

**Bebauungsplan  
„östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße“,  
2. Änderung**



Berlin, August 2011

**Gesellschaft für Planung  
Umwelt - Stadt - Architektur**

**GfP**

Kottbusser Damm 79  
10967 Berlin  
Fon 030 / 695 995 50  
Fax 030 / 695 994 00  
mail@gfp-stadtplanung.de  
www.gfp-stadtplanung.de



Inhalt	Seite
<b>A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH MARWITZER STRAßE / FRIEDHOFSTRASSE“, 2. ÄNDERUNG, NR. B-345/2011</b>	<b>2</b>
<b>I. Planungsgegenstand</b>	<b>2</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2. Plangebiet	3
2.1 Lagebeschreibung und Bestand im Geltungsbereich	3
2.2 Erschließung, technische Infrastruktur	3
2.3 Planerische Ausgangssituation	4
<b>II. Planinhalt</b>	<b>5</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention der Planänderung und wesentlicher Inhalt der Planänderung	5
2. Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	5
3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen	6
3.1 Art der Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	6
3.3 Verkehrsflächen	7
3.4 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen	7
3.5 Hinweise ohne Normcharakter	8
3.6 Nachrichtliche Übernahmen	8
3.7 Flächenbilanz	8
<b>III. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>9</b>
<b>IV. Verfahren</b>	<b>12</b>
1. Förmliche Verfahrensschritte	12
2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	12
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	12
<b>B. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>13</b>
<b>C. ANLAGEN</b>	<b>14</b>
1. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung (Änderungen unterstrichen und <i>kursiv</i> )	14
2. Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 30.10.2008 (reduzierter Ausschnitt der Planzeichnung)	17
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der Erstaufstellung mit markierten Änderungen der ersten Änderung ( <i>kursiv</i> )	18

**A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH MARWITZER STRASSE / FRIEDHOFSTRASSE“, 2. ÄNDERUNG, NR. B-345/2011**

**I. PLANUNGSGEGENSTAND**

**1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die zweite Änderung des Bebauungsplans „Östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße“ in der Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Bötzwitz ist eine im Zuge der Planumsetzung erforderlich gewordene Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Umsetzung der Planinhalte wurde augenscheinlich, dass die vorgesehene Erschließung / Zufahrt zu den Baugrundstücken in Einzelfällen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ widerspricht. Zudem sind innerhalb der Planstraßen teilweise bereits Baumpflanzungen erfolgt. Somit stellt sich die Zuwegungsmöglichkeit einiger Baugrundstücke als derzeit nicht umsetzbar bzw. nur schwer realisierbar dar.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Festsetzung von Traufhöhen für die Baugebiete (zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung I.3) bisher unbestimmt ist, da die formal erforderliche Bestimmung einer Bezugshöhe im Bebauungsplan nicht festgesetzt wurde. Die Festsetzung bezieht sich bisher lediglich auf das Höhenniveau (HN) ohne den dazugehörigen Messpunkt anzugeben.

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans sollen die umsetzungsbezogenen Schwierigkeiten einer rechtlichen Lösung zugeführt werden. Dazu soll eine Konkretisierung des Bezugspunkts für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenangaben vorgenommen werden sowie eine Neuregelung der Erschließung.

Das Planverfahren ist erforderlich, da die Feststellung des Befreiungstatbestands gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zwar ein geeignetes Mittel ist, um vom Bebauungsplan abweichende Entscheidungen für den Einzelfall zu treffen. Die vorliegenden Änderungen sind aber grundsätzlicher Natur und haben damit zu weittragende Auswirkungen. Mit Befreiungen kann daher nicht gearbeitet werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich, da die beabsichtigten Änderungen der planungsrechtlichen Bestimmungen mit den bisher getroffenen Festsetzungen nicht in Übereinstimmung stehen und im Befreiungsweg auch nicht gelöst werden können.

Die geplanten Änderungen sind zwar geringfügig, aber auf mehreren Teilflächen über den gesamten Geltungsbereich verstreut. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zulässig und angemessen. Die geplanten Änderungen stellen kein Vorhaben dar, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter besteht nicht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat am 24. Februar 2011 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße“ (Beschluss Nr. B-345/2011) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Das durchzuführende Verfahren umfasst ausschließlich die genannten Änderungen am Bebauungsplan in der am 30. Oktober 2008 in Kraft getretenen Fassung. Alle übrigen Planinhalte bleiben unverändert gültig.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lagebeschreibung und Bestand im Geltungsbereich

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bötzw. Es ist zu etwa zwei Dritteln bereits mit Wohnhäusern bebaut. Etwa ein Drittel der Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind noch unbebaut.

Die Umgebung ist geprägt von unterschiedlich stark ausgeprägten Siedlungsansätzen.

Karte 1: Lage des Plangebiets



Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 224, 237/2 (tlw.), 270 (tlw.) und 351 bis 527 der Flur 11 der Gemarkung Bötzw. Insgesamt liegen 180 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

### 2.2 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die im Bestand vorhandenen Straßen an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen. Der Anschluss an die technische Infrastruktur ist ebenfalls gegeben bzw. kann problemlos bereit gestellt werden. Die zweite Änderung des Bebauungsplans nimmt keine Änderungen an den bestehenden Erschließungssystemen vor.

Die folgenden Flurstücke erfüllen Erschließungsfunktionen oder sonstige öffentliche Funktionen für das Plangebiet:

- 224 Regenrückhaltebecken / Spielplatz
- 237/2 Friedhofstraße
- 270 Marwitzer Straße
- 364 Rauchschnalbenweg
- 379 Am Schnalbenzug
- 395 Fußweg Rauchschnalbenweg / Schnalbenring
- 412 Am Schnalbennest
- 419 Nachtschnalbenweg
- 433 Schnalbenring
- 448 Begrünter Platz sowie anschließende Fußwege
- 490 Schnalbenring

- 497 Rötelschwalbenweg
- 498 Fußweg Nachtschwalbenweg / Rötelschwalbenweg / Friedhofstraße
- 505 Uferschwalbenweg
- 506 Fußweg Schwalbenring / Marwitzer Straße
- 518 Klippenschwalbenweg

### 2.3 Planerische Ausgangssituation

Als rechtliche Grundlage zur raumordnerischen Beurteilung der Bauleitpläne in den Ländern Berlin und Brandenburg gilt der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), in Kraft getreten am 15. Mai 2009. Mit Inkrafttreten des LEP B-B wurden u.a. die bis dahin für die raumordnerische Beurteilung des Bebauungsplans geltenden Regelungen des Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) sowie des Regionalplans Prignitz-Oberhavel (ReP), Teilplan „Zentrale Orte, Gemeindefunktionen“, außer Kraft gesetzt.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine flächenbezogenen Festlegungen. Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist den Gemeinden die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen in Nicht-Zentralen-Orten im Rahmen des Eigenbedarfs möglich. Der Bebauungsplanentwurf ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer in der zuletzt geänderten Fassung vom März 2008 sind die Flächen des Geltungsbereichs - mit Ausnahme der auch als solcher festgesetzten Grün- und Maßnahmenfläche für den Natur- und Landschaftsschutz im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs - als Wohnbaufläche dargestellt.

Karte 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans Oberkrämer vom März 2008 (Auszug)



Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „östlich der Marwitzer Straße / Friedhofstraße“ in der Fassung der ersten Änderung Nr. 33/2008, in Kraft getreten am 30. Oktober 2008, dessen Festsetzungen mit Ausnahme der Regelungsinhalte des zweiten Änderungsverfahrens fortgelten.

Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2. September 2008 ist daher bei der Beurteilung der unverändert gebliebenen und fortgeltenden Festsetzungen, z. B. zur Art

der baulichen Nutzung, weiterhin heranzuziehen und wurde der zweiten Änderung des Bebauungsplans zu Grunde gelegt.

## **II. PLANINHALT**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention der Planänderung und wesentlicher Inhalt der Planänderung**

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße“, 1. Änderung, ergab sich die Notwendigkeit zur Konkretisierung einzelner Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans. Um den deutlich gewordenen Ergänzungserfordernissen zu entsprechen, wurde die zweite Änderung des bestehenden Bebauungsplans eingeleitet.

Durch die zweite Änderung des Bebauungsplans sollen zum einen die erforderlichen Höhenbezugspunkte für die festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen ergänzt werden. Zum anderen soll zur Gewährleistung der erforderlichen Grundstückszufahrten zu den Baugrundstücken die Überfahrbarkeit der festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen neu geregelt werden. In diesem Kontext wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche um die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ erweitert; diese entfallen künftig. Zudem erfolgt der Zusatz einer Regelung zur ausnahmsweisen Überfahrbarkeit der festgesetzten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“.

Die geplanten Änderungen dienen der besseren und nutzerfreundlichen Umsetzbarkeit der Planung und beabsichtigen keine Änderung der Art oder des Maßes der Nutzung.

### **2. Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB**

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zulässig und angemessen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat am 24. Februar 2011 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße“ (Beschluss Nr. B-345/2011) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Die geplanten Änderungen stellen kein Vorhaben dar, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter besteht nicht.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich, da die beabsichtigten Änderungen der planungsrechtlichen Bestimmungen mit den bisher getroffenen Festsetzungen nicht in Übereinstimmung stehen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans betrifft lediglich einen kleinen Teil der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Großteil der Festsetzungen bleibt von der Änderung unberührt und ist weiterhin rechtskräftig. Die Grundzüge der Planung werden durch die zweite Änderung nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Wesentlichen wie folgt geändert:

- Ergänzung einer Bezugshöhe für die festgesetzten Traufhöhen
- Gewährleistung der Möglichkeit zur Herstellung der erforderlichen Grundstückszufahrten, u.a. durch Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen um die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“

Eine detaillierte Auflistung aller Änderungen kann dem folgenden Kapitel 3 „Wesentlicher Planinhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen“ entnommen werden.

Die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist sachgerecht, da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren: Sowohl die Art der Nutzung - allgemeines Wohngebiet - als auch das Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Es kommt lediglich zu einer Klarstellung der Bezugshöhe für die bereits festgesetzten Traufhöhen und Geschossigkeiten im Geltungsbereich. Auch die Erschließung des Plangebiets wird beibehalten. Hier erfolgt zwar eine Änderung der Zweckbestimmung einzelner öffentlicher Verkehrsflächen, diese hat jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

Im vereinfachten Verfahren kann auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit der Verfahrensverkürzung wurde Gebrauch gemacht. Die Durchführung der Behördenbeteiligung erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit erhält gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Relevante Auswirkungen auf die Belange der Umwelt, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unabhängig vom Verzicht auf die Anfertigung eines Umweltberichtes in die Abwägung einzustellen sind, sind durch die vorgenommenen Änderungen nicht zu erwarten, da die geplante Änderung keinerlei Auswirkungen auf Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung erwarten lässt.

### **3. Wesentlicher Planinhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen**

#### **3.1 Art der Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) wird von der zweiten Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise werden von der zweiten Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Da der notwendige Höhenbezug für die festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen im Bebauungsplan bisher fehlt, erfolgt mit der zweiten Änderung die klarstellende Ergänzung einer Festsetzung zur eindeutigen Bestimmung der jeweiligen Bezugshöhe der festgesetzten Traufhöhen (TH). In diesem Kontext wird die textliche Festsetzung I.3 wie folgt klarstellend ergänzt (Ergänzung unterstrichen):

*TF I.3: Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ausgewiesen und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Die TH ist das Maß zwischen Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut und Höhenniveau (HN).*

*Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der gemeinsamen Grenze mit dem Baugrundstück.*

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein relativ bewegtes Gelände handelt und somit auch die Höhen der das Gebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen variieren, ist die Bezugshöhe jeweils einzelgrundstücksbezogen zu ermitteln.

### 3.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind von der zweiten Änderung des Bebauungsplans folgendermaßen berührt:

Um die Herstellung der erforderlichen Grundstückszufahrten zu allen im Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücken zu gewährleisten, wird die Überfahrbarkeit der festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen neu geregelt. Hierzu soll die Planzeichnung entsprechend geändert werden. Die bisherige Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ soll ersatzlos entfallen und vollständig in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen werden.

Die geplante Änderung widerspricht der tatsächlichen Funktion dieser Flächen nicht. Öffentliche Parkplätze sind üblicherweise regelmäßiger Bestandteil öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Die öffentlichen Parkplatzflächen bleiben in ihrer faktischen Ausprägung auch weiterhin erhalten, zusätzlich wird jedoch die Herstellung von Überfahrten zur Grundstückerschließung auf diesen Flächen planungsrechtlich gesichert. In diesem Kontext wird mittels textlicher Festsetzung klarstellend ergänzt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht zu den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplans zählt.

Des weiteren erfolgt der Zusatz einer Regelung zur ausnahmsweisen Überfahrbarkeit der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, um diese in Einzelfällen zu Herstellung der Grundstückszufahrten nutzen zu können.

Ergänzend zu der Änderung der zeichnerischen Darstellungen werden die textlichen Festsetzungen I.6 und I.7 demnach wie folgt eingefügt (Ergänzung unterstrichen):

*TF I.6 Eine Überführung der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies der Herstellung der erforderlichen Grundstückszufahrten dient.*

*TF I.7 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

### 3.4 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan ist derzeit noch festgesetzt, dass der Aufbau der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ wasser- und luftdurchlässig zu erfolgen hat. Mit der beabsichtigten Umwandlung dieser zweckbestimmten Straßenverkehrsflächen in allgemeine Straßenverkehrsfläche entfallen alle Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ mit einem Umfang von ca. 1.085 m<sup>2</sup>.

Um die in der bisherigen Regelung enthaltene ökologische Maßnahme fortzusetzen, soll eine Ergänzung der textlichen Festsetzung III.1 vorgenommen werden. Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen werden demnach wie folgt ergänzt (Ergänzung unterstrichen):

*TF III.1 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie von öffentlichen Parkplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen den Wohnbauflächen WA9 bis WA12 sowie WA5 und WA6 sind als wassergebundene Decke auszubilden.*

*Diese Festsetzung gilt nicht für öffentliche Parkplätze in der Friedhofstraße und der Marwitzer Straße.*

Da die Verkehrsflächen bereits angelegt sind, ist davon auszugehen, dass die geänderte Verkehrsflächenregelung zu keinen Änderungen an der ökologischen Bilanz führt. Mit der Festsetzung ist zwar aufgrund der Ermöglichung von versiegelten Grundstückszufahrten eine erhöhte Versiegelung der betreffenden Flächen möglich, aber keineswegs zwingend erforderlich. Auch diese Flächen können wasser- und luftdurchlässig angelegt werden bzw. bleiben.

Wie bisher auch, sollen die Parkplätze in der Friedhofstraße und der Marwitzer Straße von der Regelung der wasser- und luftdurchlässig ausgenommen sein.

### 3.5 Hinweise ohne Normcharakter

Die Hinweise ohne Normcharakter werden von der zweiten Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### 3.6 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen werden von der zweiten Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### 3.7 Flächenbilanz

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe<sup>1)</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	54.750 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	11.536 m <sup>2</sup>
davon besondere Zweckbestimmung „Parkflächen“ (vor der Änderung: 1.085m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Spielplatz, begrünter Platz)	1.274 m <sup>2</sup>
Fläche für Anpflanzung	677 m <sup>2</sup>
Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.674 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>71.911 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenbilanz zum Bebauungsplan bleibt von den Festsetzungen der zweiten Änderung unberührt.

### III. AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

#### **Wohnungsangebot**

Auswirkungen auf das Wohnungsangebot sind mit der Planänderung nicht verbunden, da die Baurechte für eine Wohngebietsentwicklung bereits existieren und sich weder an der Art noch am Maß der Nutzung Änderungen ergeben.

#### **Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Auswirkungen auf die Versorgung mit sozialer (Kita, Schulen etc.) und kultureller Infrastruktur sind mit der Planänderung nicht verbunden, da die Baurechte für eine Wohngebietsentwicklung bereits existieren.

#### **Verkehr**

Verkehrliche Auswirkungen sind mit der vorgenommenen Planänderung nicht verbunden, da die Baurechte für eine Wohngebietsentwicklung bereits existieren.

Die im Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits angelegt und gewidmet. Mit der zweiten Änderung ergibt sich ausschließlich eine Änderung und Umwidmung der Zweckbestimmung bereits gewidmeter öffentlicher Verkehrsflächen.

Weitreichende verkehrsbauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, aus den Änderungen resultieren lediglich die Möglichkeiten einer Überführung öffentlicher Verkehrsflächen zur Herstellung der erforderlichen Grundstückerschließung.

#### **Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die zweite Änderung des Bebauungsplans bleibt ohne Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Realisierung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist nach wie vor gegeben.

#### **Ordnungsmaßnahmen**

Mit der zweiten Änderung wird die Umwidmung der Zweckbestimmung der als „öffentliche Parkflächen“ gewidmeten öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich.

Darüber hinaus hat die zweite Änderung des Bebauungsplans keine Ordnungsmaßnahmen zur Folge.

#### **Haushalt**

Die Kosten für die Planung werden von der Gemeinde getragen und sind in den Haushalt eingestellt. Wesentliche finanzielle Auswirkungen sind mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden. Grunderwerb durch die öffentliche Hand ist nicht vorgesehen. Sonstige finanzielle Risiken durch die Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erkennbar.

Personelle Auswirkungen ergeben sich nicht.

#### **Natur- und Landschaft, Eingriffsbetrachtung**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, abgesehen. Die Pflicht zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich hingegen bleibt bestehen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen.

Relevante Auswirkungen auf die Belange der Umwelt, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unabhängig von der Anfertigung eines Umweltberichts in die Planung einzustellen sind, sind durch die vorgenommenen Änderungen nicht zu erwarten, da Europäische Vogelenschutz- oder sonstige FFH-Gebiete von der Planänderung nicht betroffen sind.

Der Eingriff durch eine mögliche Reduzierung von wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen aufgrund der Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen um die vormals festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ist allenfalls geringfügig für die geplanten Zufahrten zu erwarten, jedoch nicht zwingend (eine Beibehaltung der vorliegenden Herstellung in wasser- und luftdurchlässigem Belag möglich). Da es sich um Verkehrsflächen handelt, die von der öffentlichen Hand bereits angelegt wurde, ist für die betreffenden Flächen von der Fortsetzung der ökologischen Funktion auszugehen.

Die Bilanzierung der von Umwidmung betroffenen Fläche mit einer Größe von ca. 1.085 m<sup>2</sup> als zukünftig versiegelte Verkehrsfläche wäre nicht sachgerecht. Dies wäre gleichbedeutend mit der Aufgabe sämtlicher gebauter Parkplätze innerhalb der betroffenen Umwandlungsfläche, da Parkplätze entsprechend der neu eingeführten Ersatzregelung (TF III.1) in wasser- und luftdurchlässigem Zustand realisiert werden müssen.

A) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Es entstehen somit keine bisher unberücksichtigten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht verändert. Geringfügig erhöht wird die mögliche Versiegelung von Teilen der Verkehrsfläche (s.o.).

Die zweite Änderung bringt insgesamt nur unwesentliche Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter mit sich.

B) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Im Plangebiet selber befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Brandenburgischen Naturschutzgesetz und keine Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Muhrgraben mit Teufelsbruch“ befindet sich ca. 2 km in südöstlicher Richtung. Die zweite Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet.

C) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:

Die zweite Änderung des Bebauungsplans bringt keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter mit sich.

D) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch die zweite Änderung des Bebauungsplans zu erwarten.

E) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die zweite Änderung des Bebauungsplans bringt keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter mit sich. Es kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass ein sachgerechter und dem Stand der Technik entsprechender Umgang mit Abfällen und Abwässern stattfindet. Mit dem Auftreten von nennenswerten Emissionen ist nicht zu rechnen.

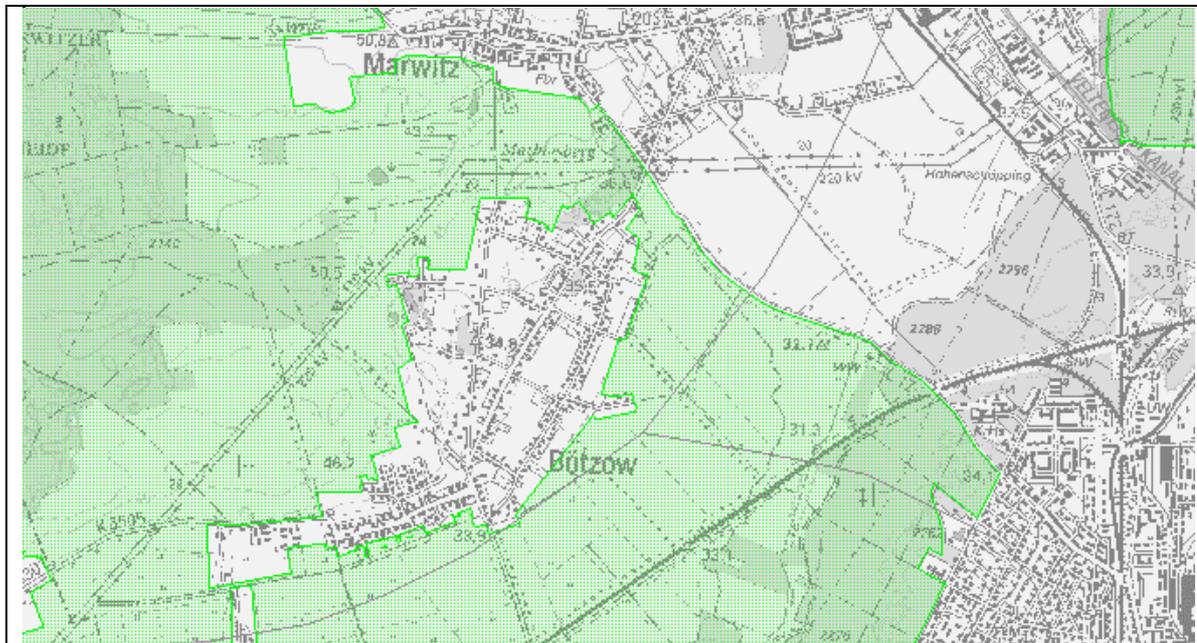
F) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Die zweite Änderung des Bebauungsplans bringt keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter mit sich. Es ist davon auszugehen, dass eine dem Stand der Technik entsprechende sparsame und effiziente Nutzung von Energie stattfinden wird.

G) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“. Die Ortslage Bötzow ist von der Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

*Karte 3: Lage des Landschaftsschutzgebiets Nauen- Brieselang-Krämer im Bereich des OT Bötzow*



(Quelle: Kartendienst Schutzgebiete im Land Brandenburg, <http://uaplms01.brandenburg.de>)

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten da alle betroffenen Grundstücke bereits vor der zweiten Änderung des Bebauungsplans entsprechend nutzbar und bebaubar waren.

H) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Gebiete vorhanden, in denen Immissionsschutzwerte gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz festgesetzt wurden.

I) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben A, B und D:

Mit dem Auftreten weiterer Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

#### **IV. VERFAHREN**

##### Hinweis:

Die Verfahrensschritte zur Ertaufstellung des Bebauungsplans sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplans können der Begründung in der jeweiligen Fassung zur Satzungsbeschluss der Ertaufstellung sowie der ersten Änderung entnommen werden. Die folgenden Schritte umfassen ausschließlich das zweiten Änderungsverfahren.

##### **1. Förmliche Verfahrensschritte**

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Oberkrämer am 24. Februar 2011.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10. Mai 2011 mit Fristsetzung bis zum 14. Juni 2011. Mit diesem Schreiben wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02. Mai 2011 bis einschließlich 03. Juni 2011 in den Räumen der Gemeindeverwaltung Oberkrämer, Bauamt, statt.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans im Planungsstand vom Juli 2011, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 2011 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

##### **2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt zehn Stellen angeschrieben. Es gingen Stellungnahmen von insgesamt sieben Stellen und Behörden ein. Darin wurde insbesondere zu den folgenden Themen Stellung genommen:

- Rechtlichen Grundlagen zur raumordnerischen Beurteilung
- Bestimmung der Bezugshöhe der festgesetzten Traufhöhe (textl. Festsetzung Nr. I.3)
- Einteilung der Straßenverkehrsfläche (textl. Festsetzung Nr. I.7)

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken ergab sich der nachfolgend genannten Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf am Bebauungsplan.

- Aktualisierung der Begründung, Kapitel I.2.3 Planerische Ausgangssituation - Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B);
- Anpassung der Formulierung zur Bestimmung der Bezugshöhe in der textlichen Festsetzung Nr. I.3;
- redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Änderungen und Ergänzungen waren ausschließlich von redaktionellem Charakter ohne materielle Auswirkungen. Die Grundzüge der Planung blieben unberührt.

##### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen geäußert.

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I, S. 172)

## C. ANLAGEN

### 1. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung (Änderungen unterstrichen und *kursiv*)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA). Ausnahmsweise werden zugelassen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:  
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
Nr. 1, 3, 4, 5 werden nicht zugelassen.
2. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der nicht zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitzurechnen.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ausgewiesen und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Die TH ist das Maß zwischen Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut und Höhenniveau (HN).  
Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der gemeinsamen Grenze mit dem Baugrundstück.
4. Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren und durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen möglich. Die Grundfläche der überdeckten Stellplätze darf max. 15 % der Grundstücksfläche betragen.
5. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Wintergärten, Balkone, Außentreppen, Vordächer) ist bis zu 1,5 m statthaft.
6. Eine Überführung der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies der Herstellung der erforderlichen Grundstückszufahrten dient.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45 Grad, bei Mansarddächern von max. 75 Grad im Mansardbereich zulässig.  
Sind die Baukörper der Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muss der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen.  
Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden.
2. Die allseitige Einfriedung von Grundstücken ist zulässig. Die max. Höhe an der Straßenbegrenzungslinie beträgt max. 1 m über HN, zu anderen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m.  
Als Material der Einfriedung ist Holz, Stahl oder Mauerwerk zugelassen. Die Einfriedungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind aus Holz oder Metallgitter mit Hinterpflanzungen zu errichten.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedung werden unter III. 4. getroffen.

3. Bei der Ermittlung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gilt für Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1c, WA 2c, WA 5, WA 6, WA 7a und WA 8b der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der geltenden Fassung.

### III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie von öffentlichen Parkplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen den Wohnbauflächen WA9 bis WA12 sowie WA5 und WA6 sind als wassergebundene Decke auszubilden.

Diese Festsetzung gilt nicht für öffentliche Parkplätze in der Friedhofstraße und der Marwitzer Straße.

2. In den als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen und in den angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der folgenden Baumarten, die für die jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte festgelegt sind, in der angegebenen Mindestanzahl zu pflanzen:  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*) ist in den Planstraßen 1 (mind. 15 Bäume), 4 (mind. 3 Bäume) sowie in 2 (mind. 3 Bäume) und 3 (mind. 3 Bäume) jeweils östlich der Planstraße 6 zu pflanzen. Baumhasel (*Corylus colurna*) ist in den Planstraße 5 (mind. 8 Bäume) und 6 (mind. 8 Bäume) jeweils zwischen Planstraße 1 und 2 zu pflanzen.  
Vogelkirsche (*Prunus avium*) ist in Planstraße 7 (mind. 7 Bäume) und im Abschnitt von 2 westlich der Planstraße 5 (mind. 7 Bäume) zu pflanzen. Von diesen Bäumen sind jeweils 2 Bäume in den ausgewiesenen Pflanzflächen zu pflanzen. Rotdorn (*Crataegus oxyacantha*) ist in den Planstraßen 2 (mind. 4 Bäume) und 3 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 5 und 6 sowie in den Planstraßen 5 (mind. 2 Bäume) und 6 (mind. 2 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Parkplätze zu pflanzen. Weiße Maulbeere (*Morus alba*) ist in den Planstraßen 5 (mind. 4 Bäume) und 6 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Pflanzflächen zu pflanzen.  
Die genannten Bäume sind mit einer Mindestgröße STU 14-16 zu pflanzen. Bei jedem Baum ist eine nicht betret- und befahrbare offene Bodenfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> im Bereich des Stammes anzulegen.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei einer Grundstücksgröße bis 350 m<sup>2</sup> zwei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 450 m<sup>2</sup> drei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 550 m<sup>2</sup> vier Bäume und bei einer Grundstücksgröße über 550 m<sup>2</sup> fünf Bäume gemäß der Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> ist je zusätzlicher 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils ein zusätzlicher Baum bzw. hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.  
Insgesamt sind im Allgemeinen Wohngebiet WA jeweils 20% der Grundstücksfläche als zusammenhängende Vegetationsfläche mit Gehölzen der Pflanzliste als Hecken, Gebüsche und Einzelgehölze im gemischten Aufbau anzulegen.
4. Entlang der Grundstücksgrenzen, die an Verkehrsflächen oder Grünflächen grenzen, sind Einfriedungen nur als Zäune bis zu einer Höhe von 1 m oder als Hecke bis 1,2 m Höhe zulässig.
5. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit landschaftstypischen Trockenrasen bzw. Halbtrockenrasen zu begrünen. Wandflächen von Garagen sowie Pfeiler und offene

Abdeckungen von Carports sind mit Rankpflanzen zu begrünen. An den Wänden sind in einem Abstand von höchstens 50 cm eine Rankpflanze, an Pfeilern mindestens eine Rankpflanze pro Pfeiler zu pflanzen.

6. Im Bereich der Marwitzer Straße ist die Allee zu ergänzen. Insgesamt sind 4 Bäume zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 17 und 18 sind zwei Bäume der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14 -16, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 6 und 7 ist ein Baum der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14 -16 zu pflanzen. Nördlich von Baum Nr. 1 ist ein Baum der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14-16, 3 x verpflanzt zu pflanzen.  
Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 13 und 18 m.  
Entlang der Marwitzer Straße ist ein mindestens 2 m breiter Streifen, in dem die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume stehen, als unbefestigte, grasbewachsene Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraßen 1, 2 und 3 und die zulässigen Grundstückszufahrten, jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden.
7. Im Bereich der Friedhofstraße ist einseitig auf dem vorgesehenen Bankettstreifen eine Baumpflanzung mit den Arten Hänge-Birke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Mindestgröße STU 14-16 vorzunehmen. Insgesamt sind 14 Bäume in regelmäßigem Abstand zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 10 und 15 m. Entlang der Friedhofstraße ist der Bankettstreifen, in dem die Bäume neu zu pflanzen sind, als ein mindestens 2 m breiter Streifen mit unbefestigter, grasbewachsener Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraße 7 und an den Fußgängerweg sowie die zulässigen Grundstückszufahrten, jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden.
8. Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf der als „Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2“ gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.
9. Das auf den Platz- und Verkehrsflächen (ausgenommen Marwitzer Str. und Friedhofstr.) anfallende Regenwasser ist auf der als „Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2“ gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.
10. Im Bereich der Grünfläche „Begrünter Platz“ ist ein Baum der Art Echte Walnuß (*Juglans regia*) zu pflanzen. Der Baum ist mit einer Mindestgröße STU 14-16 zu pflanzen.
11. Die Grünfläche „Spielplatz“ ist als Wiese anzulegen. Im Bereich der Wiese sind fünf Bäume der Art *Prunus persica* (Pfirsich) sowie 2 Bäume der Art *Fraxinus ornus* (Blumenesche) mit einer Mindestgröße STU 16-18 zu pflanzen.

2. Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 30.10.2008  
(reduzierter Ausschnitt der Planzeichnung)



### 3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der Erstaufstellung mit markierten Änderungen der ersten Änderung (*kursiv*)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA). Ausnahmsweise werden zugelassen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:  
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
Nr. 1, 3, 4, 5 werden nicht zugelassen.
2. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der nicht zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitzurechnen.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ausgewiesen und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Die TH ist das Maß zwischen Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut und Höhenniveau (HN).
4. Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren und durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen möglich. *Ausgenommen ist bei Einzel- und Doppelhäusern der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.*  
Die Grundfläche der überdeckten Stellplätze darf max. 15 % der Grundstücksfläche betragen *und an keiner Nachbargrenze eine Länge von 8 m überschreiten.*
5. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Wintergärten, Balkone, Außentreppen, Vordächer) ist bis zu 1,5 m statthaft.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45 Grad, bei Mansarddächern von max. 75 Grad im Mansardbereich zulässig.

Sind die Baukörper der Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muss der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden. ~~Dachform, Dachneigung und die Eindeckung sind aufeinander abzustimmen.~~

~~Die Gesamtfläche der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 1 Drittel der darunterliegenden Trauflänge betragen. In den gekennzeichneten Bereichen ist die jeweilige Hauptfirstrichtung einzuhalten.~~

- ~~2. Die Fassaden der einzelnen Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.~~

2. Die allseitige Einfriedung von Grundstücken ist zulässig. Die max. Höhe an der Straßenbegrenzungslinie beträgt max. 1 m über HN, zu anderen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m. Als Material der Einfriedung ist Holz, Stahl oder Mauerwerk zugelassen. Die Einfriedungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind aus Holz oder Metallgitter mit Hinterpflanzungen zu errichten.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedung werden unter III. 4. getroffen.

3. Bei der Ermittlung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gilt für Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1c, WA 2c, WA 5, WA 6, WA 7a und WA 8b der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der geltenden Fassung.

### III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen den Wohnbauflächen WA9 bis WA12 sowie WA5 und WA6 sind als wassergebundene Decke auszubilden.
2. In den als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen und in den angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der folgenden Baumarten, die für die jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte festgelegt sind, in der angegebenen Mindestanzahl zu pflanzen:  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*) ist in den Planstraßen 1 (mind. 15 Bäume), 4 (mind. 3 Bäume) sowie in 2 (mind. 3 Bäume) und 3 (mind. 3 Bäume) jeweils östlich der Planstraße 6 zu pflanzen. Baumhasel (*Corylus colurna*) ist in den Planstraße 5 (mind. 8 Bäume) und 6 (mind. 8 Bäume) jeweils zwischen Planstraße 1 und 2 zu pflanzen.  
Vogelkirsche (*Prunus avium*) ist in Planstraße 7 (mind. 7 Bäume) und im Abschnitt von 2 westlich der Planstraße 5 (mind. 7 Bäume) zu pflanzen. Von diesen Bäumen sind jeweils 2 Bäume in den ausgewiesenen Pflanzflächen zu pflanzen. Rotdorn (*Crataegus oxyacantha*) ist in den Planstraßen 2 (mind. 4 Bäume) und 3 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 5 und 6 sowie in den Planstraßen 5 (mind. 2 Bäume) und 6 (mind. 2 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Parkplätze zu pflanzen. Weiße Maulbeere (*Morus alba*) ist in den Planstraßen 5 (mind. 4 Bäume) und 6 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Pflanzflächen zu pflanzen.  
Die genannten Bäume sind mit einer Mindestgröße STU 14-16 zu pflanzen. Bei jedem Baum ist eine nicht betret- und befahrbare offene Bodenfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> im Bereich des Stammes anzulegen.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind ~~als begrünte Flächen bzw. Gartenflächen~~ gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei einer Grundstücksgröße bis 350 m<sup>2</sup> zwei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 450 m<sup>2</sup> drei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 550 m<sup>2</sup> vier Bäume und bei einer Grundstücksgröße über 550 m<sup>2</sup> fünf Bäume gemäß der Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> ist je zusätzlicher 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils ein zusätzlicher Baum bzw. hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.  
Insgesamt sind im Allgemeinen Wohngebiet WA jeweils 20% der Grundstücksfläche als zusammenhängende Vegetationsfläche mit Gehölzen der Pflanzliste als Hecken, Gebüsche und Einzelgehölze im gemischten Aufbau anzulegen.
4. Entlang der Grundstücksgrenzen, die an Verkehrsflächen oder Grünflächen grenzen, sind Einfriedungen nur als Zäune bis zu einer Höhe von 1 m oder als Hecke bis 1,2 m Höhe zulässig.
5. Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit landschaftstypischen Trockenrasen bzw. Halbtrockenrasen zu begrünen. Wandflächen von Garagen sowie Pfeiler und offene Abdeckungen von Carports sind mit Rankpflanzen zu begrünen. *An den Wänden sind in einem Abstand von höchstens 50 cm eine Rankpflanze, an Pfeilern mindestens eine Rankpflanze pro Pfeiler zu pflanzen.*

6. Im Bereich der Marwitzer Straße ist die Allee zu ergänzen. Insgesamt sind 4 Bäume zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 17 und 18 sind zwei Bäume der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14 -16, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 6 und 7 ist ein Baum der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14 -16 zu pflanzen. Nördlich von Baum Nr. 1 ist ein Baum der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße STU 14-16, 3 x verpflanzt zu pflanzen.  
Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 13 und 18 m.  
Entlang der Marwitzer Straße ist ein mindestens 2 m breiter Streifen, in dem die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume stehen, als unbefestigte, grasbewachsene Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraßen 1, 2 und 3 und die zulässigen Grundstückszufahrten, jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden.
7. Im Bereich der Friedhofstraße ist einseitig auf dem vorgesehenen Bankettstreifen eine Baumpflanzung mit den Arten Hänge-Birke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Mindestgröße STU 14-16 vorzunehmen. Insgesamt sind 14 Bäume in regelmäßigem Abstand zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 10 und 15 m. Entlang der Friedhofstraße ist der Bankettstreifen, in dem die Bäume neu zu pflanzen sind, als ein mindestens 2 m breiter Streifen mit unbefestigter, grasbewachsener Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraße 7 und an den Fußgängerweg sowie die zulässigen Grundstückszufahrten, jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden.
8. Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf der als „Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2“ gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.
9. Das auf den Platz- und Verkehrsflächen (ausgenommen Marwitzer Str. und Friedhofstr.) anfallende Regenwasser ist auf der als „Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2“ gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.
10. Im Bereich der Grünfläche „Begrünter Platz“ ist ein Baum der Art Echte Walnuß (*Juglans regia*) zu pflanzen. Der Baum ist mit einer Mindestgröße STU 14-16 zu pflanzen.
11. Die Grünfläche „Spielplatz“ ist als Wiese anzulegen. Im Bereich der Wiese sind fünf Bäume der Art *Prunus persica* (Pfirsich) sowie 2 Bäume der Art *Fraxinus ornus* (Blumenesche) mit einer Mindestgröße STU 16-18 zu pflanzen.