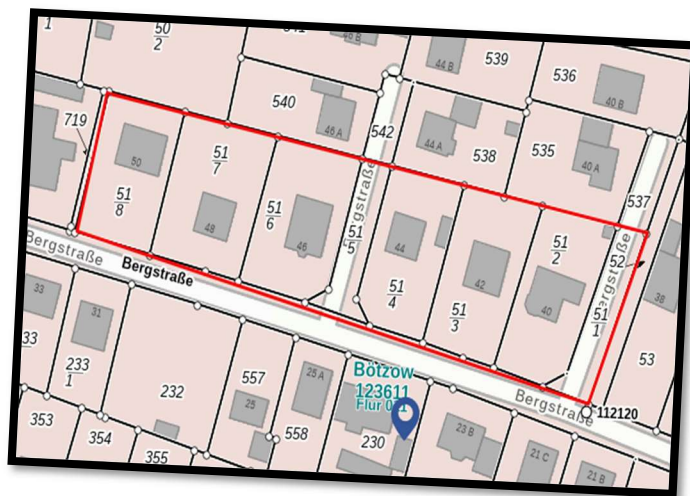




**Gemeinde Oberkrämer  
OT Bötzow**

**Aufhebung  
„Bebauungsplan Bergstraße“**



**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>	Architekturbüro Roland Wojczik Mühlenbecker Weg O-1407 Lehnitz (heute 16515 Oranienburg)
<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 B-Planes nach § 1(8) BauGB i.V.m. § 13a (4) BauGB und Begründung	8
<b>3</b>	<b>Kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes</b>	<b>9</b>
3.1	Darstellung des Flächennutzungsplanes 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>9</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
5.1	Straßenseitige Erschließung	10
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5.3	Ruhender Verkehr	11
5.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung	11
5.5	Leitungsgebundene Versorgung	11
5.6	Schmutzwasserentsorgung	11
5.7	Abfallentsorgung	11
<b>6.</b>	<b>Planunterlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Bergstraße“</b>	<b>11</b>
6.1	Satzungsplan des Bebauungsplanes „Bergstraße“	12
6.2	Textteil zum Bebauungsplan „Bergstraße“	13
6.3	Anhang Pflanzenliste zum Bebauungsplan	15
6.4	Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergstraße“	16
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
7.1	Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben	19
7.2	Entschädigungsansprüche	20
7.3	Auswirkung auf Natur und Landschaft (Eingriffsausgleich)	20
7.4	Auswirkungen auf den Artenschutz	20
7.5	Auswirkungen auf Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, Geologie, Kampfmittel	21
7.6	Auswirkungen auf den Trinkwasser- und Gewässerschutz	22
7.7	Auswirkungen auf den Klimaschutz	22
	<b>Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>
	<b>Satzungen der Gemeinde Oberkrämer</b>	<b>23</b>
	<b>Quellen</b>	<b>23</b>

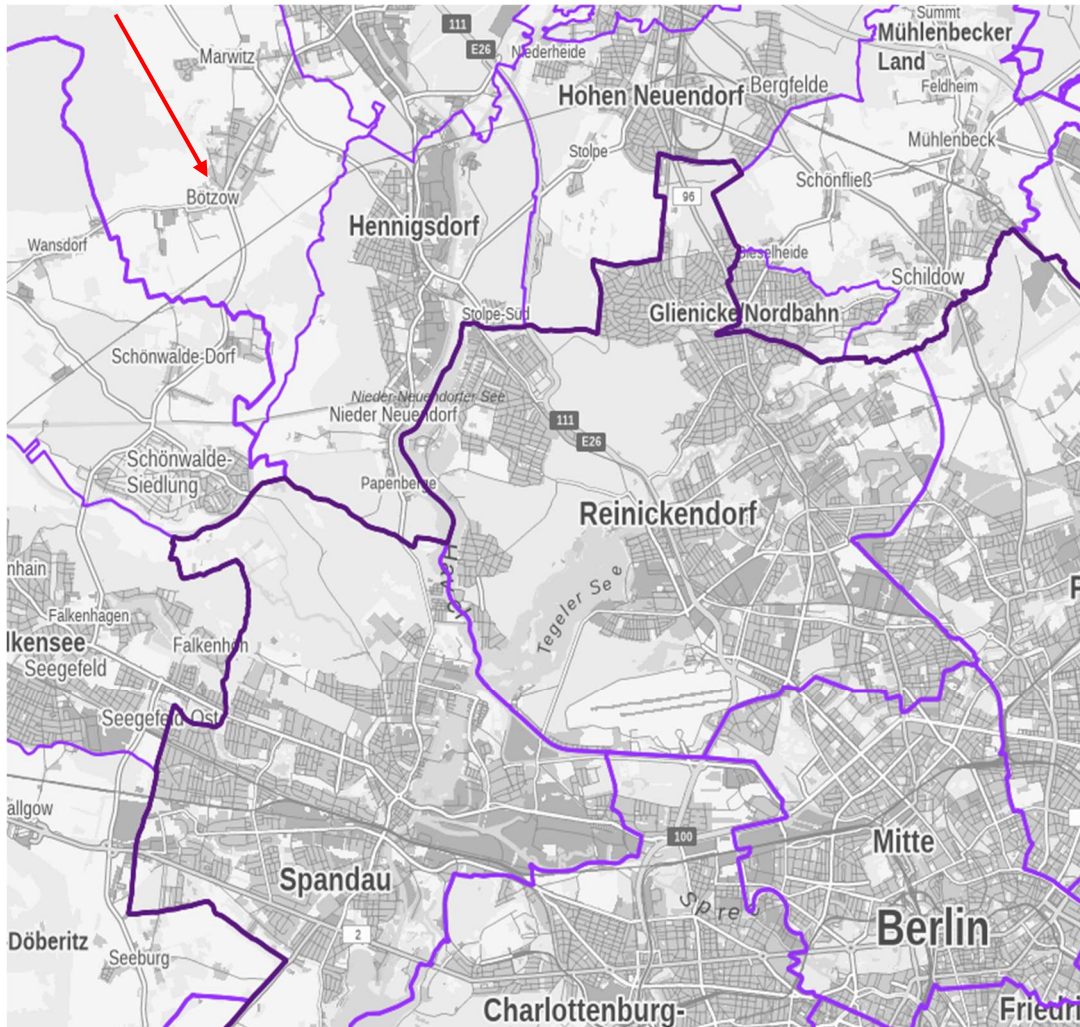
## Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Bergstraße

### 1. Lage des Plangebietes

---

#### 1.1 Lage in der Region

---



Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt im OT Bötzwow 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, Bötzwow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanzen und Neu-Vehlefanzen. Die Gemeinde hat ca. 12.345 (Stand 15.07.2025) Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

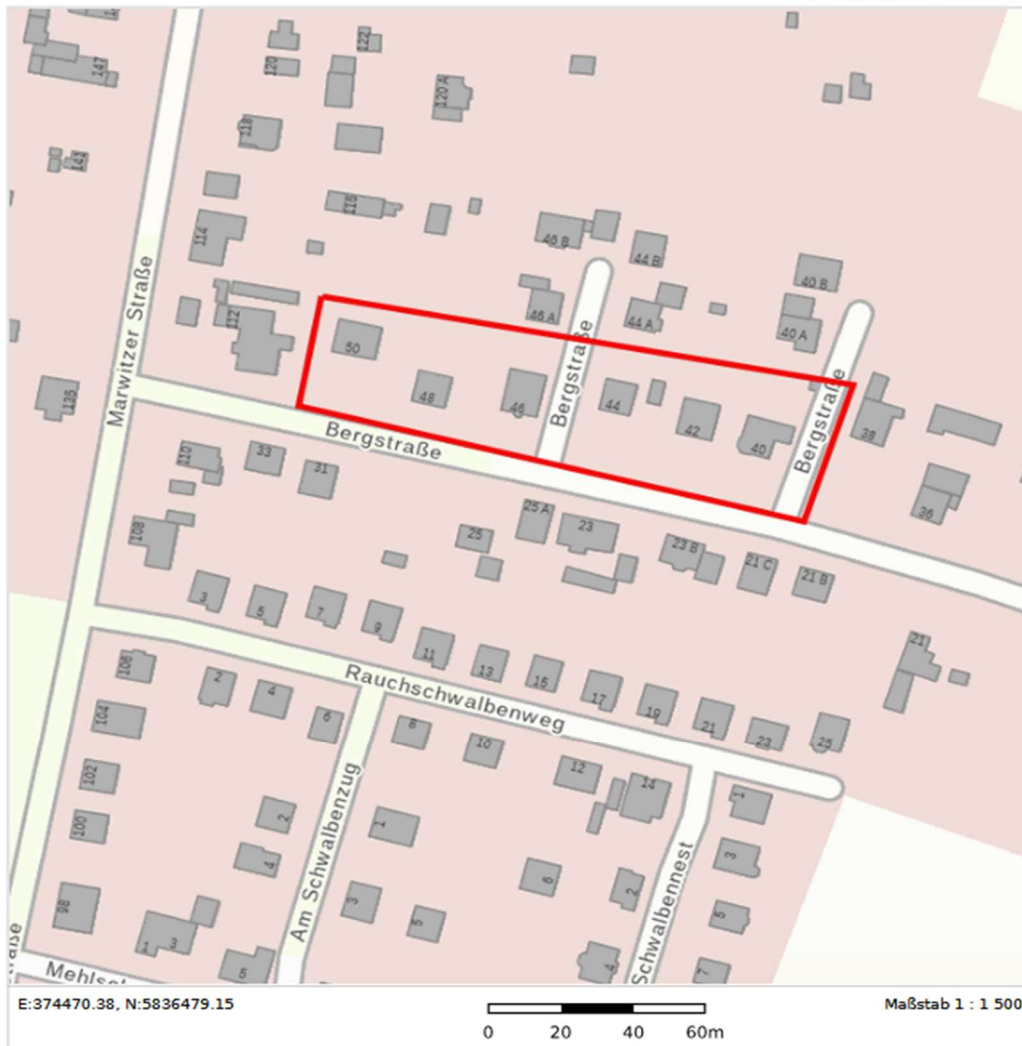
## 1.2 Lage des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Gemeindegebiet




BRANDENBURVIEWER



E:374752.42, N:5836770.72

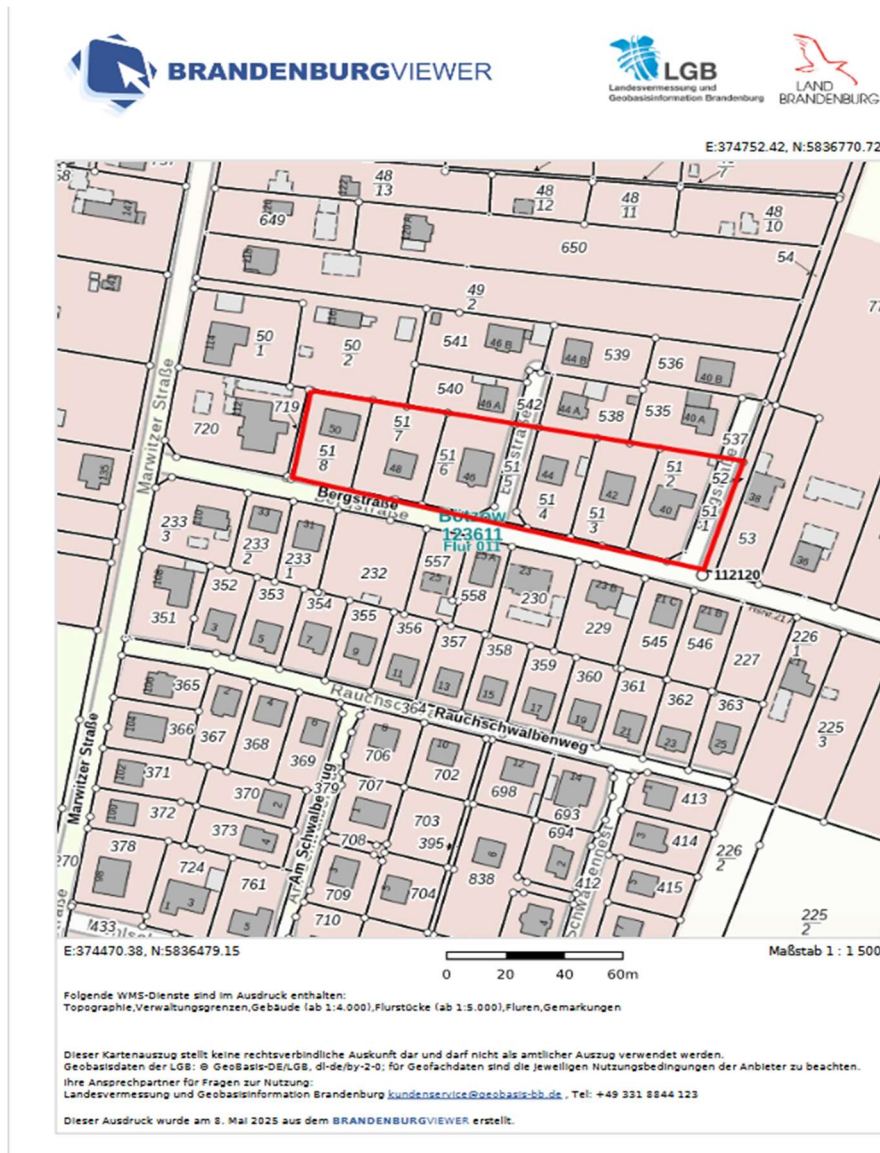



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt im OT Bötzwitz an der Bergstraße, östlich der Marwitzer Straße.

### 1.3 Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des auszuhebenden Bebauungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes Bergstraße im OT Bötzw.

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

- im Norden durch den Bebauungsplan „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße“ mit den Flurstücken 50/1, 50/2, 540; 541, 542, 538; 539 sowie 535; 536 und 537.
- im Osten zum Flurstück 52
- im Süden durch die Bergstraße und
- im Westen durch das Flurstück 719

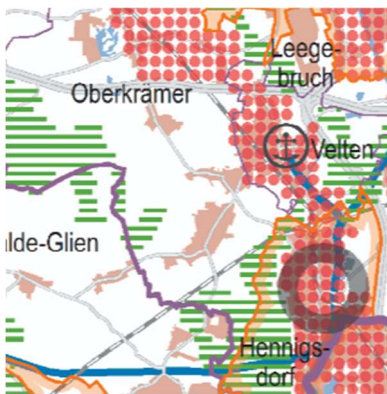
## **1.4 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR) - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

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 „Bergstraße“ der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangender Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.“

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

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

Das Planziel ist es, den am 26.08.1993 beschlossenen und am 06.09.1993 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Bergstraße“ aufzuheben. Der Bebauungsplan hat eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Plangebiet wurde vollständig realisiert. Ein Erfordernis für eine verbindliche Bauleitplanung besteht nicht mehr. Die Festsetzungen sowohl textlich als auch zeichnerisch entsprechen über 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. 7.095 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 FNP's 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 „Marwitzer Straße Ecke 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 Bebauungsplan Bergstraße“ (S. 9) ist der Bebauungsplan „zu 100% 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 1993 (Maßstab 1:500) zu aktuellen Luftbildern scheinen geplante Gehölzpflanzungen (Hecken und Bäume) nur bedingt in Lage/Umfang bzw. Anzahl umgesetzt worden zu sein, z.B. beim Grundstück mit der Hausnr. 42. Laut der textlichen Festsetzung sollte je 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum mit einer Mindestwuchshöhe von 6m gemäß der beigefügten Pflanzliste (überwiegend identisch mit dem heutigen Gehölzerlass Brandenburg) gepflanzt werden. Dieser Baum-Pflanzschlüssel scheint, mit augenscheinlicher Ausnahme der Hausnr. 50, auf keinem der zum Bebauungsplan zugehörigen Grundstücke umgesetzt worden zu sein. Auch die Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrswege (entlang der Bergstraße und Zufahrt zu den Hausnr. 46A und 44A) scheinen vorliegenden Luftbildern nach nicht umgesetzt worden zu sein.“*

*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.“*

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 Bergstraße. Bei der Bergstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße. Um das hintere Plangebiet „Marwitzer Straße Ecke Bergstraße“ 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).

Die Bergstraße schließt westlich an die Marwitzer Straße an. Bei der Marwitzer Straße handelt es sich ebenfalls um eine Gemeindestraße. 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. Es wurde im Bebauungsplan eine Einzelhausbebauung mit direkt zugeordneten Stellplätzen und Garagen ausgewiesen. 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**

---

Der aufzuhebende Bebauungsplan hat zur Niederschlagsentwässerung nichts 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, Erdgasleitung und Elektroenergie 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**

---

Das Plangebiet ist laut den vorliegenden Unterlagen nicht an die öffentliche Schmutzwasserversorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über entsprechende Sammelgruben auf dem jeweiligen Grundstück. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Schmutzwasserentsorgung

### **5.7 Abfallentsorgung**

---

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Für den entsprechenden Abfuhrtermin werden die jeweiligen Behälter durch die Anlieger am Straßenrand aufgestellt und nach der Entleerung durch den Grundstückseigentümer wieder zurück auf das jeweilige Grundstück genommen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Abfallentsorgung.

## **6. Planunterlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Bergstraße“**

---

Der Bebauungsplan „Bergstraße“ trat am 06.09.1993 in Kraft und wurde dann zeitnah realisiert. Der aufzuhebende Bebauungsplan umfasst folgende Unterlagen:

- Satzungsplan des Bebauungsplanes „Bergstraße“ (6.1)
- Textteil zum Bebauungsplan „Bergstraße“ (6.2)
- Anhang Pflanzliste zum Bebauungsplan (6.3)
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergstraße“ (6.4)



## 6.2 Textteil zum Bebauungsplan „Bergstraße“

---

Der Bebauungsplan „Bergstraße“ trifft folgende Festsetzungen:

### **Textteil zum Bebauungsplan "Bergstraße"**

#### **Festlegungen:**

#### **Entsorgung**

Für die Gemeinde Bötzwow wird ein Entsorgungsnetz konzipiert. Bis zum Wirksamwerden dieser Anlage sind für die im Planungsgebiet vorhandenen Grundstücke Einzelsammelgruben zum Ausfahren zu errichten.

Einzelsammelgruben aus dem Grund, um 1. kein Grundstück durch eine Gemeinschaftsgrube zu belasten, 2.eine ordnungsgemäße Abrechnung der einzelnen Grundstücke zu sichern, und 3.die Bebauung der Grundstücke zu unterschiedlichen Zeiten zu sichern.

Die Gruben sind nach dem Anschluß an das Entsorgungsnetz abzubrechen.

#### **Regenwasserabfluß**

Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen aufzufangen und der Gartenfläche sowie dem Hauswassernetz als Grauwasser zuzuführen, damit kann mit Naturressourcen sparsamer umgegangen werden( Brunnen-und Trinkwasser).

#### **Versorgung**

Das Planungsgebiet ist durch eine Elt- Leitung sowie durch eine Wasserleitung erschlossen.

Im Zuge der Gesamterschließung des Ortes durch die Telekom wird dieses Gebiet auch mit Telefonanschlüssen versorgt.

#### **Dachfarbe**

In Anlehnung an die historische Ortsansicht von Bötzwow, die von hauptsächlich großen roten Dachflächen geprägt ist, sind nur rote bis rotbraune Dachflächen zulässig.

#### **Dachneigung**

Zulässig sind gem. Planeintrag Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35-45°.Diese Dachneigung gilt auch für Garagendächer.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, dürfen jedoch zusammen nicht mehr als 15% der Dachfläche betragen.

Das Bedachungsmaterial der Dachgauben muß dem des Hauptdaches entsprechen.

#### **Maß der baulichen Nutzung gem. §16 BauNVO**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl(GRZ) und der Geschossflächenzahl(GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

#### **Bauweise gem.§ 22 BauNVO**

1.offene Bauweise gem.§ 22 ABS.1 BauNVO.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche gem. §23 Bau NVO**

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### **Stellung der baulichen Anlagen gem.§9 ABS.1 Nr 2 BauGB**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung der First- bzw Gebäuderichtung bestimmt.

#### **Höhenlage der Gebäude gem. §9 ABS. 2 BauGB**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die Straßenhöhe höchstens hinausragen  
max= 1.20 m

#### **Nebenanlagen gem. §14 ABS.1 BauNVO**

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche mit Ausnahmen von Einfriedungen und ebenerdigen Kleinanlagen ausgeschlossen.

Versorgungsanlagen im Sinne des §14 ABS.3 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

#### **Stellplätze und Garagen**

Im gesamten Planungsgebiet sind gem. §12 ABS. 6 BauNVO Garagen, Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

#### **Erschließung**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Erschließungsstraßen auf dem Flurstück 51 sind für öffentlich-rechtliche Zwecke für den weiteren Ausbau von Bötzw freizuhalten.

#### **Gesamtgestaltung**

Die Gebäude sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachüberstand, Vorsprüngen und Gebäudetiefe sowie in Art und Farbe der Dacheindeckung weitgehend aufeinander abzustimmen.

#### **Gebäudehöhen**

Die Höhe der Gebäude darf vom Erdgeschoßfußboden bis zur Traufe (Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) höchstens betragen:

Bei Garagengebäuden	2,50 m
bei Wohngebäuden	3.50 m

#### **Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten**

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen nur gering beeinträchtigt werden. Liegen Geländeflächen unter der fertigen Straßenhöhe darf das Gelände bis zu dieser Höhe angefüllt werden.

Es sind ausnahmslos landschaftstypische Bäume, Sträucher und Gehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Liste zur Bepflanzung zu verwenden. Für den Übergang zur freien Natur ist ein Baum-, Sträucher- und Gehölzstreifen mit den in der Liste erfaßten Arten anzulegen und zu pflegen.

Alle unbebauten Flächen sind als Gärten, Grün- oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Für je 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum mit einer Mindestwuchshöhe von 6 m zu pflanzen.

Die Auffahrten zu den Grundstücken zum Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche sind entsprechend ihrer Nutzung als Radweg oder Gehweg farblich abgesetzt mit Verbundpflastersteinen o.ä. Material auszuführen.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Straßenseite bis zu einer Höhe von 1.25 m über Straßenoberkante zulässig.  
Der Sockel darf nicht höher als 60 cm über Geländeniveau sein.  
Zur Einfriedung dürfen auch Heckenhinterpflanzungen verwendet werden.  
Als Zaun sind einfache Holzlattenzäune (keine Koppelzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung zulässig.  
Stacheldraht darf nicht Verwendung finden.

Bötzow, den ..26.09.1893.....

  
Der Bürgermeister:

## 6.3 Anhang Pflanzenliste zum Bebauungsplan

---

### Anhang

#### Pflanzenliste

##### Bäume I. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

##### Bäume II. Ordnung (Kleinbäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

##### Sträucher

Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes rubrum	Gartenjohannisbeere
Rosa canina agg.	Gemeine Heckenrose
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Sorbaria sorbifolia	Fiederspiere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

##### Klettergehölze

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis	Weinrebe

## **6.4 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergstraße“**

---

### **Begründung zur Aufstellung**

des Bebauungsplanes "Bergstraße"

der Gemeinde Bötzw  
Gemeindegebiet Neubötzw

der Gemarkung Bötzw

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Bötzw, Flur 11, Flurstück 51.

Er ist begrenzt im Norden durch das Flurstück 50 und im Süden durch die Bergstraße Flurstück 62, im Osten durch das Flurstück 52 und im Westen durch das Grundstück des Herrn Fopmann Flurstück 51/1.

### **Planungsvorgaben und Zweck der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um den Charakter des Gebietes und der dort vorhandenen Bebauung zu sichern. Weiterhin wird eine Abrundung der Dorffläche sowie die Gestaltung der Bergstraße angestrebt.

Der Bebauungsplan soll darüberhinaus eine verkehrs- und medienmäßige Erschließung der dahinterliegenden Flurstücke 50, 48, 49 usw. möglich machen.

Er soll Festsetzungen treffen, die eine geordnete, maßvolle Bebauung ermöglichen und nachteilige Auswirkungen auf den Bestand ausschließen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungskonzept der Gemeinde Bötzw als zukünftiges Bauland ausgewiesen.

Ziel der Planung ist es, dem Charakter des Gebietes entsprechend eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes und dem "sparsamen Umgang mit Grund und Boden" zu erreichen.

Der Wohnwert und die Attraktivität des Gebietes soll durch die geplante Bebauung gesteigert werden. Durch die relativ geringe Bebauungsdichte (1-2 Familienhäuser) bleibt genügend Fläche zur Begrünung und zur gärtnerischen Gestaltung. Es bleiben stark durchgrünte Bereiche, die die Beziehung zum Umland herstellen und bewahren.

Es sind ausnahmslos landschaftstypische Bäume, Sträucher und Gehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Liste zur Bepflanzung zu verwenden. Für den Übergang zur freien Natur ist ein Baum-, Sträucher und Gehölzstreifen mit den in der Liste erfaßten Arten anzulegen und zu pflegen.

Die Festlegung des Geltungsbereiches als Kleingartensiedlung (WS) gemäß §2 BauNVO trägt der umliegenden Bebauung Rechnung. In Abstimmung auf den Nachbarschaftsbereich wird gemäß §1 Abs. 4 BauNVO die Kleingartensiedlung geliedert. Die Kleingartensiedlung wird auf Nutzungen gemäß §2 Abs. 2 und 3, beschränkt, ausgenommen sind Tankstellen. Die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sollen diese Planvorgaben noch unterstützen.

Die Baumaßnahmen müssen sich am Bestand orientieren, daraus leitet sich eine Begrenzung der Gebäudehöhe und der Traufkanten auf ein Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoß ab.

Pro Wohngebäude sind grundsätzlich nur zwei Wohneinheiten als obere Grenze zugelassen. Abweichungen sind zu begründen.

Es ist eine Einzelhausbebauung mit direkt zugeordneten Stellplätzen und Garagen ausgewiesen.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten werden nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete, wie ein verstärktes Verkehrsaufkommen oder ein erhöhter Stellplatzbedarf auf ein vertretbares Maß beschränkt. Öffentliche Stellplätze (Besucherstellplätze) werden weiterhin im Straßenraum vorgesehen, wodurch eine zusätzliche Versiegelung des Gebietes vermieden wird.

Bei allen Neubauten sind der Vorgartenbereich und die Freiflächen als städtebaulich bedeutsames Grün anzusehen und zu planen. Sie sind durch Festsetzungen in der Satzung über die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Es sind ausnahmslos landschaftstypische Bäume, Sträucher und Gehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Liste zur Bepflanzung zu verwenden. Für den Übergang zur freien Natur ist ein Baum-, Sträucher und Gehölzstreifen mit den in der Liste erfaßten Arten anzulegen und zu pflegen. zusätzlich zu sichern.

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind zulässig.

#### **Bestand**

Das vorliegende Plangebiet ist ein unbebauter Teil eines Straßenzuges, der Bergstraße, der Gemeinde Bötzw. Dieses Gebiet ist durch eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Die Bebauung ist offen. Es sind Einzelhäuser auf Einzelgrundstücken. Die Häuser sind von der Straße zurückgesetzt und weisen gärtnerisch angelegte Vorgärten auf. Auf Grund der dörflichen Nutzung der Grundstücke sind diese in der Regel nicht unter 700 m<sup>2</sup> Grundfläche und weisen eine Reihe von unterschiedlich genutzten Nebengebäuden auf den Grundstücken auf.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser weisen überwiegend Sattel- und Walmdächer auf, die Nebengebäude sind vereinzelt mit Flachdächern versehen.

Die Wohngebäude sind um ca 8 m von der Straße zurückgesetzt. Durch die großzügig angelegten Grundstücke bestehen keine gegenseitigen Störungen.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen befinden sich auf den privaten Grundstücken, der Straßenraum wird z.T. zusätzlich zum parken genutzt.

Das Planungsgebiet ist z.Z noch als Ackerfläche genutzt. Es befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III, entsprechende Einschränkungen in der Nutzung und geltende Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten und zu beachten.

Die vorhandene Verkehrserschließung wird beibehalten, die Erschließung der noch zu planenden neuen Baumöglichkeiten im Norden des Planungsgebietes werden über eine private Erschließungsstraße sowie über einen vorhandenen Weg im Osten (Flurstück 51) von 8 m Breite gesichert.

Durch diese Festsetzung sowie der Ausnutzung vorhandener Erschließungswege für neue Baugrundstücke wird eine Begrenzung der Nebenanlagen, Stellflächen, Garagen und deren Zufahrten auf das gemäß §19 BauNVO zulässige Maß erreicht, sie wirkt einer Reduzierung der Grün- und Gartenfläche entgegen.

Anlage zum Abwägungsbeschluß der Gemeindevertretung Bötzw zum Satzung -Entwurf vom 26.06.92

folgende Punkte wurden entsprechend den vorliegenden Bedenken und Anregungen in der vorliegenden Satzung geändert:

1. Geltungsbereich ABS 2 ... Flurstücke 50 und 48:  
Er ist begrenzt im Norden durch das Flurstück 50.

Hier wurde irtümlich ein Messpunkt als Flurstückbezeichnung eingetragen.

... Flurstück 54:  
,im Osten durch das Flurstück 52 und im Westen...

Zwischen dem Flurstück 51 und 53 liegt als Trennstück das Flurstück 52 welches in der Karte nicht bezeichnet war.

2. Planung ABS 3... eingeschränktes Dorfgebiet (MD):  
... Die Festsetzung des Geltungsbereiches als Kleingartensiedlung (WS) gemäß §2 BAUNVO trägt der umliegenden Bebauung rechnung.

Diese Festsetzung entspricht mehr den umliegenden Nachbarschaftsbereichen als eine Festsetzung des eingeschränkten Dorfgebietes. Die Kleingartensiedlung läßt eine Kleintierhaltung jedoch nicht einen Bauernhof zu.

3. Planung ABS 11... vorhandenen Weg im Osten (Flurstück 54) von 8 m Breite.:  
Über einen vorhandenen Weg im Osten (Flurstück 51) von 8 m Breite.

Der Weg befindet sich auf dem Flurstück 51 und nicht wie ursprünglich angenommen auf dem Flurstück 54.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen gem. § 9 ABS 1 Nr. 21 BauOB: wird gestrichen, dafür:

Erschließung

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Erschließungsstraßen auf dem Flurstück 51 sind für öffentlich-rechtliche Zwecke, für den weiteren Ausbau von Bötzw freizuhalten.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten ABS 2 wird ergänzt mit:

Für je 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum mit einer Mindestwuchshöhe von 6 m zu pflanzen.

Es sind ausnahmslos landschaftstypische Bäume, Sträucher und Gehölze entsprechend der im Anhang beigefügten Liste zur Bepflanzung zu verwenden. Für den Übergang zur freien Natur ist ein Baum-, Sträucher und Gehölzstreifen mit den in der Liste erfaßten Arten anzulegen und zu pflegen.

### Satzung

Zum Bebauungsplan "Bergstraße"

der Gemeinde Bötzw  
Gemeindegebiet Neubötzw

der Gemarkung Bötzw

#### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Bötzw, Flur 11, Flurstück 51.

Er ist begrenzt im Norden durch das Flurstück 50 und im Süden durch die Bergstraße Flurstück 62, im Osten durch das Flurstück 52 und im Westen durch das Grundstück des Herrn Foppmann Flurstück 51/1.

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus dem:

1. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lageplan vom 26.06.92
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 26.06.92
4. Anlage zum Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung Bötzw zum Satzungsentwurf vom 26.06.92
5. Anlage Pflanzliste

#### **Inhalt der Satzung**

1. Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es dem Bebauungsplan und dem Textteil der Satzung entspricht sowie die Erschließung gesichert ist.

2. Die Erschließung wird durch die Gemeinde sowie durch öffentliche und private Medienträger sichergestellt.

#### **Inkrafttreten der Satzung**

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §12 BauGB in Kraft (§246a ABS 1 Satz 1 Nr 6 i.V.m. §55 ABS 3 BauZVO)

Bötzw, den. 26.09.93...

.....  
Bürgermeister

## **7. Auswirkungen der Planung**

---

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

---

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Bergstraße“ 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. Die entsprechenden Einschränkungen in der Nutzung und geltenden Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten und zu beachten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

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