

Begründung zum Textbebauungsplan „Neue Luchstraße, Hennigsdorfer Straße und Bahnstraße“, Gemeinde Oberkrämer OT Bötzw

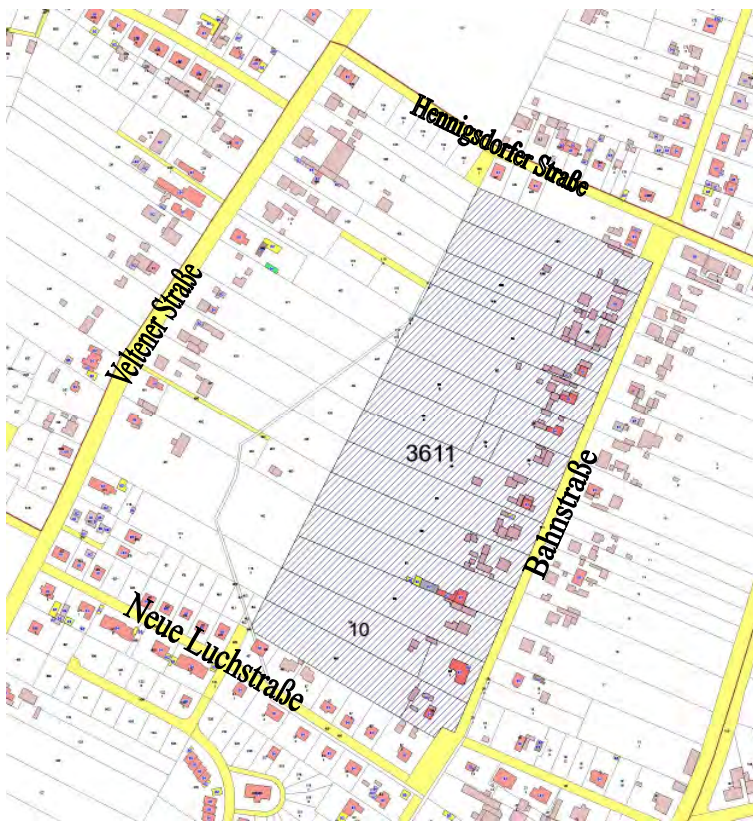
gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bahnstraße, zwischen Hennigsdorfer Straße und Neue Luchstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 88/1, 457, 89/2, 89/1, 90, 91, 92, 93, 94, 95/1, 95/2, 95/3, 96/1, 96/2, 97, 98, 408, 409, 410, 100 und 101 der Flur 10 (siehe anliegender Flurkartenauszug) und hat eine Größe von ca. 7,6 ha.



Auszug aus der Flurkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist im Bereich der Bahnstraße mit Einfamilienhäusern und Nebenglass bebaut, die sich unmittelbar am Straßenrandbereich befinden. Die derzeitige ortsübliche Bebauungstiefe liegt bei ca. 50 m. Teilweise sind die Grundstücke auch in einer Tiefe bis 90 m mit Nebengebäuden bebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Bahnstraße.

Die derzeitige Flächennutzung des nicht bebauten Bereiches sind Gärten bzw. mehrjährige Gartenbrachen mit Obstgehölzen.

Planungsrechtliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche die sich innerhalb der Ortslage befindet und im Flächennutzungsplan von Bötzw als Entwicklungsfläche für Wohnbaufläche (W5) dargestellt ist. Der Straßenrandbereich an der Bahnstraße ist mit Wohnhäusern und Nebenglass bebaut.

Der Grundstücksbereich der über 50m Tiefe hinaus geht ist derzeit als Außenbereich einzustufen.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bötzwow ist am 21.12.2001 in Kraft getreten.

Der Textbebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzungen des Textbebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche“.

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

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

Im Regionalplan I (ReP I) Prignitz/Oberhavel wurde Bötzwow als Selbstversorgungsort eingestuft.

Selbstversorgergemeinden haben eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung.

Die Siedlungsentwicklung der Selbstversorgerorte ist auf eine qualitative Verbesserung des jeweiligen Ausstattungsniveaus und auf eine daran orientierte Eigenentwicklung des Ortes zu konzentrieren (qualifizierte Eigenentwicklung).

Planerfordernis und Planungsziel

Nachweis der Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 05. Juli 2007

mit Beschluss-Nr. 665/2007 die Aufstellung eines Textbebauungsplanes beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Planung ist die Nachfrage von Baugrundstücken in diesem Bereich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In § 13 a (1) ist festgelegt, dass Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nur durchgeführt werden können, wenn bestimmte Grenzen der Grundstücksversiegelung nicht überschritten werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7,6 ha.

Bei einer Versiegelungsfläche von weniger als 20.000 m² im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind die Anwendungsvoraussetzungen gegeben. Im Interesse einer Verfahrensbeschleunigung wurde das ab 01.01.2007 neu eingeführte Planungsinstrument des § 13a BauGB angewendet.

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Die getroffenen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes mit den städtebaulichen Werten einer GRZ von 0,2 bei zweigeschossiger Bauweise, wobei das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung in das Ortsbild in einem Dachraum eingebunden sein muss, entsprechen der vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur der umgebenen Bebauung.

Es wird bestimmt, dass Tankstellen nicht zulässig sind. Ein städtebauliches Erfordernis eine derartige Festsetzung zu treffen ist nicht gegeben. Diese Nutzung fügt sich nicht in das Plangebiet ein.

Die in den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gebäude- und Traufhöhe sowie die Errichtung von Einzelhäusern orientieren sich an die umgebenen Bebauungen und den vorhandenen Gebäudehöhen.

Die Festsetzungen zur Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche sichern, dass auf den derzeit teilweise sehr großen Grundstücken unter Einhaltung der Festsetzung auf den jeweiligen Grundstücken lediglich eine Bebauung max. in zweiter Reihe gewährleistet wird. Es entsteht eine aufgelockerte Bebauung, die dem Ortsbild angepasst ist.

Erforderliche Baumpflanzungen tragen der Kompensation durch die Versiegelung Rechnung.

Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die Bahnstraße.

Straßenbaulasträger ist die Gemeinde Oberkrämer. Die Bahnstraße wurde im Jahre 2000 von der Gemeinde ausgebaut. Die Straße verfügt über eine bituminöse Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke ist durch Anbindung an die Bahnstraße mit privaten Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Sofern neue Zufahrten entstehen, ist die Zustimmung des Straßenbaulasträgers einzuholen.

Im Plangebiet entstehen keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

In der Bahnstraße befinden sich die Medien Trinkwasser, Energie, Telekom und Gas.

Der Leitungsbestand ist zu beachten. Neuanschlüsse und Verlegungen von Leitungen sind frühzeitig mit den jeweiligen Medienträgern abzustimmen. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die Abwasserkanalisation ist im Bereich der Bahnstraße fertiggestellt.

Die Anbindung an die Abwasserkanalisation, verbunden mit Straßenaufbrüchen soll vermieden werden.

Abstimmungsbedarf mit dem zuständigen Zweckverband Paaren/Glien ist erforderlich.

Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beizubringen.

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

Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Grundstücke mit Rettungsfahrzeugen, sind die Vorschriften des § 5 der BbgBO zu beachten. Die Zufahrtswege müssen für die Feuerwehr befahrbar sein.

Auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken müssen den Feuerwehruzufahrten Bewegungsflächen von mind. 7*12 m zugeordnet werden. Die Anzahl der erforderlichen Bewegungsflächen richtet sich nach der Bebauungstiefe. Die Flächen für die Feuerwehr sind gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und hierzu Auflagen erteilt werden.

Nach Mitteilung der OWA vom 30.10.2007 ist der Grundschutz Löschwasser in Höhe von 800 l/min gewährleistet. Die Grundstücke können trinkwasserseitig von der Bahnstraße angeschlossen werden.

Pflanzgebote

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

Die Baugrundstücke sind anteilig mit Bäumen zu bepflanzen. Je 30 qm neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Weitere Pflanzfestsetzungen sollen nicht getroffen werden, um den zukünftigen Bauherrn nicht in seiner Gestaltungsfreiheit bei der Bepflanzung seines Grundstückes einzuschränken.

§ 7 (1) Nr. 2 BbgBO regelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauter Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Festsetzungen und der Regelung des § 7 (1) Satz 2 der BbgBO der Eingriff in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen wird.

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

Weiterführende Hinweise

Das Gemeindegebiet Bötzwow wird von der geplanten Ortsumgehung L 20n berührt, die zwischen der Ortslage von Bötzwow und Berliner Außenbahnring geplant ist. Die Raumordnungsverfahren sind bereits abgeschlossen. Zurzeit laufen die Vorbereitungen für das Planfeststellungsverfahren.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes zu beachten.
Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Kampfmittelbelastung

Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist nicht erforderlich. Eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 (1) Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Baumbestand

Im Plangebiet ist ein Baum- und Strauchbestand zu verzeichnen.
Es ist zu beachten, dass Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen in 1,30m Höhe vom Erdboden) der Baumschutzverordnung unterliegen. Die Beseitigung von Bäumen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahme, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
Nicht genehmigungspflichtig sind die Beseitigung von Obstbäumen, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume, die das o.g. Maß unterschreiten.
Es ist unzulässig, Bäume, Gebüsch, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.09. jeden Jahres abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.
Flächen nach dem Landeswaldgesetz befinden sich nicht im Plangebiet.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.
Sollten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur auftreten (Geruch, Verfärbung o.ä), so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt des Landkreises Oberhavel abzustimmen.

Immissionsschutz

Hinzuweisen ist auf das Verbot des Neuanschlusses von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungseinheit oder Betriebseinheit.
Ausnahmen sind nur zulässig, wenn andere Arten der Raumheizung nicht oder zu nicht zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen. Ausnahmen erteilt auf Antrag der Landkreis Oberhavel, Umweltamt.

Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks in Hennigsdorf.
Hinsichtlich der Lage und Nutzung der Grundstücke in der Schutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf sind die gültigen Bestimmungen zu beachten.
Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung/Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 2 i.V.m. § 3 des Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 (4) des BbgWG auf den Grundstücken versickert werden.
Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist nach § 71 des BbgWG genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.
Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 BbgWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften einzuhalten.

Bei Ausführungen von Arbeiten dürfen der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel ist zu berücksichtigen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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

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

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop gem. § 32 BbgNatSchG vorhanden. Die Bestätigung dazu liegt der Gemeinde Oberkrämer von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel mit Schreiben vom 11.07.2008 vor.

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

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

Plangrundlage

Als Planunterlage dient ein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte), erstellt vom Katasteramt des Landkreises Oberhavel vom 18.07.2007.

Oberkrämer, den 15.10.2008

Peter Leys
Bürgermeister

Liste gebietsheimischer Bäume (Vorschlag)

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