan war ursprünglich aufgestellt worden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der, im Siedlungszusammenhang liegenden Fläche zu sichern. Er sollte eine maßvolle Bebauung ermöglichen, die die Umgebung möglichst wenig beeinträchtigt. Der dörfliche Charakter des Ortsbildes sollte aufgenommen und die Erschließung gesichert werden.

Ursprünglich war eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig. Maximal hätten in den 8 Baufeldern 8 Doppelhäuser, bestehend aus 16 Doppelhaushälften, errichtet werden können. Hierfür waren großzügige, teils öffentliche Erschließungsanlagen und ein ca. 60m² großer öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung zeigte sich jedoch, daß ein Bedarf für den betreffenden Bereich nicht an Doppelhäusern sondern vorrangig an Einzelhäusern besteht. Hierfür ist eine sparsamere Erschließung ausreichend, die zudem nicht als öffentliche Erschließungsanlage von der Kommune unterhalten werden muß, da jeweils nur wenige Grundstücke erschlossen werden und eine privatrechtliche Sicherung hierfür ausreicht. Auch ein öffentlicher Spielplatz ist in diesem kleinen Einfamilienhausgebiet nicht erforderlich.

Im Unterschied zu den zuvor zulässigen Doppelhäusern fügen sich die nun zulässigen Einzelhäuser besser in die vorhandene dörfliche Siedlungsstruktur ein. Mit den zugehörigen Vorgärten, die bei Einzelhäusern i. d. R. großzügiger bemessen sind als bei Doppelhäusern, wird insbesondere der Dorfrandlage und dem angrenzenden Landschaftsraum besser Rechnung getragen.

Darüber hinaus entsprach die bisherige Planzeichnung nicht mehr dem inzwischen fortgeschriebenen katastrischen Bestand und war nur schwer in die Örtlichkeit übertragbar. Einige Festsetzungen haben sich als schwer handhabbar und teilweise widersprüchlich erwiesen und bedürfen daher einer Überarbeitung. Der Bebauungsplan wurde nach altem Recht aufgestellt und soll nun auf das heute gültige Recht (BauGB, BbgBO) umgestellt werden.

Deshalb hatte der Erschließungsträger die Änderung des Bebauungsplanes beim Amt beantragt.

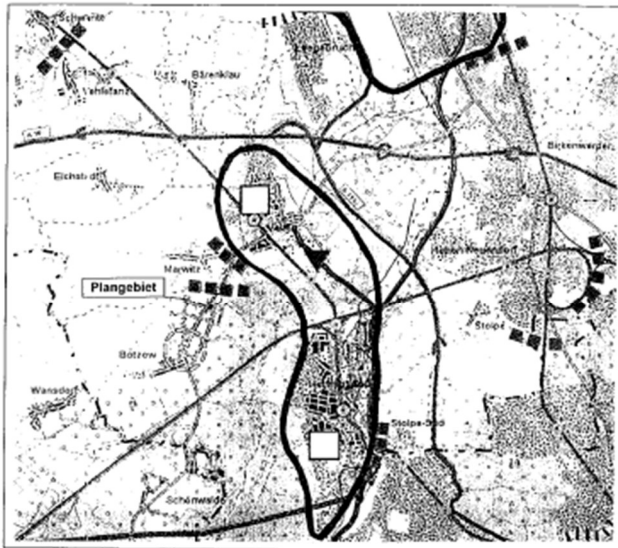
**3 Plangrundlage**

Die Planzeichnung wurde auf eine aktuelle Plangrundlage übertragen, die durch einen amtlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden war.

Sie enthält nun den aktuellen katastrischen Bestand sowie die planungsrelevanten baulichen Anlagen. Die Geländehöhen sind entsprechend dem aktuellen Höhenbezugssystem DHHN 92 über NN angegeben.

**4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung**

**4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**



Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt als Ziel der Raumordnung und Landesplanung im Bereich des Plangebietes Siedlungsbereich dar.

Durch die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg war dem Bebauungsplan in der seit 1997 gültigen Fassung mit Schreiben vom 06.10.1994 zugestimmt worden.

Da mit der vorliegenden Planänderung die geplante Bebauung insgesamt reduziert wird, wird hierdurch die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht infragegestellt.

#### 4.2 Regionalplanung

Gemäß Punkt 1 (Grundlagen der Regionalplanung und Geltungsrahmen) des Regionalplanes I (ReP I) Prignitz-Oberhavel vom 18.03.1998 haben nach der grundsätzlich geregelten Kompetenz die Länder die Zuständigkeit für die rechtsverbindliche Festlegung der Regionalplanung. Gemäß dem Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung vom 13.05.1993 (GVBl. I S 170) ist für den Planbereich die regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung.

Auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages und des LEPeV greift der Regionalplan ReP I die Grundsätze und Ziele der Landesentwicklungsplanung zur Siedlungsentwicklung auf und präzisiert und ergänzt diese für das Gebiet Prignitz-Oberhavel.

Für Bötzow ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung. Sie hat mit Schreiben vom 23.02.1996 dem Bebauungsplan in der seit 1997 rechtskräftigen Fassung zugestimmt.

#### 4.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Bebauungsplan in seiner seit 1997 rechtskräftigen Fassung war gemäß §8(4) BauGB (alte Fassung) als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt worden.

Zwischenzeitlich wurde ein gemeinsamer Flächennutzungsplan und ein gemeinsamer Landschaftsplan der damaligen amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Oberkrämer aufgestellt, die sich nun zur Gemeinde Oberkrämer zusammengeschlossen haben. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan stellen den Bereich des Plangebietes gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche dar. Die Planänderung erfolgte gemäß §8(3) BauGB parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Da bereits vor Aufstellung des FNP ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, war dieser im FNP berücksichtigt worden. Da die Art der baulichen Nutzung in der nun vorliegenden Planänderung unverändert blieb, ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### 4.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht, einem Landschaftspark oder einem Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie. Es sind keine geschützten Biotop nach §32 BbgNatschG berührt.

#### 4.5 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Marwitz. Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser, bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

#### 4.6 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt sind folgende Festlegungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, Seite 311) einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/708073) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (DschG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (DschG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (DschG §19(4), §20).

Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren. Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (DschG § 20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe § 12 DschG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

## 5 Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegende Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

<b>Flächen (gerundet):</b>	
Gesamtfläche des Baugebietes	0,76 ha
Bauflächen WA	0,76 ha
davon:	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs	0,04 ha
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,04 ha
<b>Bauliche Nutzung</b>	
geplante Zahl der Wohnungen (bei Errichtung von 4 Doppelhaushälften und 6 Einzelhäusern mit je einer Wohnung)	10 WE
zu erwartende Einwohnerzahl bei 2,5 EW je Wohnung	ca. 25 EW
Einwohnerdichte	ca. 33 EW/ha

## 6 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier neben dem Wohnen alle, das Wohnen ergänzenden Funktionen zulässig sind und Konflikte mit der benachbarten umgebenden Wohnnutzung sowie mit dem übrigen Dorfbereich und der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten sind. Tankstellen wurden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die vorhandene und geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden. Die Art der baulichen Nutzung ist von der vorliegenden Planänderung nicht berührt.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung blieb bereits in der seit 1997 rechtskräftigen Planfassung bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) weit unter den Obergrenzen von §17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Eingeschossigkeit und mit der Festlegung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblich starken Durchgrünung.

Im Zuge der vorliegenden Planänderung wurde das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) von GFZ 0,3 auf GFZ 0,15 verringert. Da nur ein Vollgeschoss zulässig ist und die Grundflächenzahl (GRZ) mit GRZ 0,15 festgesetzt ist, konnte die GFZ 0,3 auch bisher nicht ausgenutzt werden. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprüchlich sondern in sich schlüssig sein sollen, war die Änderung erforderlich.

Die Trauf-, First- und Sockelhöhe, die bisher als gestalterische Festsetzungen behandelt worden waren, wurden gemäß §16 BauNVO dem Maß der baulichen Nutzung zugeordnet.

## 8 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine kleinteilige Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes von Bötzow. Im gesamten Plangebiet waren bisher Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der hier vorliegenden Planänderung wurde festgesetzt, daß mit Ausnahme der beiden Flurstücke nahe der Marwitzer Straße nunmehr nur noch Einzelhäuser zulässig sein sollen. Das entspricht dem tatsächlichen Bedarf an diesem Standort. Damit reduziert sich die maximal mögliche Bebauung von 16 Doppelhaushälften auf maximal 4 Doppelhaushälften und 6 Einzelhäuser.

Die Baufelder wurden den veränderten Erschließungsflächen angepaßt und teilweise etwas großzügiger gefaßt, insbesondere durch den Ersatz der Baulinien durch Baugrenzen. Die festgesetzte Firstrichtung und die vorgegebenen Flächen für Garagen bzw. Stellplätze sind entfallen. In Zusammenhang mit der ebenfalls entfallenen diesbezüglichen textlichen Festsetzung sind Stellplätze und Nebenanlagen nun (im Rahmen der geringen GRZ und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen) überall auf den Grundstücken zulässig. Die festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten waren damit ebenso entbehrlich.

Da die GRZ 0,15 ohnehin nur eine geringe Bebauung der Grundstücke ermöglicht, soll bezüglich der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken für die späteren Bauherren ein Spielraum belassen werden. Wegen der geringen GRZ können die Baufelder jeweils nur teilweise überbaut werden.

#### 9 Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

In der bisherigen Planfassung war ein ca. 60m<sup>2</sup> großer Spielplatz vorgesehen. Dieser öffentliche Spielplatz ist entfallen, da bei einer Einfamilienhausbebauung so geringer Größe und Dichte kein öffentlicher Spielplatz erforderlich ist.

#### 10 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen wurden im Zuge der vorliegenden Planänderung vereinfacht und auf das städtebaulich erforderliche Maß reduziert.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist insbesondere die Ausbildung des Daches als Steildach von Bedeutung und wurde deshalb, ebenso wie die festgesetzte maximale Höhe von Einfriedungen übernommen.

In Anbetracht der festgesetzten GRZ und GFZ 0,15 und maximal einem zulässigen Vollgeschoß sowie der Beschränkung auf Einzelhäuser bedarf es keiner weiteren gestalterischen Festsetzungen, um im vorliegenden Fall eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Ein Erfordernis zum Schutz des Ortsbildes darüber hinaus läßt sich aus der umgebenden Bebauung nicht ableiten. Deshalb sind die Festsetzungen zu Farbe und Material von Fassaden und Dächern sowie die Festsetzungen zu Gauben und Dachüberständen entfallen.

#### 11 Grünordnung

Für den seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan war ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die hier zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgelegten Pflanzbindungen waren in den Bebauungsplan übernommen worden.

Nach §8a(1) Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzung 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.

Gemäß dem BbgNatSchG i.V.m. dem Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124) ist im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich.

Die Darlegung bezüglich der Veränderung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen durch die vorliegende Planänderung erfolgt im Rahmen dieser Begründung.

Der Ausgleich ist zeitnah zum tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft durchzuführen. (s.h. Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht (BauR), Werner Verlag, Düsseldorf, Heft 2, Feb. 2000, 31. Jg. S.242, 243; Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Nichtamtliche Leitsätze §8a BNatSchG, Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 16. März 1999 - 4 BN 17.98 - (OVG Hamburg))

##### 11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung über die wasserdurchlässigen Beläge von Fahrflächen wurde nicht wie bisher unter dem Punkt „Verkehrsflächen“ sondern unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aufgenommen, da sie offensichtlich der Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft dient. Die Formulierung wurde vereinfacht.

##### 11.2 Pflanzbindungen

Die unter dem Punkt „Pflanzgebote“ getroffenen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden übernommen, soweit sie nicht bereits durch öffentliches Recht geregelt sind.

Bereits geregelt ist die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (BbgBO §9) sowie das Erfordernis der Versickerung des Regenwassers am Anfallort (BbgWasserhaushaltsgesetz).

Die Pflanzbindungen für die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurden entsprechend der auf die Hälfte verringerten Größe der Erschließungsflächen von insgesamt 6 auf 4 Bäume reduziert. Ebenso verringert sich die Heckenpflanzung innerhalb dieser Flächen.

Da sich der durch die Erschließungsflächen verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ebenfalls entsprechend verringert hat und die betreffenden Flächen nun als Teil von Wohnbaugrundstücken den hierfür getroffenen flächenbezogenen Pflanzbindungen mit unterliegen, kann insgesamt von einer ausgeglichenen ökologischen Bilanz ausgegangen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, daß sich durch die Beschränkung auf Einzelhäuser im überwiegenden Teil des Plangebietes und die damit verbundene Reduzierung von zuvor maximal 16 auf nunmehr 10 WE die mögliche Nutzungsintensität im Plangebiet wesentlich verringert hat. Damit wird auch die mögliche Störung des angrenzenden Landschaftsraumes vermindert. Die betriebsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft verringern sich hierdurch erheblich.

Die Pflanzenliste wurde ebenfalls übernommen und zum besseren Verständnis nach Bäumen, höheren Sträuchern und niedrigeren Sträuchern unterteilt. Die geplanten Standorte der gemäß textlicher Festsetzung zu pflanzenden Bäume innerhalb der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie die Flächen für Versickerungsmulden wurden nicht übernommen, da die Aufteilung innerhalb dieser Fläche der konkreten Ausführungsplanung einen Spielraum belassen soll.

### 11.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs

Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher auf den heutigen Flurstücken 50/1 und 50/2 konnten nicht übernommen werden, da die aktuelle Vermessung an den jeweiligen Standorten keinen Bewuchs ergeben hat. Statt dessen ergab das Aufmaß mehrere Obstbäume auf den genannten Wohngrundstücken sowie einen Nadelbaum und eine Weide (Kronendurchmesser 8m). Diese Bäume wurden nicht als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt, da sie zwar insgesamt von ökologischem Wert, im Einzelnen jedoch nicht von herausragender städtebaulicher Bedeutung sind. Sie sind durch die Baumschutzsatzung geschützt, soweit sie dieser unterliegen. Im Falle einer eventuell beabsichtigten Fällung sind hier das Antragsverfahren und die Ersatzpflanzungen bereits geregelt.

## 12 Erschließung

Die Erschließung der an der Marwitzer Straße anliegenden Flurstücke 50/1 und 50/2 erfolgt über diese.

Die übrigen Grundstücke im Plangebiet werden über die hierfür grundbuchlich belasteten Flurstücke 51/1 bzw. 51/2 durch die Bergstraße erschlossen.

Im Zuge der hier vorliegenden Planänderung wurden die Erschließungsflächen auf das erforderliche Maß reduziert.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), die gemäß bisheriger Planfassung von der Marwitzer Straße aus ein rückwärtiges Baufeld erschloss, wurde nicht mehr dargestellt. Die Fläche war bei der zwischenzeitlich erfolgten Teilung dem Baugrundstück (Flurstück 52/2) zugeordnet worden, welches sie erschließt. Damit besteht kein Bedarf an einer öffentlichen Erschließungsfläche in diesem Bereich.

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht A und B, die eine Erschließung von der Bergstraße aus ermöglichen, wurden jeweils bis zum letzten zu erschließenden Grundstück verkürzt. Sie haben nun von der Bergstraße aus eine Länge von ca. 60m (A) bzw. ca. 65m (B). Die Fläche A wird 4 eingeschossige Einfamilienhäuser erschließen und die Fläche B wird 2 eingeschossige Einfamilienhäuser erschließen. Die Zufahrtsflächen werden feuerwehrtüchtig ausgebaut. Sie haben eine Breite von 8m. Eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr von 7m mal 12m ist am Ende der Zufahrt herzustellen und dauerhaft freizuhalten.

Der Wendekreis von Fläche A ist entfallen. Die Breite der Fläche von 8m erlaubt eine Dreipunktwendung für PKW.

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über die Bergstraße. Zum Entsorgungszentrum werden die Müll- bzw. Wertstoffbehälter durch die Anwohner zur Bergstraße gebracht, so daß ein Rückwärtsfahren für die Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich wird.

## 13 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Gas, Wasser und Abwasser über die Marwitzer Straße, bzw. die Bergstraße und die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Klärwerk Wansdorf. Das Plangebiet wurde bei der Dimensionierung und Verlegung der Kanalisation in Bötzow bereits berücksichtigt. Das Klärwerk ist ausreichend leistungsfähig.

Sollten innerhalb des Plangebietes Standorte für Trafostationen notwendig sein, so ergibt sich deren Zulässigkeit nach §14(2) BauNVO.

### Regenentwässerung

Das Regenwasser, welches auf den befestigten Flächen anfällt, ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet großflächig zu versickern.

#### 14 Altlasten

Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen durch eine gewerbliche oder industrielle Nutzung liegen nicht vor.  
Nach Auswertung der im Umweltamt des Landkreises Oberhavel vorliegenden Unterlagen und im Ergebnis der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung ist ein Altlastenverdacht nicht ersichtlich.

#### 15 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt.  
Sollten im Verlaufe der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt bzw. die nächstgelegene Polizeidienststelle sind zu informieren.

#### 16 Immissionschutz

Konkrete Immissionsquellen, die in Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung zu Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

Allgemein wird auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in Bötzow verwiesen. Durch die Bewirtschaftung der Felder in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu zeitweisem Auftreten von dorftypischen Geräuschen, Gerüchen oder Staub kommen.

Überschreitungen der im WA vorgesehenen Orientierungswerte der TA Lärm sowie der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind hieraus jedoch i. d. R. nicht zu erwarten.

Gem. § 8 Abs. 3 LImSchG ist der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit verboten.

#### 17 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch Bötzow verkehrt eine Buslinie.

Von Velten aus besteht ein Regionalbahnanschluß, die S-Bahn in Hennigsdorf kann per Bus erreicht werden.

Von hieraus besteht S-Bahn Anschluß nach Berlin. Über die Bahnlinie RB 55 (Kremmener Bahn) besteht Verbindung nach Kremmen und Neuruppin.

#### 18 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen, da die Bebauung in vergleichbarer Weise durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig war.

Die maximal zulässige Bebauung verringert sich von 16 Doppelhaushälften auf 4 Doppelhaushälften und 6 Einzelhäuser. Damit wird das ursprüngliche Anliegen des Bebauungsplanes, eine sich gut in die umgebende Bebauung und das Orts- und Landschaftsbild einfügende Bebauung zu ermöglichen, noch konsequenter umgesetzt.

Die geänderten Festsetzungen führen zu einer Verringerung der Erschließungsflächen und der maximal möglichen Nutzungsdichte und belassen dem einzelnen Bauherren im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung einen etwas größeren Spielraum.

Nachteilige Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft hat die vorliegende Planänderung nicht, da die Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes im Plan erhalten bleiben, soweit der ausgleichende Eingriff nach der Planänderung noch zulässig ist.

Birkenwerder, 28.09.2000

Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beitragsbeschuß zu den Maßgaben des Genehmigungsbescheides vom 23.01.2001, AZ 14963-00-39 und Erfüllung der Auflagen

  
A. Ludwig

Planverfasser

### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

### BEBAUUNGSPLAN DER OT BÖTZOW, GEMEINDE OBERKRÄMER "MARWITZER STRASSE ECKE BERGSTRASSE; ZWEITER TEILBEREICH"

- Änderung vom 05.07.2000 / 28.09.2000 -

Mit redaktionellen Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss zu den Maßgaben des Genehmigungsbescheides vom 23.01.2001, AZ 14963-00-39 und Erfüllung der Auflagen

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §89 BbgBO)

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO  
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO.  
Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.

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

###### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Als Obergrenzen werden festgesetzt:  
Grundflächenzahl GRZ 0,15  
Geschossflächenzahl GFZ 0,15

###### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet ist maximal ein Vollgeschosß zulässig.

###### 2.3 Traufhöhe, Firsthöhe, Höhe Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß

Als Obergrenze werden festgesetzt:  
Traufhöhe Wohngebäude: maximal 4,70 m  
Traufhöhe Garagen: maximal 3,00 m  
Firsthöhe: maximal 9,50 m  
Höhe Oberkante fertiger Fußboden (Sockelhöhe) maximal 1,20 m

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der jeweils höchste in der Planzeichnung angegebene vorhandene Geländepunkt im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

**3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)**

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. Gemäß Eintragung in der Planzeichnung sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)**

Flächen für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie die befestigten Bereiche der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag (Versickerungsanteil mindestens 20%) zu versehen.

**5. Pflanzgebote (§9(1)25. BauGB)**

**5.1 Pflanzbindung im Bereich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht (A und B) sind außerhalb der notwendigen Bewegungsfläche für die Feuerwehr (7m mal 12m jeweils am Erschließungstischende) je 2 Stck. Bäume gemäß Pflanzenliste 1 sowie je eine 1,5m breite Hecke aus Sträuchern der Pflanzenliste 3 (3 - 5 Stck. je lfd. m) zu pflanzen.

**5.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken**

Je 100m² Grundstücksfläche sind 3 - 5 Stck. Sträucher der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume (nur Hochstamm) werden angerechnet, auch wenn sie nicht der Artenliste entsprechen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2m breite Hecke aus Sträuchern der Artenliste 2 (3 -5 Stck. je lfd.m. ) zu pflanzen.

**5.3 Pflanzenlisten**

Pflanzenliste 1 - Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Kultur-Apple	Malus domestica

Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb
Frühblühende Traubenkirsche	Prunus padus
Birne	Pyrus communis
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor

Pflanzenliste 2 - höhere Sträucher (2,0 m - 4,0 m)	
Feldahorn	Acer campestre
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb
Frühblühende Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Gemeiner Flieder	Syringa x vulgaris
Gemeinder Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 3 - niedrigere Sträucher (bis 2,0 m)	
Liguster	Ligustrum vulgare
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa rugosa
Wild-Brombeere	Rubus fruticosus
Wild-Himbeere	Rubus idaeus
Schneebeere	Symphoricarpos orbiculatus

Änderung

Bebauungsplan Gem. Oberkrämer, OT Bötzow Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, 2. Teilbereich

**6. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzone III.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)**

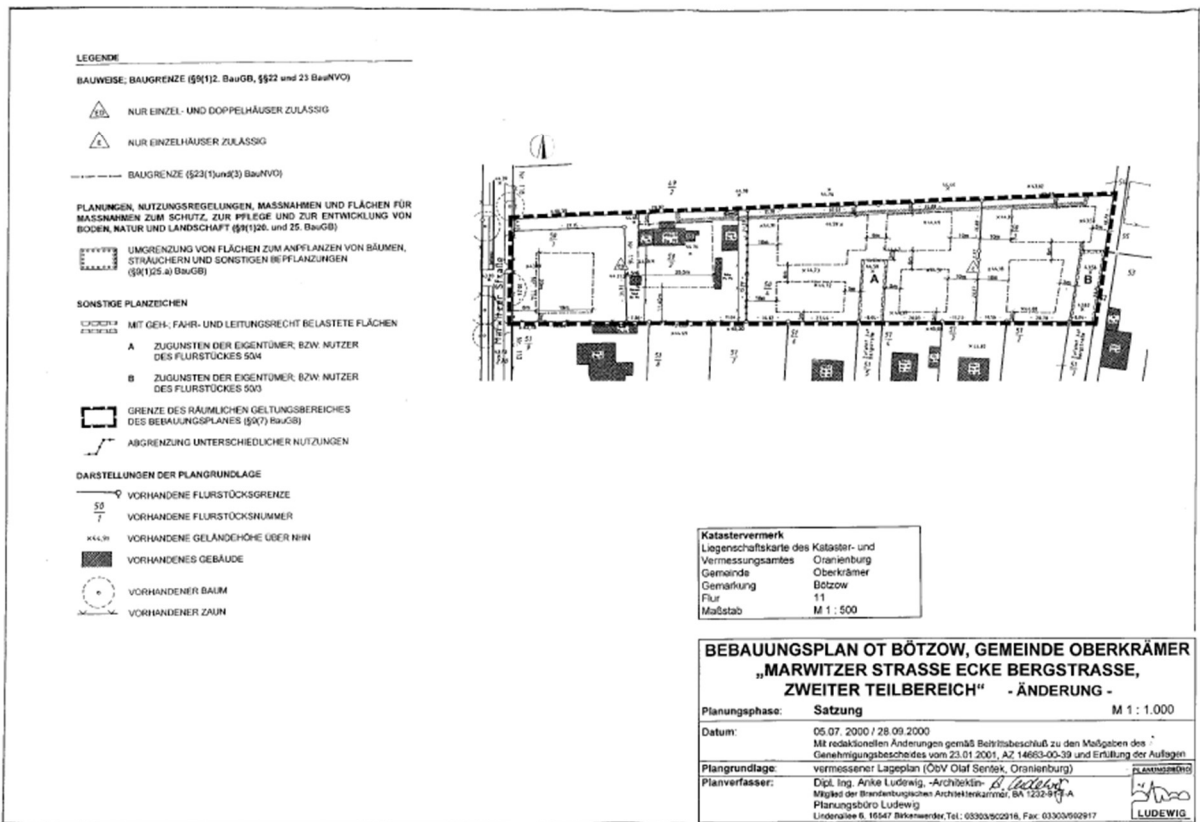
**Dächer**  
 Mit Ausnahme von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird für die Gestaltung von Dächern festgesetzt:  
 Dachform: nur Steildach als Sattel-, Waln- o. Krüppelwalmdach  
 Dachneigung: nur 35°-45°  
 Für untergeordnete Dachteile sind ausnahmsweise auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

**2. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)**

Einfriedungen sind entlang der Marwitzer Straße sowie der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Planungsbüro Ludwig, Birkenerde

20



## **7. Auswirkungen der Planung**

---

### **7.1 Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben**

---

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße, zweiter Teilbereich“ gilt im Plangebiet § 34 (1) BauGB. Dieser regelt u.a.

#### **„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...)*

Im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes sind keine unbebauten Grundstücke vorhanden. Die weitere städtebauliche Entwicklung im Plangebiet wird sich auf eventuelle Änderungen von vorhandenen baulichen Anlagen beschränken. Im Falle eines Rückbaus oder einer Zerstörung (z.B. durch ein Feuer) käme ein Ersatzbau hierfür in Betracht.

Das Wohngebiet ist einheitlich und städtebaulich geprägt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch § 34 (1) BauGB gesichert und somit ausreichend.

### **7.2 Entschädigungsansprüche**

---

Eine Entschädigung bei Aufhebung einer zulässigen Nutzung regelt § 42 BauGB.

#### **„§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung**

*(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen (...).*

Da die gemäß dem aufzuhebenden Bebauungsplan zulässige Nutzung im Plangebiet bereits realisiert wurde und das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB liegt, werden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zugleich die hier zulässigen baulichen Nutzungen aufgehoben. Es tritt somit durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auch keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke im Sinne des § 42 BauGB ein. Insofern können sich aus der Aufhebung des Bebauungsplanes auch keine Entschädigungsansprüche ergeben.

### **7.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsausgleich)**

---

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Gemäß § 13a (2),4. BauGB gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Planung (hier Planaufhebung) zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach wäre auch im Falle einer Planaufhebung nach § 13a BauGB ein Ausgleich zusätzlicher Eingriffe nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich, falls sich ein solcher Eingriff aus der Planaufhebung ergeben sollte.

Die Gemeinde Oberkrämer regelt den Schutz des Baumbestandes per Ortsrecht. Die vorhandene Baumschutzsatzung der Gemeinde ist in der jeweiligen aktuellen Fassung auf der

Homepage der Gemeinde verfügbar und kann unter dem nachstehenden Link eingesehen werden

<https://www.oberkraemer.de/buergerservice/downloads/satzungen/baumschutz/>

## **7.4 Auswirkungen auf den Artenschutz**

---

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält keine Regelungen zum Artenschutz. Da das Plangebiet zu 100% realisiert worden ist, ergeben sich mit der Aufhebung keine weiteren Anforderungen an den Artenschutz.

Unabhängig von der Aufhebung ist grundsätzlich auch bei allen baulichen Maßnahmen sowie bei eventuellen Eingriffen in Gehölz § 44 (1) BNatSchG bzw. § 39 (5) BNatSchG zu beachten.

### **„§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

*(1) Es ist verboten,*

- 1.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,*
- 2.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,*
- 3.Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4.wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

### **„§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen**

*(...)*

*(5) Es ist verboten,*

- 1.die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,*
  - 2.Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,*
  - 3.Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,*
  - 4.ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.*
- Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für*
- 1.behördlich angeordnete Maßnahmen,*
  - 2.Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie*
    - a) behördlich durchgeführt werden,*
    - b) behördlich zugelassen sind oder*
    - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,*

*3.nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,*

*4.zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.“*

### **7.5 Auswirkungen auf Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, Geologie, Kampfmittel**

---

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Ferner bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

Im Zusammenhang mit der vorliegend geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau oder Kampfmittelbelastungen.

Die Anforderungen bei etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen sind auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes unverändert zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf das Anzeigeportal des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe verwiesen.

<https://bohranzeige-brandenburg.de>

### **7.6 Auswirkungen auf den Trinkwasser- und Gewässerschutz**

---

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserzone III. des Wasserwerkes Hennigsdorf. Die entsprechenden Einschränkungen in der Nutzung und geltenden Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten und zu beachten. Zur vorhandenen Niederschlagsentwässerung siehe Punkt 5.4.

Im Zusammenhang mit der vorliegend geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen des Trinkwasser- und Gewässerschutzes.

### **7.7 Auswirkungen auf den Klimaschutz**

---

Der Bebauungsplan wurde bereits zu 100 % realisiert. Somit ergeben sich aus der Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Die rechtlichen Anforderungen zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes für bestehende Gebäude sind, unabhängig vom aufzuhebenden Bebauungsplan, zu beachten.

## **Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Landesentwicklungsplan, Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II-2019, Nr. 35, in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (RePRohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie" (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

## **Satzungen der Gemeinde Oberkrämer**

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 01.01.2024
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung vom 01.01.2022

## **Quellen**

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- BrandenburgViewer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel