

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15/2004 „Fennstraße-
Ecke Veltener Straße“

der Gemeinde Oberkrämer

Ortsteile: Bärenklau, **Bötzow**, Eichstädt, Marwitz, Neu Vehlefanze,
Vehlefanze, Schwante

Stand: Satzungsbeschluss

Oberkrämer, den 21.04.2005

Gliederung:

1	Planungsgegenstand.....	4
	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
	Plangebiet.....	4
	Lage im Raum.....	4
	Historische Entwicklung.....	5
	Beschreibung des Plangebietes.....	5
	Planerische Ausgangssituation.....	6
2	Planinhalt.....	9
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	9
2.2	Intention des Planes.....	13
2.3	Wesentlicher Planinhalt.....	13
2.4	Abwägung und Begründung der Festsetzungen....	14
	2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
	2.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen....	15
	2.4.3 Erschließung.....	15
	2.4.4 Sonstige Festsetzungen.....	16
	2.4.5 Immissionsschutz.....	17
	2.4.6 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
	2.4.7 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	42

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes	43
3.1. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände	43
3.2. Auswirkungen auf die Umwelt	43
3.3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	43
3.4. Bodenordnung	43
3.5. Auswirkungen auf den Haushalt	43
4. Beteiligungsverfahren	44
5. Verfahren	45
6. Rechtsgrundlagen	47
7. Anlage (Textliche Festsetzungen)	48

Hinweis: Die naturschutzrechtliche Befreiung für die Überplanung von Trockenrasen wurde mit Schreiben vom 20.04.2005 erteilt.

Begründung

zum Bauungsplan Nr. 15/2004 „Fennstraße-Ecke Veltener Straße“
der Gemeinde Oberkrämer

Ortsteile: Bärenklau, **Bötzow**, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefan, Vehlefan, Schwante

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) unter Berücksichtigung des § 233 Abs. 1 BauGB für die Flurstücke 168 tlw. und 170 tlw. der Flur 10 und 249 und 247/2 in der Flur 11 in der Gemarkung Bötzw

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, die im Flächennutzungsplan tlw. als Wohnbaufläche und tlw. als Gemischte Baufläche dargestellten Grundstücksflächen aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken über eine verbindliche Bauleitplanung einer Bauung zuzuführen.

Aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben können Bauvorhaben zurzeit nur nach § 35 BauGB beurteilt werden.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat deshalb am 17. Juni 2004 einen Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss Nr. 125 /2004 gefasst.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Oberkrämer mit den Ortsteilen: Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefan, Vehlefan, Schwante ist seit dem 1.1.2002 eigenständige Gemeinde.

Die Gemeinde Oberkrämer liegt im äußersten Südwesten des Landkreises Oberhavel. Sie umfasst eine Fläche von 10.905 ha. Die Gemeinde befindet sich im

Havelländischen Luch, dem größten geschlossenen Niederungskomplex im Land Brandenburg und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn Berlin – Hamburg und in nächster Nähe zu Berlin.

Durch den freiwilligen Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Eichstädt, Neu-Vehlefanze und Vehlefanze bildete sich am 18. Mai 1998 die Gemeinde Oberkrämer mit ihren gleichlautenden Ortsteilen. Zum 31.12.2001 schlossen sich dann alle dem ehemaligen Amt Oberkrämer angehörigen Gemeinden zur Gemeinde Oberkrämer mit gleichlautenden Ortsteilen zusammen.

Heute leben in der Gemeinde Oberkrämer über 10.000 Einwohner, durch weitere Baupotentiale ist mit einer Steigerung der Einwohner zu rechnen.

1.2.2 Historische Entwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemeinde Oberkrämer, im Ortsteil Bötzwitz.

Der Ortsteil Bötzwitz bildet teilweise ein charakteristisches und auch heute noch gut erhaltenes Straßenangerdorf mit einer typischen Bebauung beiderseits der langgestreckten Dorfau.

Der Ortsteil der zum ersten Mal im Jahre 1355 unter dem Namen „Cotzeband“ als Gemeinde urkundlich erwähnt wurde, gliedert sich in verschiedene Bereiche: das weitgehend unverändert erhaltene Altdorf mit Anger und Baumallee sowie ein sich nordöstlich anbindender Bereich langgestreckter und bandartiger Siedlungsflächen entlang der Veltener Straße, Bahnstraße und Marwitzer Straße. Überwiegend findet man in Bötzwitz Einzel- oder Doppelhäuser. Im Ortsteil sind Kindergarten-, Hort- und Grundschulplätze vorhanden.

Der Ortsteil verfügt über ein Gewerbegebiet und eine Reihe von Reiterhöfen.

Die Gemeinde ist mit einer Bahnverbindung nach Berlin und über den öffentlichen Personennahverkehr nach Oranienburg und Hennigsdorf verkehrsgünstig erschlossen.

1.2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt westlich der Veltener Str. (Landesstraße) und wird durch die Fennstr. geteilt. Es erstreckt sich ca. 160m entlang der Veltener Str. und dehnt sich ca. 120 m nach Westen aus.

Der gesamte Geltungsbereich liegt nach dem Flächennutzungsplan innerhalb von Bauflächen.

Das gesamte Plangebiet ist derzeit als trockenes Grünland einzustufen (tlw. mit Biotop).

Das Bebauungsplangebiet ist umgeben von Wohnbebauung, der freiwilligen Feuerwehr, dem Gemeindezentrum des OT Bötzwow mit Kindergarten und einer kleinen Verkaufseinrichtung.

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Außenbereich im Innenbereich einzustufen.

Landesentwicklungsplan I - Zentralörtliche Gliederung - (LEP I)

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan I -Zentralörtliche Gliederung- (LEP I) legt Ober- und Mittelzentren fest. Weitergehende Festlegungen von Zentren niederer Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen. Der LEP I weist der Gemeinde Oberkrämer Ortsteil Bötzwow keine zentralörtliche Funktion zu.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

Gemäß § 17 Abs. 1 LEPro sind zur Gewährleistung einer ausgewogenen Stadt- und Landesentwicklung vorrangig innerörtliche Flächenpotentiale zu aktivieren. Die städtebauliche Qualität und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Siedlungsgebiete ist zu verbessern. Flächenpotenziale für zusätzlichen Wohnungsneubau sollen vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel erschlossen werden.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV)

Der LEPeV legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet wird als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Regionalplanung

Der Regionalplan I (ReP I) - Zentrale Orte / Gemeindefunktionen - der Region Prignitz-Oberhavel (vom 17.04.98) benennt die Zentralen Orte der Nahbereichsstufe, Orte mit besonderen Gemeindefunktionen sowie die Entwicklungs- und Siedlungsschwerpunkte aufgrund landesplanerischer Vorgaben. Darüber hinaus werden Grundsätze und Ziele der allgemeinen Siedlungsentwicklung formuliert.

Dem Ortsteil Bötzwow wird die Funktion eines Selbstversorgerortes zugewiesen. Diese haben in Verdichtungsräumen oder in Räumen mit regionalen Verdichtungsansätzen eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung. Sie sollen zur Minimierung des Versorgungsverkehrs beitragen. Die Siedlungsentwicklung der Selbstversorgerorte ist auf eine qualitative Verbesserung des Ausstattungsniveaus und auf eine daran orientierte Einwohnerentwicklung des Ortes zu konzentrieren.

Der Entwurf des Regionalplanes vom 26.07.2000 stellt das Plangebiet als allgemeine Siedlungsfläche innerhalb einer als Regionalpark dargestellten Fläche dar.

Kreisentwicklungskonzeption

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel wurde im April 2001 beschlossen. Sie stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch - da sie den Stand kreislicher Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt - wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung soll sich gemäß dieser Konzeption auf der Grundlage der vorhandenen Potentiale und des polyzentrischen Gliederungssystems entlang einer Hauptentwicklungsachse Berlin - Hennigsdorf - Velten - Vehlefanz - Kremmen entlang der Bahnlinie vollziehen. Wertvolle Landschaftsräume sollen bei der Siedlungsentwicklung Berücksichtigung finden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Ortsteil Bötzwow liegt mit Stand 6. Dezember 2001 vor.

Er ist unter Herausnahme von Teilflächen am 21.12.2001 in Kraft getreten.

Entwicklungsziel des FNP ist es, die für den Ortsteil Bötzwow gegebene hohe Wohnfunktion zu sichern und qualitativ zu entwickeln. Neubauf Flächen sind umweltverträglich und unter Wahrung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes in direkter räumlicher Zuordnung zum Siedlungsbestand zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan werden die zu beplanenden Flächen tlw. als Wohnbaufläche und tlw. Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde vollinhaltlich daraus entwickelt.

Im nördlichen Teilbereich der Geltungsbereichsfläche wird ein nach § 32 geschütztes Biotop (Trockenrasen) nachrichtlich übernommen.

Dorfentwicklungskonzeption (1992)

Die Dorfentwicklungskonzeption beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Landschaftsplan

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der ebenfalls mit Stand 06.12.01 nach der fachbehördlichen Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde vom 20.01.00 vorliegt. Seine Inhalte sind unter Abwägung in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich im nördlichen Abschnitt tlw. als § 32 Biotop (Sandtrockenrasen) dar, in den Randbereichen befinden sich ehemals gärtnerisch genutzte Bracheflächen. Der südliche Teil stellt sich als eine größere Freifläche mit Trittrasenvegetation dar.

Bei der Beurteilung der Planungsvorhaben der Gemeinde wurden im Landschaftsplan 2 Vorhaben (W4 und M1) berücksichtigt, die beide teilweise vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überdeckt werden.

Nach Beurteilung des Landschaftsplanes sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotop und Arten insgesamt als nicht ausgleichbar, aber ersetzbar beurteilt. Als eine Vermeidungsmaßnahme wird eine Umlagerung des Trockenrasens empfohlen, falls ein Erhalt nicht möglich ist.

Bei Beurteilung der Ersetzbarkeit wird im W 4 (im nördlichen Bereich) von einer GRZ von 0,3 ausgegangen; für den südlichen Bereich (M1) wird eine GRZ von 0,8 berücksichtigt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale jedweder Art gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Funde sind unverzüglich zu melden.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht bekannt.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Emmissionen
Das Baugebiet liegt an der Veltener Str., angrenzend befindet sich die freiwillige Feuerwehr.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf dem Grundstück, das südlich an den Geltungsbereich angrenzt, befindet sich das ehemalige Gemeindezentrum Bötzwow mit Sparkasse und einer kleinen Verkaufseinrichtung, westlich davon der Kindergarten und im nördlichen Bereich des Flurstücks 168 die freiwillige Feuerwehr. Wunsch der Gemeinde ist es, den Teil des im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks 168 einer mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzung zuzuführen und durch eine Neuordnung hier in Verbindung mit den angrenzenden Flurstücken und Nutzungen wie Feuerwehr und Kindergarten ein neues Ortsteilzentrum zu schaffen. Die Gemeinde möchte hier vorrangig Nutzungen wie Einzelhandel, z.B. einen mischgebietsverträglichen Supermarkt, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Geschäftsnutzungen, sonstige gewerbliche Nutzungen ansiedeln, ist aber auch gegenüber Nutzungen für kulturelle und soziale Zwecke u.ä. offen. Da die Gemeinde aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht weiß, wie sich die konkrete Planung tatsächlich entwickeln wird, kann sie sich

im Ergebnis hier auch mischgebietsverträgliche Wohnnutzung vorstellen, wenn auch vorrangiges Ziel eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung ist. Eine endgültige Entscheidung, welche mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung hier allerdings im Ergebnis zum Tragen kommt, ist noch nicht gefallen und somit auch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Fest steht für die Gemeinde nur, dass sich in ein Ortsteilzentrum weder Gartenbaubetriebe, Tankstellen noch Vergnügungsstätten jeglicher Art einfügen würden und schließt diese deshalb aus.

Die Fläche des Flurstücks 168, die im Geltungsbereich liegt, ist so gewählt, dass die verbleibende Fläche, falls erforderlich, real herausgeteilt werden könnte. Aber auch dies wird erst in der Zukunft entschieden und ist, genau wie das konkrete Bauvorhaben, erst abhängig von einem künftigen Investor.

Das Flurstück 168 wird von einer ca. 3,5 m breiten Asphalttrasse in Nordsüdrichtung durchquert, die zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Diese Erschließung wird durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die nördlich an die Fennstraße angrenzende Fläche dient der Arrondierung dieses Ortsteilzentrums und soll gemäß Vorgaben des Flächennutzungsplanes hauptsächlich als ein Gebiet mit mischgebietsverträglichem Wohnen entwickelt werden. Es handelt sich hier um das Flurstück 249 tlw. Auch wenn das der derzeitige Wunsch der Gemeinde ist, sind auch hier weitergehende Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig sind, durchaus vorstellbar. Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 249 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 247/2 sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und sollen demzufolge als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit Wohnhäusern bebaut werden.

Würde die derzeitige Planungsvorstellung der Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, so hätte man von Süden nach Norden eine Entwicklung und Abstufung vom ehemaligen Gemeindezentrums Bötzwow zu einem Ortsteilzentrum mit kompakterer mischgebietsverträglicher gewerblicher Nutzung, über eine kompaktere mischgebietsverträgliche Wohnbebauung bis hin zu einer Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Baunutzungsverordnung eröffnet die Möglichkeit einer Gliederung im Mischgebiet nach der Art der zulässigen Nutzung. Die Gemeinde hat aufgrund ihrer derzeitigen Vorstellungen Überlegungen zu einer Gliederung angestellt, diese aber aus folgenden Gründen verworfen.

Die Gemeinde weiß zum heutigen Zeitpunkt nur, dass sie hier insgesamt ein Mischgebiet in Form einer Angebotsplanung entwickeln will. Um hier eine möglichst große Bandbreite an Angebotsmöglichkeiten für zukünftige Investoren zu haben, soll deshalb auf eine Einschränkung, die über den Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten jeglicher Art hinaus geht, verzichtet werden. Was aber im Ergebnis nicht die Verwirklichung heutiger Vorstellungen ausschließt. Eine Gliederung in der gewünschten Form wäre auch rechtlichen Bedenken begegnet, da die Rechtsprechung eine Gliederung in nur Wohnen und nur Gewerbe in einem Verhältnis von fast 1:1 ausschließt(VGH BW, U. v.30.7.98). Die Vorstellungen der Gemeinde können aber in einem ungegliederten Gebiet unter dem Begriff der Gleichrangigkeit entwickelt werden.

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichrangig nebeneinander. Für Orte geringerer Größe oder Ortsteilzentren (wie in Bötzwow) nehmen MI- Gebiete oftmals die Funktionen eines Kerngebietes für den innerstädtischen Bereich wahr. Die Festsetzung von MI- Gebieten eignet sich deshalb insbesondere für die Beplanung des nicht beplanten Innenbereiches zur planerischen Lenkung von deren Entwicklung. Die Ein- und Abgrenzung der Zweckbestimmung des Mischgebietes, d.h. die Auslotung des Gebietscharakters, hatte folgende Vorstellungen des Verordnungsgebers: Zwei von ihrem Nutzungscharakter sehr unterschiedliche Nutzungsarten sollen in einem Gebiet miteinander vereinbar sein. Das bedingt Gleichrangigkeit beider Nutzungsarten als Voraussetzung der Gleichberechtigung. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich seinem Grundsatzurteil vom 28.4.72, das auch heute noch seine Gültigkeit hat, entschieden, dass das Verhältnis der beiden Nutzungsarten zueinander weder nach der Fläche noch nach den Anteilen bestimmt sei. Maßgebend sei, dass im gesamten Geltungsbereich eines Mischgebietes nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, unabhängig davon, ob in dem betreffenden Teil des Mischgebietes Wohngebäude bereits vorhanden oder zum Zeitpunkt der Ansiedlung des Gewerbebetriebes dort überhaupt geplant worden sind. Und das Gleiche gilt auch im umgekehrten Fall. Im Urteil des BVerwG vom 25.11.1983 wurde entschieden, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Das Bundesverwaltungsgericht verlangt hier aber nicht eine prozentuale Gewichtung, sondern macht den Gebietscharakter davon abhängig, dass beide Hauptnutzungsarten in einem Gebiet erkennbar vorhanden sein können. Für das „Gemischtsein“ ist ein bestimmtes Verhältnis vom Verordnungsgeber nicht angegeben, es ist auch keine Durchmischung etwa in dergestalt gefordert, dass ein MI-Gebiet nur dann der Zweckbestimmung entspricht, wenn in jedem Teil des Geltungsbereiches Wohngebäude und Gewerbebetriebe nebeneinander vorhanden sind. Es ist durchaus zulässig, dass in einem Teil des MI vorwiegend Wohngebäude errichtet werden und im anderen Teil vorwiegend gewerbliche Anlagen. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 4.5.1988 klar herausgestellt, dass jedes festgesetzte Mischgebiet hinsichtlich der Ansiedlung eine eigene Dynamik entwickelt und trotzdem den Anforderungen an ein MI- Gebiet gerecht werden kann.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen geht die Gemeinde davon aus, dass ihre Planungsvorstellungen dem Grundgedanken der Gleichrangigkeit entsprechen und somit die Festsetzung eines Mischgebietes in großen Teilen des Geltungsbereiches rechtfertigen.

In den nördlichen Teil des Geltungsbereiches herein führt mittig eine 8,0 m breite Erschließungsstraße, die dann in Abhängigkeit vom Geltungsbereich und der östlich angrenzenden Bebauung, die von der Veltener Straße erschlossen wird, nach Westen und dann erneut nach Norden abknickt. Da die Gemeinde auch die nördlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt über die geplante Trasse erschließen möchte, ist die Straße in vorliegender Form dimensioniert worden und endet in einem Wendehammer, der bei einer

nördlichen Beplanung weiter als Straße geführt und als Wendehammer ggf. zurück gebaut werden muss. Der Wendehammer ist aus diesem Grund nur in dem derzeit erforderlichen Ausmaß geplant und nicht bis an den Geltungsbereich herangezogen worden. Die verbleibende Restfläche in einer Breite von 8,0 m ist als Freihaltefläche für eine Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt und müsste dann in einem eventuell folgendem Bebauungsplan mit überplant werden.

Die rechtliche Ermächtigung hierzu ist durch OVG Lüneburg Entscheidung vom 15.03.2001 gegeben.

Die Gemeinde möchte den Bereich des künftigen Ortsteilzentrums mit kompakterer Bebauung entwickeln. Südlich der Fennstr. soll deshalb das auch § 17 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ bis zu 0,6 und einer GFZ bis zu 1,2 bei max. 3 Vollgeschossen zulässig sein. Werden 3 Vollgeschosse ausgenutzt, so sind GRZ und GFZ entsprechend zu reduzieren. Eine bestimmte Bauweise soll hier nicht festgesetzt werden. Um in der Entwicklung einen größtmöglichen Planungsspielraum zu haben, sollen die Baugrenzen entlang Veltener und Fennstr. 3,0 m betragen. Ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht kann grundsätzlich nur in der nicht überbaubaren Baugrundstücksfläche liegen. Deshalb sind auch hier Baugrenzen erforderlich. Die Baugrenzen liegen 6,0m entfernt auseinander, das entspricht der Mindestabstandsfläche zweier eingeschossiger Baulichkeiten und wird bezogen auf die Mittelachse der vorhandenen Trasse.

Nördlich der Fennstr. soll das Mischgebiet ebenfalls zwar durch eine kompaktere, aber dennoch abgestufte Bebauung gekennzeichnet sein. Aus diesem Grund wird hier, wie auch im allgemeinen Wohngebiet, eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt werden. Entlang der Veltener und der Fennstr. bis zur Erschließungsstraße soll in einem Streifen von 25 m die Zweigeschossigkeit hier zwingend vorgeschrieben werden um zu verhindern, dass das von der Gemeinde gewünschte kompaktere Erscheinungsbild hier z. B. durch Bungalows unterlaufen wird. Auf die Festsetzung einer Bauweise soll auch hier verzichtet werden. Auf eine zwingende Festsetzung der Vollgeschosse südlich der Fennstr. wurde verzichtet, um hier nicht bestimmte Vorhaben im gewerblichen Bereich von vornherein auszuschließen.

Im verbleibenden Mischgebiet 2 sowie im allgemeinen Wohngebiet soll als Übergang zu einer etwas aufgelockerten Bebauung die offene Bauweise vorgeschrieben werden.

Im Mischgebiet 2 liegt ein die gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 32 Abs. 4 BbgNatSchG. Da aber schon im Flächennutzungsplan diese Fläche trotz des Biotops einer Bebauung zugänglich war, wird hier kein Hindernis einer Bebauung gesehen.

2.2 Intention des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellen und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung an der Wahrung der Naturpotentiale und insbesondere des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild einer zwar kompakteren Bebauung im Ortsteilzentrum einerseits, andererseits aber auch der Wahrung einer durchgrünter Baustruktur.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet ist derzeit als trockenes Grünland einzustufen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird das Flurstück 168 tlw. als Mischgebiet mit Einschränkungen mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bei 3 Vollgeschossen festgesetzt. Der vorhandene Asphaltweg ist zur Erschließung hinterliegender Grundstücke erforderlich und wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Baugrenzen betragen von der Fenn- und der Veltener Str. aus 3,0 m.

Die Fennstr. wird in ihrem Bestand festgesetzt.

Das Flurstück 249 tlw. wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet mit Einschränkungen mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei II Vollgeschossen (tlw. zwingend) und tlw. in der offenen Bauweise festgesetzt. Das 2. VG ist im Dachraum auszubilden.

Die Flurstücke 249 tlw. und 247/2 werden als allgemeines Wohngebiet mit Einschränkungen mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei zwei Vollgeschossen, wobei das 2. VG im Dachraum auszubilden ist, festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Der Sockel der Häuser darf maximal 1,0m betragen. Die max. Firsthöhe beträgt 10,0 m, die Traufhöhe 5,0 m.

Das Baugebiet wird durch eine öffentliche Erschließungsstraße mit einem Wendehammer straßenmäßig erschlossen, hier können auch die erforderlichen Medien verlegt werden.

In der Fennstr. sind die erforderlichen Anschlüsse, auch für die öffentliche Entwässerung, vorhanden.

Der Ausgleich zum erfolgten Eingriff gem. § 1a BauGB soll durch Anpflanzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Der Ausgleich für die Wegnahme des Biotops soll außerhalb des Geltungsbereiches durch eine Ersatzfläche erfolgen.

2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück 168 tlw. soll als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nach § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind innerhalb des von der Gemeinde angestrebten Ortsteilzentrums nicht erwünscht, weil sie sich in die geplante Struktur nicht einfügen würden und Tankstellen und Vergnügungsstätten unerwünschte Immissionsprobleme aufwerfen könnten. Deshalb werden diese Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung für nicht zulässig erklärt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 im Rahmen des § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für Anlagen nach § 19(4) BauNVO besteht die nach der Baunutzungsverordnung zulässige 50%ige Überschreitung mit der festgelegten Obergrenze. Eine Festsetzung hierfür ist nicht erforderlich.

Zulässig werden sollen hier bis zu drei Vollgeschosse ohne weitere Einschränkung.

Im Mischgebiet 2 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung i.V. mit § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind innerhalb des von der Gemeinde angestrebten Ortsteilzentrums nicht erwünscht, weil sie sich in die geplante Struktur nicht einfügen würden und Tankstellen und Vergnügungsstätten unerwünschte Immissionsprobleme aufwerfen könnten. Deshalb werden diese Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung für nicht zulässig erklärt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hier soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass im Bereich des neuen Ortsteilzentrums eine kompaktere Bebauung verwirklicht werden soll.

Für Anlagen nach § 19(4) BauNVO besteht die nach der Baunutzungsverordnung zulässige 50%ige Überschreitung mit der festgelegten Obergrenze. Eine Festsetzung hierfür ist nicht erforderlich.

Gleichzeitig sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung im Dachraum auszubilden ist. Um eine bessere Gliederung des Gebietes zu erreichen, sind die 2 VG entlang der Veltener und der Fennstr. bis zur Erschließungsstraße zwingend festgesetzt.

Auf der analog zum Flächennutzungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietsfläche sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Gemeinde Betriebe der Beherbergung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und

Tankstellen im“ inneren Bereich“ aus Gründen des Immissionsschutzes und auch des Verkehrsaufkommens hier nicht ansiedeln will.

Gleichzeitig sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung im Dachraum auszubilden ist.

2. 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet und tlw. im Mischgebiet 2 gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die gewünschte Kleinteiligkeit in diesem Gebietsteil des Gebiet zu gewährleisten und dort das Ziel einer aufgelockerten, durchgrünten Bebauung zu erreichen.

Entlang der Straßenverkehrsflächen ist eine Baugrenze von 3,0 m vorgesehen um dadurch durch diese von Bebauung freizuhaltende Fläche - mit Ausnahme von Stellplätzen- das Gebiet zu gliedern. Das Geh,- Fahr- und Leitungsrecht erhält ebenfalls eine Baugrenze, die insgesamt eine Fläche von insgesamt 6,0 m (Mindestabstandsfläche bei eingeschossiger Bebauung) als nicht überbaubar erklärt. Die Baugrundstücksflächen zwischen den Baugrenzen sind in voller Tiefe überbaubar.

Zur Gliederung des Gebietes und zur Schaffung einer weitestgehend beruhigten und begrünter Zone sind die nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen von Bebauung- mit Ausnahme von Stellplätzen- freizuhalten.

2.4.3 Erschließung

In den nördlichen Teil des Geltungsbereiches herein führt mittig eine 8,0 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche als Erschließungsstraße, die dann in Abhängigkeit vom Geltungsbereich und der östlich angrenzenden Bebauung, die von der Veltener Straße erschlossen wird, nach Westen und dann erneut nach Norden abknickt. Da die Gemeinde auch die nördlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt über die geplante Trasse erschließen möchte, ist die Straße in vorliegender Form dimensioniert worden und endet in einem Wendehammer, der bei einer nördlichen Beplanung weiter als Straße geführt und als Wendehammer ggf. zurück gebaut werden muss. Der Wendehammer ist aus diesem Grund nur in dem derzeit erforderlichen Ausmaß geplant und nicht bis an den Geltungsbereich herangezogen worden. Die verbleibende Restfläche in einer Breite von 8,0 m ist als Freihaltefläche für eine Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt und müsste dann in einem eventuell folgendem Bebauungsplan mit überplant werden.

Die rechtliche Ermächtigung hierzu ist durch OVG Lüneburg Entscheidung vom 15.03.2001 gegeben.

Die Fennstraße wird in ihrem Bestand festgesetzt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erhalten Straßenbegrenzungslinien.

Die Baugrundstücke werden an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die abwasserseitige und die medientechnische Erschließung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Die Trink- und Abwassererschließung ist zusammen mit dem Trink- und Abwasserverband zu realisieren.

Die Fennstraße ist fertig ausgebaut, die Medien sind dort vorhanden.

Die westliche Straßenbegrenzungslinie der Veltener Str. wird textlich festgesetzt. Die Koordinaten im Lagebezug ETRS89 lauten:

A:	X	=	3374606.7598	Y	=	5835711.2605
B:	X	=	3374639.1532	Y	=	5835773.1554
C:	X	=	3374647.4616	Y	=	5835789.1197
D:	X	=	3374679.2928	Y	=	5835856.9475

Die Erschließungsstraße wird vom Eigentümer gebaut und der Gemeinde kostenfrei übergeben, das wurde vertraglich geregelt.

2.4.4 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll weitestgehend auf Einschränkungen verzichtet werden.

Die Gemeinde will aber in bestimmten Bereichen, die am Rande des Ortsteilzentrum liegen sollen, aufgrund des angrenzenden Landschaftsbildes die Gebäudehöhe begrenzen und macht somit im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet einerseits von der Festsetzung einer Firsthöhe von 10,0 m und andererseits von der Festsetzung einer max. Sockelhöhe von 1,0 m Gebrauch. Weiterhin soll eine Traufhöhe von max. 5,0 m festgesetzt werden um zu erreichen, dass das zweite Vollgeschoss tatsächlich als solches im üblichen architektonischen Sinne gebaut und voll in einen Dachraum integriert wird. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass innerhalb der 5,0 m ein Dremmel errichtet werden kann.

Als unterer Höhenbezugspunkt werden Festsetzungen gem. § 9 Abs.2 BauGB getroffen

Zur sachgerechten Einstellung der umweltschützenden Belange in der Abwägung gem. § 1a BauGB sind Festsetzung zum Ausgleich in Form von Anpflanzgeboten und Versiegelungsarten vorgesehen. (S. hierzu Kap. Eingriff/Ausgleich).

Der Ausgleich wird vom Eigentümer durchgeführt und ist vertraglich geregelt.

Belange des Bau- oder Bodendenkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt, sodass Festsetzungen oder Hinweise hierzu nicht erforderlich sind. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fund ist meldepflichtig.

Ebenso besteht kein Hinweis auf Altlastenverdacht, sodass sich eine Auseinandersetzung hiermit oder ein Hinweis erübrigt.

2.4.5 Immissionsschutz

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die freiwillige Feuerwehr mit 60 Einsätzen- Tendenz abnehmend- pro Jahr. Im Jahre 2004 wurden 4 Einsätze in den Nachtstunden gefahren. Es muss dann mit Signal vom Grundstück gefahren werden, wenn sich Jdm. In der Nähe befindet, der auf den Einsatz aufmerksam gemacht werden muss. Die Fennstr. ist eine Wohnsammelstraße mit kaum Verkehr in der Nacht. Unabhängig davon, ist es wirtschaftlich nicht vertretbar, für 4 Nachteinsätze pro Jahr, Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden neu hinzuziehenden Bevölkerung zu ergreifen. Bistlang fühlte sich keiner der Bewohner von der Feuerwehr gestört. Die künftig neu hinzuziehenden Bewohner wissen, dass dort eine Feuerwehr ist und müssen deshalb von vornherein mit –hinnehmbaren- Beeinträchtigungen rechnen. Eine freiwillige Feuerwehr ist in einem Mischgebiet zulässig. Da angrenzend neben gewerblicher Nutzung nur mischgebietsverträgliche Wohnnutzung zulässig ist, ist bei 60 Einsätzen pro Jahr und davon 4 Nachteinsätzen von einer Verträglichkeit mit der Planung auszugehen.

In Folge des Bauvorhabens werden Infrastrukturmaßnahmen erforderlich, die Flächen hierfür stehen nach Flächennutzungsplan in Form einer Flächenbevorratung ausreichend zur Verfügung.

2.4.6 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eingriffsbeurteilung nach § 1a BauGB (2001)

Grundlagen

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB Rechtsstand 8/2001) sind bei Aufstellung der Bauleitpläne umweltschützende Belange zu berücksichtigen. In der Abwägung sind zu beachten:

- die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung),
- die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Schutzgüter nach § 2UVPG, soweit im Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben begründet werden soll, für die nach UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der EU Vogelschutzgebiete, soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können und eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach §9 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Ausgleich kann auch an anderer Stelle erfolgen, dies ist durch vertragliche Vereinbarungen abgesichert.

Für den vorliegenden B-Plan-Entwurf wird eine Eingriffsermittlung erstellt, um den Anforderungen aus dem Bauplanungsrecht zu genügen. Die Eingriffsermittlung ist Bestandteil der B-Plan Begründung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotopkartierung auf der Grundlage des Brandenburgischen Kartierschlüssels von 2003 durchgeführt. Diese Kartierung bildet in Verbindung mit den Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Oberkrämer OT Bötzwow auch die Beurteilungsgrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild sowie für die Eingriffsermittlung.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Oberkrämer OT Bötzwow soll einen bisher unbeplanten und unbebauten Teil der Gemeinde einer geregelten städtebaulichen Ordnung zuführen. Zur Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes entlang der Veltener Straße und der Fennstraße soll die Fläche überplant werden.

Auf der Fläche soll im nördlichen Teilbereich ein allgemeines Wohn- bzw. ein Mischgebiet entstehen, im südlichen Teilabschnitt, südlich der Fennstraße soll ein Mischgebiet entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wohngebiet sowie im Mischgebiet im nördlichen Teilbereich mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Für das Mischgebiet im südlichen Teilbereich soll eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 20 (Veltener Straße), über die Fennstraße (kommunale Straße) und eine noch anzulegende Anliegerstraße.

Fachgesetzliche Ziele, planerische Vorgaben:

1. Landschaftsprogramm Brandenburg

Die landesweiten Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur umweltgerechten Nutzung für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind im Landschaftsprogramm (LaPro) Brandenburg (Dezember 2000) benannt.

Als übergeordnetes Entwicklungsziel des LaPros gilt es, die Kernflächen des Naturschutzes zu erhalten und Ergänzungsräume für einen Feuchtbiotopverbund zu entwickeln. Dies soll u.a. erreicht werden durch die Entwicklung landschaftsverträglicher Nutzungen in den Gemeinden. Die Gemeinde Bötzwow liegt nicht im Bereich von Kernflächen des Naturschutzes

Für das Gebiet um Bötzwow werden im LaPro in der Karte der „Schutzgutbezogenen Ziele: Arten und Lebensgemeinschaften“ keine besonderen Anforderungen formuliert. In der offenen Flur sowie in den Siedlungsgebieten sollen charakteristische Landschaftselemente wieder eingebracht werden, die Wälder sollen als naturnahe Laub- und Mischwaldkomplexe gesichert und entwickelt werden.

2. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg liegt als ein Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege auf regionaler Ebene vor.

Das Plangebiet wird dem allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet. Entwicklungsziel für diesen Bereich ist die Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich unter Beibehaltung der dörflichen Strukturen.

Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (Dezember 2001)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Ortsteil Bötzwow liegt mit Stand 6. Dezember 2001 vor.

Entwicklungsziel des FNP ist es, die für den Ortsteil Bötzwow gegebene hohe Wohnfunktion zu sichern und qualitativ zu entwickeln. Neubauflächen sind umweltverträglich und unter Wahrung des gewachsenen Orts,- und Landschaftsbildes in direkter räumlicher Zuordnung zum Siedlungsbestand zu entwickeln. Bötzwow ist eine Gemeinde mit hoher Wohnfunktion. Mittelständige Handwerks-, - Dienstleistungs- und Handelsunternehmen sollen sich vorrangig im Bereich der Hauptverkehrsachsen „Dorfaue“ und L 20 ansiedeln.

Der FNP stellt den nördlichen Teilbereich des Plangebietes (nördlich der Fennstraße) als Wohn- und als Mischgebiet, den südlichen Teilbereich als Mischgebiet dar. Im nördlichen Teilbereich der Geltungsbereichsfläche wird ein nach § 32 geschütztes Biotop (Trockenrasen) dargestellt.

Landschaftsplan (Dezember 2001)

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der ebenfalls mit Stand 06.12.01 nach der fachbehördlichen Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde vom 20.01.00 vorliegt. Seine Inhalte sind unter Abwägung in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich im nördlichen Abschnitt teilweise als § 32 Biotop (Sandtrockenrasen) dar, in den Randbereichen befinden sich gemäß Landschaftsplan ehemals gärtnerisch genutzte Bracheflächen. Der südliche Teilbereich (südlich der Fennstraße) stellt sich als eine größere Freifläche mit Trittrasenvegetation dar.

Bei der Beurteilung der Planungsvorhaben der Gemeinde wurden im Landschaftsplan die beiden Teilflächen W4 im nördlichen Teilbereich und M1 im südlichen Bereich berücksichtigt, Beide werden teilweise vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überdeckt.

Nach der Beurteilung des Landschaftsplanes sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Biotope und Arten durch die geplanten Bauvorhaben zu erwarten. Sie werden insgesamt als nicht ausgleichbar, aber ersetzbar (d.h. ersetzbar an anderer Stelle oder durch ein anderes Schutzgut) beurteilt.

Als eine Vermeidungsmaßnahme wird eine Umverlagerung des Trockenrasens empfohlen, falls ein Erhalt nicht möglich ist.

Bei Beurteilung der Ersetzbarkeit wird im W 4 (im nördlichen Bereich) von einer GRZ von 0,3 ausgegangen; für den südlichen Bereich (M1) wird eine GRZ von 0,8 berücksichtigt.

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

1. Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht. Das Landschaftsschutzgebiet Nauen- Brieselang-Krämer liegt östlich und südöstlich der Ortslage von Bötzwow in einer Entfernung von 500m – 1000m.

2. Natura 2000 Gebiete

Zu den „Natura 2000“ Gebieten gehören Fauna- Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete nach 92/43 EG Richtlinie) sowie Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete nach 79/409 EG Richtlinie).

Im Plangebiet befinden sich keine „Natura 2000“ Gebiete (FFH/Vogelschutzgebiete).

Auch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind keine Natura 2000-Gebiete anzutreffen.

Die nächstgelegenen „Natura 2000“ Gebiete sind:

- der Muhrgraben und Teufelsbruch (Landesnr. 413 ca. 2 km südöstlich des Plangebietes),
- der Bredower Forst und die Heimsche Heide (ca. 10 km südlich von Bötzwow),
- der Leitsackgraben nördlich von Nauen (13 km westlich von Bötzwow) und
- das Kremmener Luch, (20 km nord-westlich von Bötzwow).

Auswirkungen durch die geplante Bebauung sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Auch das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (115 Döberitzer Heide) liegt in ausreichend weiter Entfernung (ca. 15 km).

Auswirkungen der Planung auf dieses Gebiet sind ebenso wie auf die o.g. FFH-Gebiete aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

3. Geschützte Biotop nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz

Das Plangebiet wird teilweise (IM Bereich nördlich der Fennstraße) von einem nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotop (Sandtrockenrasen) eingenommen. Die Fläche beträgt insgesamt 3.878 m². Das Biotop kann bei Realisierung der Planung nicht erhalten werden.

Eine Ausnahme von den Verboten nach § 32 Abs. 1 BbgNatSchG kann nach § 32 Abs. 4 i.V. m. § 72 BbgNatSchG zugelassen werden, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ausgeglichen werden können. Nach § 32 Abs. 4 ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Antrag der Gemeinde über die Erteilung der Ausnahme oder Befreiung zu entscheiden. Für die Entscheidung über eine Ausnahme ist die untere Naturschutzbehörde zuständig. Der Antrag soll bei der UNB des Landkreises Oberhavel gestellt werden.

Umweltverträglichkeit

Das Städtebauprojekt der Gemeinde Oberkrämer OT Bötzwow für ein Wohn/Mischgebiet“ bleibt mit einer zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 1,4 ha m² unterhalb des vorgesehenen Prüfwertes für eine Vorprüfung des Einzelfalls im Bebauungsplanverfahren. Die mit dem Städtebauprojekt verbundenen Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde als nicht erheblich i. S. d. vorgesehenen Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz eingeschätzt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Hinweis: Der Bebauungsplan wird aufgrund der förmlichen Einleitung des Verfahrens vor dem 20. Juli 2004 nach dem vor dem 20. Juli 2004 gültigen BauGB durchgeführt. Die Bestimmungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung bestimmen sich aus dem zu dieser Zeit gültigen BauGB.

Für die nach Naturschutzgesetz geschützte Biotopfläche wird ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung gem. § 72 BbgNatSchG gestellt.
Der Eingriff in die § 32-Biotopfläche ist ersetzbar.

Bestandsaufnahme zu den Schutzgütern:

Abiotische Faktoren

Naturraum, Geologie, Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich der Einheit des Luchlandes zuzuordnen, das durch weite, vermoorte Niederungen charakterisiert ist. Diese sind von Talsandflächen und aufsitzenden Dünen unterbrochen. Inselförmig eingelagerte Grundmoränenflächen, die sogenannten Ländchen bilden das diluviale Höhenland. Die Ortslage von Bötzow liegt an der Grenze zwischen Niederungsbereich und der Hochfläche des Ländchens Glien.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 34 und 36 m NHN im DHHN 92.

Die Flächen im Glien sind überwiegend ackerbaulich genutzt

Nach der Geologischen Karte von Brandenburg M 1: 50.000 vom März 1993 stehen im Gebiet Geschiebelehm und -mergel mit Decksanden und Flugsanden an. Die Fläche befindet sich im Übergangsbereich zu den Talsandgebieten.

Die Böden im UG sind als sandige Bildungen einzustufen, im Randbereich (angrenzende Feuchtfläche an der Fennstraße) können lehmige Strukturen vorkommen.

Aufgrund ehemaliger garten- oder ackerbaulicher Nutzungen sind die Böden als anthropogen überformt zu klassifizieren.

Wasserhaushalt

Die Hydrologie wird durch die Zugehörigkeit des Planungsraumes zu den jeweiligen geologischen Formationen bestimmt. Im Bereich der Grundmoräne finden sich überwiegend keine erkennbaren Oberflächenabflüsse. Der Wasserhaushalt wird stark durch Versickerung und Verdunstung bestimmt.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung wird das Gebiet im Landschaftsplan als von hoher Bedeutung eingestuft.

Das Grundwasser steht im Plangebiet überwiegend erst in 10 m Tiefe an. Aufgrund des sandigen Bodenaufbaus ist das Grundwasser jedoch gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt (vgl. Hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg).

Die Gemeinde Bötzwow entwässert über den Muhrgraben und den Niederneuendorfer Kanal.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Hennigsdorf Zone III, festgesetzt durch Beschluss des Kreistags Oranienburg vom April 1973 (Beschluss Nr. 60-16/73), übergeleitet durch § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt großklimatisch in der Übergangszone vom Küsten- zum Binnenlandklima. Vorwiegend maritimer Einfluss führt zu mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 °C. Die Anzahl der Frost- und Eistage beträgt im Mittel 112 Tage im Jahr. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 519 mm. Der Jahresmittelwert für die Luftfeuchte liegt bei 81 %. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Südwesten. Ein Nebenmaximum bilden östliche bis nordöstliche Windrichtungen.

In dem ackerbaulich geprägten Gebiet des Ländchens Glien überwiegt die Kaltluftentstehungsfunktion. Starke nächtliche Abkühlungen aufgrund höherer Ausstrahlung führen auf den Ackerflächen zur Kaltluftbildung.

Die Ortslage der Gemeinde zählt zu den klimatisch gering belasteten Bereichen, die klimatischen Verhältnisse sind dem Freiluftklima gleichzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich im lufthygienischen Entlastungsraum. In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben.

Vorbelastungen durch Schall sind im Plangebiet aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 20 vorhanden.

Biotopausstattung

Biotopausstattung und Bewertung

Die Vegetation im Planungsgebiet besteht derzeit überwiegend aus trockenen ruderalen Rasen und Staudenfluren, die in Teilen (im nördlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches) als Trockenrasengesellschaft (Sandtrockenrasen) einzustufen sind. Sandtrockenrasen ist ein nach § 32 BbgNatschG geschütztes Biotop.

Im nördlichen Gebietsabschnitt (Wohn/Mischgebiet) befinden sich darüber hinaus randlich zu den vorhandenen Wohngebieten Fennstraße und Veltener Straße ruderaler Halb-trockenrasen, im Übergang zu 2 bis mehrjährigen ruderalen Staudenfluren. Daneben kommen im Bereich zur Veltener Straße Gartenbrachen vor.

Der südlich der Fennstraße gelegene Teilbereich des Geltungsbereiches besteht überwiegend aus trockenem Trittrasen, der aber noch nicht die Qualität eines Trockenrasens aufweist. Als Gras dominiert *Poa annua* (Einjähriges Rispengras), daneben kommen bereits *Festuca ovina* (Schafschwingel) und in geringen Anteilen *Corynephorus canescens* (Silbergras) vor.

An der Fennstraße stehen im Straßenraum beidseitig einzelne Robinien.

Auf der Grundlage des Biotopschlüssels des Landes Brandenburg (2003) lassen sich im Plangebiet die folgenden Biotoptypen mit den zugehörigen Bewertungen nach Wertstufe kartieren:

- | | |
|-------------|---|
| 032101 | Langreitgrasfluren (Wertstufe 2-3) |
| 03240
2) | zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden- und Distelfluren (Wertstufe 2) |
| 03260 | einjährige ruderaler Trittrasengesellschaften (Wertstufe 3) |
| 05121 | Sandtrockenrasen (§ 32) (Wertstufe 1) |
| 10113 | Gartenbrachen (Wertstufe 3) |

12612 Straße mit Bitumendecke (Wertstufe 3)

12653 teilversiegelter Weg (Wertstufe 3)

Die folgenden Biotoptypen grenzen an das Plangebiet an:

12260 Einzel- und Reihenhausbauung

12300 Gemeinbedarfsflächen

12612 Straße

Der vorhandene Trockenrasen im nördlichen Gebietsabschnitt stellt sich als nahezu geschlossener Sandtrockenrasenbestand mit den dominierenden Arten *Corynephorus canescens* (Silbergras) *Festuca ovina* (Schafschwingel) und *Armeria elongata* (Strandnelke) dar. Als Begleitarten finden sich *Helichrysum arenarium* (Sandstrohblume), *Jasione montana* (Sandglöckchen), *Artemisia campestris* (Feldbeifuß), *Rumex acetosella* (Kleiner Sauerampfer), *Hieracium pilosella* (Kleines Habichtskraut) und *Erodium cicutarium* (Reiherschnabel).

Der Bestand ist vegetationskundlich dem Verband *Armerion elongata* zuzuordnen.

Sandtrockenrasen dieser Ausprägung und – wie auch im Untersuchungsgebiet auf Sekundärstandorten - sind in Brandenburg verbreitet. Sie weisen je nach Alter eine mittlere bis hohe Vielfalt an Pflanzenarten auf.

Darüber hinaus kommen in Sandtrockenrasen verschiedene Insekten und Wirbellose vor. In der Untersuchungsfläche kommen Grashüpfer (Gemeiner Grashüpfer) in großer Zahl vor.

Die Fläche ist in den im Plan dargestellten Bereichen als Geschützter Biotop nach § 32 einzustufen. Der schützenswerte Trockenrasen nimmt eine Fläche von 3.878 m² ein.

Die entlang der Veltener Straße vorhandenen ausdauernden im Gebiet bereits von Gräsern dominierten Halbtrockenrasen mit *Calamagrostis epigeios* (Landreitgras), die in Randbereichen vorkommenden Ruderalfluren des Dauco-Melilotion, die im südlichen Abschnitt befindliche ruderale Rasenfläche (Trittrasen) sowie die

Gartenbrachen haben insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (Wertstufen 2-3).

Die Bewertung der vorkommenden Biotope erfolgt nach einem 3- bzw. 4 stufigen System mit den Kategorien

besonders wertvoll/geschützt nach BbgNatSchG (Wertstufe 1)

besonders wertvoll (Wertstufe 1)

wertvoll (Wertstufe 2)

von derzeit eingeschränktem Biotopwert (Wertstufe 3)

Wertkriterien sind die Artenvielfalt, der Anteil seltener Arten, die Ausprägung des Bestandes, die Regenerationsfähigkeit (Wiederherstellbarkeit) und die Repräsentanz des Bestandes im Gebiet.

Einen Überblick über den derzeitigen Bestand (Vegetation, Biotoptypen, Baumbestand und Versiegelung) gibt die Bestandskarte in der Anlage zur Begründung. In der Bestandskarte sind die einzelnen Bewertungen numerisch eingetragen.

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden in Kapitel 4 – zu erwartende Auswirkungen und Eingriffsregelung - behandelt.

Für das nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind Ausnahmegenehmigungen gem. BbgNatSchG zu beantragen. In diesem Biotop befinden sich vereinzelt mit *Dianthus deltoides* (Heide-Nelke) auch eine Art der Roten Listen Brandenburgs, (Gefährdungskategorie 3).

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im erweiterten Siedlungsgebiet des Ortsteils Bötzw. Während die Bebauung entlang der Veltener Straße bereits älter ist, haben sich entlang der Fennstraße und in 2. Reihe der Veltener Straße Wohnbauflächen erst in den letzten Jahren entwickelt. Im rückwärtigen Bereich entlang der Veltener Straße sind noch größere Freiflächen vorhanden, die ehemals gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt wurden und heute eher den Eindruck einer größeren Baulücke vermitteln. Die vorhandene Bebauung ist durch 1-2 geschossige Wohnbebauung im südlichen Bereich durch Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Feuerwehr und Kindergarten und daran angrenzend Einkaufsbereiche geprägt. Weiter westlich befindet sich an der Fennstraße ein Feuchtbereich (Fenn).

Als Erholungsraum hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Zu erwartende Auswirkungen /Eingriffsregelung

Eingriffsregelung

Um die Belange von Natur und Landschaft ausreichen in die Abwägung einstellen zu können, erfolgt eine Eingriffsfolgenabschätzung auf der Grundlage einer Bestandskarte (Vegetation, Biotoptypen, Baumbestand, Versiegelungsgrad) und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet.

Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgüter ermittelt und bewertet sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert (vgl. Maßnahmenkarte im Anhang). Der derzeitige Bestand im Plangebiet ist Kapitel 3 zu entnehmen. Einen Überblick gibt die Bestandskarte im Anhang der Begründung.

Für die Fläche des § 32 Biotops wird eine gesonderte Maßnahme in Absprache durch die UNB des Landkreises Oberhavel festgesetzt.

Auswirkungen auf das § 32 Biotop:

Das in der nördlichen Teilfläche vorkommende § 32 Biotop (Sandtrockenrasen) kann bei Realisierung der Maßnahmen nicht erhalten werden. Die Gemeinde hat daher einen Antrag auf Befreiung nach § 72 BbgNatSchG von den Verboten nach § 32 Abs. 1 BbgNatSchG zu stellen.

Hierbei handelt es sich um einen Sandtrockenrasen der vegetationskundlich dem Verband *Armerion elongatae* zuzuordnen ist. Aufgrund seiner Ausprägung mit seinen Anteilen an seltenen Arten der Roten Liste Brandenburgs und seiner vorhandenen Artenvielfalt wird der Bestand als durchschnittlich wertvoll eingestuft. Hinsichtlich der Kriterien Repräsentanz und Wiederherstellbarkeit ist der Bestand ebenfalls als durchschnittlich zu bewerten, Sandtrockenrasen dieser Ausprägung sind im Land Brandenburg nicht selten, sie lassen sich in relativ kurzen Zeiträumen < 5 Jahren auf entsprechenden Standorten wiederherstellen. Die Fläche, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dem § 32 Biotop zuzuordnen ist, wurde mit 3.878 m² ausgemessen.

Da eine gleichwertige Ersatzfläche nicht zur Verfügung steht, soll die nach Ausgleich für das Schutzgut Boden verbleibende Fläche eines Flurstücks, das sich in der Verfügbarkeit des Eigentümers befindet und als M7 Fläche (SPE) im FNP vorgesehen ist (abzüglich der Pflanzungen zum Ausgleich für das Schutzgut Boden verbleiben ca. 19.890 m²) als extensiv zu nutzende Grünfläche gesichert und zu entwickelt werden. Die Fläche kann durch entsprechende Pflegemaßnahmen in frisch-feuchtes Extensivgrünland verwandelt werden, dass im Biotopverbund mit der angrenzenden Muhrgrabenniederung einerseits und dem Waldgebiet andererseits einen wertvollen Lebensraum bildet.

Ziel der Grünlandextensivierung als Maßnahme für den Biotop und Artenschutz ist die Entwicklung einer dem Standort angepassten artenreichen Grünlandfläche, die ihrerseits wiederum Lebensstätte einer vielfältigen Fauna ist. Da es sich bei der Fläche bereits um eine Grünlandfläche handelt, entfällt ein Ausbringen von Ansaatmischungen. Die Fläche sollte zunächst 2-3 mal jährlich gemäht werden, wobei das Mähgut aus der Fläche entfernt werden sollte. Das Liegenlassen des Mähgutes auf der Fläche verhindert die notwendige Ausmagerung und stört die Ausbildung des gewünschten Pflanzenbestandes. Eine Beweidung der Flächen sollte zunächst nicht stattfinden, da diese Nutzungsart die gewünschte Ausmagerung nicht bewirken kann.

Gemäß den Berechnungen wären demnach bei Realisierung der Grünlandextensivierung mit dauerhafter Bereitstellung der Flächen für extensives Grünland der Gegenwert für den Biotopverlust erbracht. (Kostenansätze aus A. Auhagen, Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, Entwurf 25.11.04). Es verbleibt ein Guthaben von 32.914,48 €, das für eine Flächenbevorratung anzurechnen ist.

Die Maßnahmen sind vertraglich sichergestellt.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Biotope“

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen werden auf der gesamten Fläche verändert. Durch Bebauung und gärtnerische Bepflanzung des WA und MI-Gebietes im nördlichen Teilabschnitt gehen insgesamt 15.122 m² Vegetationsfläche der in Kap. 3 genannten Biotope einschließlich des Sandtrockenrasens verloren.

Im südlichen Abschnitt wird eine Gesamtfläche von 6.797 m² als Mischgebiet festgesetzt.

Hier geht der Vegetationsbestand „Trittrassen“ verloren.

Im Plangebiet sind nach § 7 BbgBO die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Im Gebiet soll im nördlichen Teilbereich eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden, im südlichen Teilbereich eine GRZ von 0,6.

Demnach ergeben sich unter Einbeziehung der Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO die folgenden maximalen Versiegelungsmöglichkeiten/Vegetationsverluste:

GRZ 0,3 + 50% Überschreitungsmöglichkeiten = Maximale Versiegelungsmöglichkeit 0,45.

GRZ 0,6 + 50% Überschreitungsmöglichkeiten, aber nach § 19 Abs. 4 Satz 3 max. bis zu einer GRZ von 0,8 = maximale Versiegelungsmöglichkeit 0,8.

Insgesamt gehen somit im nördlichen Teilbereich die folgenden Flächenanteile (Vegetationsfläche dauerhaft verloren):

Gesamtfläche WA: 3.633 m² : GRZ 0,3+ max. 50 % = 0,45 = 1.635 m²

Fläche MI (Nord): 9.463 m² : GRZ 0,3+ max. 50 % = 0,45 = 4.258 m²

Verkehrsfläche neu 2.026 m² 2.026 m²

Gesamt: 7.919 m²

Insgesamt werden beziehungsweise bleiben somit unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO mindestens 7.203 m² des Allgemeinen Wohngebietes/Mischgebiets im nördlichen Gebietsabschnitt begrünt.

Der Vegetationsverlust bezieht sich auf eine Fläche von 7.919 m² im nördlichen Gebietsabschnitt.

Von dieser Fläche ist der Flächenanteil des § 32 Biotops (3. 878 m²) abzurechnen. Der Verlust des § 32 Biotops wird insgesamt an anderer Stelle ausgeglichen vgl. Auswirkungen auf das § 32-Biotop).

Somit verbleibt für den nördlichen Teilabschnitt ein Ausgleichserfordernis für den Verlust von Vegetation von insgesamt 4.041 m² (7.919 m² - 3.878 m²).

Im südlichen Gebietsabschnitt gehen die folgenden Flächenanteile dauerhaft verloren:

Gesamtfläche MI: 6.797 m² : GRZ 0,6, maximale Überschreitung bis 0,8 = 5.437,6 m²

Demnach verbleiben mindestens 1.359,4 m² (6.797 m² - 5437,6 m²) begrünt.

Somit ist im Folgenden von einer Vegetationsverlustfläche von 5.437,6 m² (6.797 m² - 1359,4 m²) ausgegangen.

Somit ergibt sich für die Gesamtfläche abzüglich der Fläche für den Trockenrasen (§ 32 Biotop) ein Ausgleichserfordernis für Vegetationsverluste von 4.041 m² + 5.437,6 m² = **9.478,6 m²**. (Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung nach BauGB)

Ein Ausgleich für den Verlust der Vegetationsflächen der Wertigkeiten 2-3 kann durch Wiederherstellung gleichwertiger und/oder durch Schaffung höherwertiger Biotope innerhalb des Plangebietes teilweise realisiert werden. Durch die Anlage von Gärten werden den vorkommenden Biotoptypen gleichwertige Biotope geschaffen.

Somit sind ausschließlich die tatsächlichen Vegetationsverluste (ohne zusätzliche Auf- bzw. Abwertungsfaktoren) auszugleichen.

Auf den Baugrundstücken im nördlichen Teilbereich sollen pro angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens 2 Obstbäume oder 2 mittelkronige Laubbäume oder 1 großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Insgesamt werden durch diese Festsetzung im Plangebiet mindestens 46 Obstbäume oder mittelkronige Laubbäume oder 23 großkronige Laubbäume gepflanzt. Der Verlust der vorkommenden Biotoptypen von eingeschränktem bis mittlerem Wert (Wertstufen 2-3) auf insgesamt 4.041 m² im nördlichen Bereich kann durch die genannten Pflanzmaßnahmen aufgrund ihres höheren Biovolumens ausgeglichen werden.

Im südlichen Abschnitt sollen 25 großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Aufgrund der geringeren Wertigkeit der hier vorkommenden Biotoptypen (Wertsufe 3) kann der Vegetationsverlust durch die festzusetzenden Baumpflanzungen auch hier ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“

Die Böden im Plangebiet sind durch gärtnerische Nutzung mäßig überformt. Zu den Vorbelastungen zählt der im südlichen Abschnitt regelmäßig stattfindende Kirmesbetrieb, der zu Verdichtungen geführt hat sowie der durch den Verkehr auf der L 20 verursachte mögliche Schadstoffeintrag.

Während der Bauphase wird durch die Bearbeitung des Bodens mit schwerem Gerät mit einer erheblichen Verdichtung zu rechnen sein. Mit Durchführung geeigneter Lockerungsmaßnahmen kann diese Beeinträchtigung als temporär betrachtet werden. Zum Schutz des Bodens ist während der Bauphase ein geeignetes Baustellenmanagement anzuwenden.

Dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch die Versiegelung zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung und damit die Versiegelung einer Fläche von maximal 13.356,6 m² (7.919 m² im nördlichen Teilbereich und 5.437,6 m² im südlichen Bereich möglich.

Zur Minimierung der Eingriffe wird festgesetzt, dass Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Die zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist im Plangebiet durch Rückbau und Entsiegelung vorhandener Gebäude und Anlagen nicht schutzgutbezogen ausgleichbar.

Auch außerhalb des Plangebietes stehen in der Gemeinde Oberkrämer nach derzeitigem Kenntnisstand keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung. Daher wird eine „Ersatzmaßnahme“ (der Begriff Ersatzmaßnahme wird im naturschutzrechtlichen Sinn verwendet) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sollen zum Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden im nördlichen Gebietsteil je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein 5 m breiter Gehölzstreifen an mindestens einer Grundstücksseite gepflanzt werden. Rechnerisch ergibt dies die Pflanzung von ca. 2.300- 2.500 m² Hecken. (ca. 23 Grundstücke, eine Grundstückslänge ca. 20 m x 5 m Breite). Die Anlage der Form der Hecke bleibt dem jeweiligen Grundstückseigner überlassen, daher werden auch keine Mindestqualitäten in Form von Pflanzdichten vorgegeben, da diese bei geschnittenen Hecken und freiwachsenden Hecken unterschiedliche sind. Ein Ausgleich ist durch beide Heckenformen zu erzielen.

Somit verbleibt ein Ausgleichsdefizit von $13.356,6 - 2.500 \text{ m}^2 = 10.856,6 \text{ m}^2$.

Der Ausgleich (Ersatz) für dieses Defizit soll in Verbindung mit der Maßnahme zum Ersatz des § 32 Biotops auf dem Flurstück 3611 – 8 –16 erfolgen.

Da ein funktional gleichartiger Ausgleich (Entsiegelung von Flächen) auf dieser Fläche nicht möglich ist, sollen die beeinträchtigen Werte durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Die teilweise und zeitweilig noch beweidete Grünlandfläche, auf der sich bereits Bereiche mit Gehölzaufwuchs befinden (überwiegend Birkenaufwuchs), soll im westlichen Randbereich durch Aufbau eines linienartigen gestuften Waldmantels aufgebaut aus Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel, die ineinander übergehen, in die Forstfläche überleiten. Mit dieser Schaffung von Grenzstrukturen wird die Biotopvielfalt auf der Fläche erhöht.

Die auf der Fläche vorhandenen Gehölzinseln sollen als Gehölzinseln im Grünland (Feldgehölze) gesichert und weiter entwickelt werden. Hierzu sollen in die vorhandenen überwiegend aus Birken zusammengesetzten Bestände andere zusätzliche standorttypische Laubgehölzarten eingebracht werden. Damit wird der linienhaft ausgebildete Waldrand in aufgelöster Form in das Offenland hineingezogen. Auch dies führt zu einer Erhöhung der Biotopvielfalt und zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Insgesamt werden so rd. 10.000 m² Fläche durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen aufgewertet.

Damit ist ein nahezu vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu realisieren.

(Ausgleichserfordernis 10.857 m², möglicher Ausgleich 9.700 m²).

Die Maßnahmen sind vertraglich geregelt.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

Der Oberflächenabfluss wird durch die beabsichtigte Versiegelung erhöht, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate niederschlägt. Eine verminderte Grundwasserneubildung wird im Landschaftsplan als eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

Diese Beeinträchtigung kann durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Schichtaufbauten und Verlegearten bei Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen minimiert werden. Die Forderung findet als textliche Festsetzung daher Eingang in den Bebauungsplan.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften zu minimieren, im Bebauungsplan jedoch nicht festzusetzen. Eine wesentliche Veränderung des Wasserhaushaltes ist aufgrund der in Anspruch genommenen Flächengrößen nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Lufthygiene“

Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die Überbauung des Plangebietes verändert. Mit den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen zum Grad der Versiegelung und der vorgesehenen Durchgrünung des Gebietes wird die Beeinträchtigung jedoch soweit reduziert, dass ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich ist.

Eine Beeinflussung des überörtlichen Klimas ist durch die Bebauung ebenso wenig zu erwarten wie die Gefahr von erheblichen Luftverunreinigungen durch das Wohn/Mischgebiet.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

Mit dem geplanten Vorhaben gehen Freiflächen im Bereich der Kreuzung Fennstraße/Veltener Straße verloren. Aufgrund des bestehenden Siedlungsgebietes und des optischen Eindrucks einer Baulücke mit dem daraus resultierenden fehlenden Offenlandcharakter sind die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild als gering einzustufen. Auswirkungen auf die Erholungsnutzung ergeben sich durch Inanspruchnahme der Flächen nicht.

Eine Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgt im Wohn/Mischgebiet durch die geforderten Pflanzmaßnahmen. Die vorgesehene Durchgrünung des WA/MI-Gebietes (nördlicher Teil) mit Obst- oder Laubbäumen dient einer positiven Ortsbildgestaltung.

Durch die Ansiedlung neuer Anwohner wird der Nutzungsdruck auf die öffentlichen Freiräume und auf die angrenzende Landschaft erhöht. Aufgrund des geplanten Gebietscharakters mit einer lockeren Bebauung und der für die Anwohner nutzbaren Hausgärten ist dies jedoch nur in einem geringen Ausmaß zu erwarten.

Ausgleichskonzeption

Die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im vorhergehenden Kapitel bereits benannt, sie werden in der nachfolgenden Tabelle nochmals zusammenfassend dargelegt.

Die benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten einen weitgehenden Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Maßnahmen werden, soweit planungsrechtlich zulässig, im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Anpflanzgebote) festgesetzt.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kann von einem sachgerechten Ausgleich der Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit von 10.856,6 m².

Hierfür sollen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen werden. Den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie den vorgeschlagenen Maßnahmen für den Eingriff in das Biotop wurde von der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Sie sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Dieser muss vor Satzungsbeschluss des B-Plans vorliegen.

Grünordnerische Festsetzungen

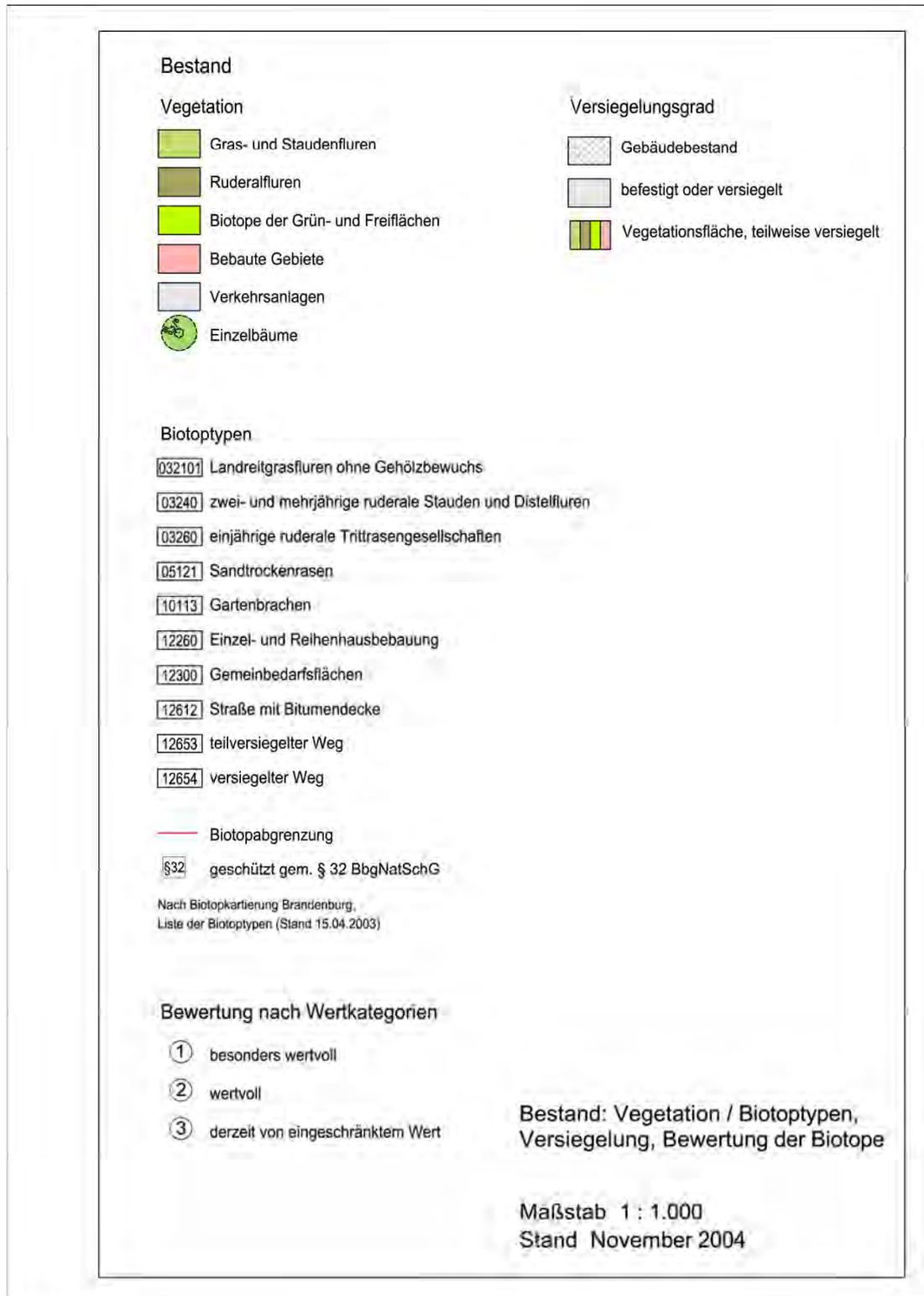
Die formulierten Maßnahmen sind geeignet, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, beziehungsweise unvermeidbare Eingriffe weitgehend zu kompensieren. Zur Verwirklichung der Ziele und Berücksichtigung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die nachfolgend ausgeführten, aus der Vermeidungs- und Kompensationskonzeption des Grünordnungsplanes abgeleiteten Festsetzungen erforderlich.

Tab.: Durch den Bebauungsplan vorbereitete, nicht zu vermeidende Eingriffe sowie erforderliche und mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Beeinträchtigtes Schutzgut	Eingriff/Veränderung	Grad der Beeinträchtigung	Minimierung/Vermeidung	Erforderliche Ausgleichsmaßnahme	Umsetzbare Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz/Defizit
Biotop und Arten / Pflanzen und Tiere	Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke durch Überbauung von 9.478,6 m ² Nichteinbezogen ist das § 32 Biotop	Gering - mittel	Minimierung der Bebauung und Versiegelung auf das für die Realisierung der städtebaulichen Planungen notwendige Ausmaß	Schaffung gleichwertiger Biotop auf einer Fläche von 9.478,6 m ²	Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Flächen (7.203 m ² + 1.359,4 m ²). Festsetzungen von Pflanzgebieten auf der Fläche (Pflanzung von 23 großkronigen oder 46 kleinkronigen standortgerechten einheimischen Bäumen).	Aufgrund des höheren Biovolumens der Bäume ausgeglichen
Boden	Beseitigung der ökologischen Bodenfunktionen durch Überbauung; insgesamt 13.356,6 m ²	Gering-mittel	Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf nicht mehr benötigten, im Bestand versiegelten Flächen. Festsetzungen zum wasserdurchlässigen Aufbau der Wege- und Zufahrtsflächen	Entsiegelung von Flächen auf 13.356,6 m ² oder ersatzweise Pflanzung von Hecken , Baumpflanzungen oder ökologischer Waldumbau, Entwicklung von Biotopen Oder: Maßnahme in Verbindung mit dem Ersatz des § 32 Biotops	Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten. Festsetzung von Heckenpflanzungen entlang mindestens einer Grundstücksgrenze – insgesamt 2.500 m ²	Verbleibendes Defizit: Flächenäquivalent von 10.856,6 m ²
Wasser/	Verminderung der Grundwasserneubildung. Belastung des Grundwasserhaushaltes durch Trinkwasserentnahmen und Abwasserbeseitigung	mittel	Bau der Erschließungswege in wasserdurchlässigem Aufbau. Versickerung des nicht genutzten Regenwassers auf der		Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kein Ausgleich erforderlich	Kein Ausgleich erforderlich

			Fläche. Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten			
Klima/Luft	Kleinklimaveränderung durch Versiegelung/Bebauung, Lärm- und Schadstoffimmissionen im Zufahrtsbereich	Keine erheblichen Beeinträchtigung gering			Durch zum Schutzgut Biotop und Arten benannte Pflanzmaßnahmen ausgeglichen	Kein Ausgleich erforderlich
Mensch/ Landschafts- bild/land- schaftsbezogene Erholung	Überprägung eines Gebietes durch Bebauung	Keine erheblichen Beeinträchtigung gering	Reduzierung der baulichen Dichte, Bevorzugung dezent, natürlicher Farbgestaltung und schlichter Architektur, landschaftsangepasste Gestaltung der Erschließungswege			Kein Ausgleich erforderlich





2.4.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) . Dieses Gesetz wurde durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 mit Wirkung vom 3. August 2001 geändert (BGBl. I 2001,S.1950 ff).

Die Bundesregierung ist der Umsetzung verspätet nachgekommen. Grundsätzlich gilt, dass die neuen Bestimmungen des BauGB anzuwenden sind, soweit das Bebauungsplanverfahren am 14. März 1999 oder später eingeleitet wurde, aber vor dem 20.7.2004. Das ist erfolgt

Der Begriff „ Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ ist im UVPG neu eingeführt worden. In Nr. 18 der neuen Anlage 1 fasst es die Vorhaben zusammen, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht unter der Voraussetzung besteht, dass für die Projekte ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Vorhaben ist der Begriff in Nr.18.7 „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ relevant. Hier handelt es sich um einen Auffangtatbestand für solche Städtebauprojekte, die nicht einer der vorher aufgeführten Nummern zuzuordnen sind.

Mit dem relativ weitgehenden Begriffsverständnis folgt das Gesetz einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 1994.

Als oberer Schwellenwert bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG ist eine zulässige Grundfläche von 100.000m² und als unterer Schwellenwert von 20.000m² vorgesehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, das heißt, der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen

Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberücksichtigt. Auch bleiben alle Flächen außerhalb der Baugrundstücke unberücksichtigt.

Da hier der Grenzwert von 100.000 m² nicht erreicht wurde und auch der untere Grenzwert von 20.000m² nicht annähernd erreicht wird, ist weder eine UVP noch eine Vorprüfung erforderlich.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan auch nicht um ein Teilprojekt handelt, d.h., wenn mehrere als gemeinsames Vorhaben zu wertende Vorhaben zusammen die die maßgebenden Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten , besteht auch aus dieser Sicht keine UVP- oder Vorprüfungspflicht.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

3.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind mit den dafür beachtlichen Belangen in die Abwägung eingestellt worden.

Das Nichterfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung wurde begründet.

Über das Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe liegen keine Erkenntnisse vor. Treten bei Erdarbeiten Veränderungen an der Bodenstruktur (Geruch etc.) auf, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Es darf erst weitergearbeitet werden, wenn das Umweltamt hierzu die Erlaubnis erteilt.

Der Neuanschluss von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfs und mehr als 2 KW Leistung für jede Wohnungseinheit oder Betriebseinheit ist verboten. Ausnahmen sind beim Umweltamt zu beantragen.

Benutzungen von Gewässern bedürfen der behördlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen ist genehmigungspflichtig.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.

Boden-, Grund- und Oberflächenwasser dürfen nicht verunreinigt werden.

Auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln wird hingewiesen.

3.3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Keine Erforderlichkeit

3.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Vor der Bebauung des Geltungsbereiches ist die grundbuchliche Vereinigung zweier Grundstücke erforderlich.

3.5. Auswirkungen auf den Haushalt

Die im Geltungsbereich geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche wird der Gemeinde vom privaten Eigentümer kostenfrei überlassen. Im Gegenzug übernimmt die Gemeinde die Unterhaltungspflicht. Somit entstehen der Gemeinde Kosten für die Unterhaltung.

4 Beteiligungsverfahren

Am 24.11.2004 fand im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt.

Ca. 80 Bürgerinnen und Bürger diskutierten, ob der südliche Teil des Geltungsbereiches parallel zur Bauleitplanung einer konkreten Planung zugeführt werden sollte. Im Ergebnis sprach sich der Ortsbeirat mehrheitlich für den Bebauungsplanentwurf aus. Für den südlichen Bereich sollte zum jetzigen Zeitpunkt lediglich die Bauleitplanung weitergeführt werden, über konkrete Bebauungsabsichten sollte nicht weiter diskutiert werden. Dem schloss sich die GV im Rahmen des Billigungsbeschlusses an.

Die Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanung, der berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2004.

In die Abwägung einzustellen sind die e.dis, das LUA (Immissionsschutz) sowie der Landkreis.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Planänderung (siehe Abwägung), sodass sich dem Verfahren in der Zeit vom 11.01.2005 bis 14.02.2005 die öffentliche Auslegung anschloss in der sich eine Bürgerin schriftlich äußerte.

5. Verfahren

Die Gemeinde Oberkrämer hat am 17. Juni 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15/2004 "Fennstraße-Ecke Veltener Straße" beschlossen. (Beschluss-Nr. 125 /2004).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß gültiger Hauptsatzung der Gemeinde Oberkrämer am 25.6. 2004 erfolgt.

Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 17.12. 2004 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3(1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 17.11./ 24.11.2004 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.12.2004 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der
Zeit von Dienstag, 11. 01.2005 bis einschließlich Montag , 14. 02.2005
Montag, Mittwoch, Donnerstag: 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr
Dienstag : 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr,
Freitag: 8.00-12.00 Uhr

im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Oberkrämer
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer OT Eichstädt

auf der Grundlage der Planunterlagen vom 16.12.2004 statt (Beschluss Nr.219 v.16.12.2004).

Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Nr.21 v.22.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.04.2005 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Beschluss Nr. 256 /2005) beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.04 .2005
den Bebauungsplan Nr. 15/2004 "Fennstraße-Ecke Veltener Straße" als Satzung
beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 257 /2005).

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - unter Anwendung des § 233 Abs. 1-

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I. vom 6.8.04 S. 350).

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

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998

Regionalplan I (ReP I) Prignitz - Oberhavel
Zentrale Orte/Gemeindefunktion in der Fassung vom 4.3.98, bekannt gemacht am 18.3.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003)

Wasserschutzgebiet Wasserwerk Hennigsdorf Zone III, festgesetzt durch Beschluss des Kreistages Oranienburg vom April 1973 (Beschluss- Nr. 60-16/73), übergeleitet durch § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes

7 Anlage (Textliche Festsetzungen)

I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. In den Mischgebieten 1 und 2 sind die in § 6 Abs.2 Nrn.6-8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
In den Mischgebieten 1 und 2 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

3. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

5. Die Baugrundstücke in den Mischgebieten 1 und 2 und im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen sind mit einem Geh-

und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über festgesetzter Geländeoberfläche(Geländehöhe DHHN92) liegen.
2. Das zweite Vollgeschoss ist im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet im Dachraum auszubilden.
3. Im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Firsthöhe von max. 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig. (Geländehöhe DHHN92).
4. Im Mischgebiet 2 und im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Traufhöhe von max. 5,0m über der festgesetzten Geländeoberfläche(Geländehöhe DHHN92) zulässig.

Rechtsgrundlage für die Nrn. 1-4: § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

III. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet 2 sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche zwei Bäume der Pflanzliste 1 Bäume 2. Ordnung oder 1 Baum der Pflanzliste 1 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.
2. Im Mischgebiet 1 sind mindestens 25 Bäume der Pflanzliste 1 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet 2 ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen entlang mindestens einer Grundstücksgrenze als Hecke aus einheimischen und standortgerechten Arten der Pflanzliste 2 anzulegen und zu erhalten.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

IV. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten 1 und 2 sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anhang

Pflanzliste 1

Bäume erster Ordnung:

Baumhaselnuss (*Corulus colurna*)*
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)*
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)*
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)*
Walnuss (*Juglans regia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Wald-Kiefer (*Pinus silvetris*)*

Bäume zweiter Ordnung:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)*
Elsbeere (*Sorbus terminalis*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)*
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata* in Sorten)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraaster*)
Wild-Kirsche (*Prunus avium*)

Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten)

Kulturapfel (*Malus domestica*),

Apfelsorten: Blenheim, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Breuhahn, Prinzenapfel, Roter Bellefleur, Champagner Renette, Erwin Baer, James Grieve, Ontario, Cox Orange, Landsberger Renette.

Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Birnsorten: Kuhfuß, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Sommermuskateller, Konferenz, Williams Christ.

Sauerkirsche (*Prunus cerasus*)

Wildkirsche (*Prunus avium*)

Kirscharten: Dankelmann, Fromms Herzkirsche, Große Prinzessinkirsche, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Werdersche Braune, Werderaner Glaskirsche, Korneol.

Pflaumen- und Zwetschgensorten: Anatolia, Certina, Haferpflaume, Nancy Mirabelle, Hauszwetschge, Graf Althanns Renneclode, Brühler Frühzwetschge, Ouliins Renneclode“

Aufgrund der sehr ungünstigen, trockenen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind vor Pflanzung bodenverbessernde Maßnahmen durchzuführen, ansonsten können als standorttypisch nur die Arten mit * sinnvoll Verwendung finden.

Pflanzliste 2

Sträucher erster Ordnung:

Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)*
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)*
Haselnuß (*Corylus avellana*)*
Kornelkirsche (*Cornus mas*)*
Kratzbeere (*Rubus caesius*)*
Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*)*
Liguster (*Ligustrum vulgare*)*
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Wacholder (*Juniperus communis*)*

Sträucher zweiter Ordnung:

Apfel-Rose (*Rosa rugosa*)*
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)*
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)*
Hundsrose (*Rosa canina*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Besenginster (*Sarothamnus scoparius*)*

Aufgrund der sehr ungünstigen, trockenen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind vor Pflanzung bodenverbessernde Maßnahmen durchzuführen, ansonsten können als standorttypisch nur die Arten mit * sinnvoll Verwendung finden.



Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

z.B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO

(0,6) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) gem. § 16 BauNVO

z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

(II) Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend gem. § 16 BauNVO

Füllschemata der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

— · — · — Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

□ offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Sonstige Festsetzungen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 81 BbgBO.

z.B. 35.50 Höhenfestsetzung in m DHMN 92 (NHN) gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Weitere Planzeichen

z.B. —10.3— Bemaßung der Länge in Metern (m)

z.B. A Bestimmung eines Punktes zur Kennzeichnung einer Strecke

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und -objekte gem. § 9 BauGB

§32 Geschützter Biotoop gem. § 32 BbgNatSchG

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Hanningsdorf Zone III, festgesetzt durch Beschluss des Kreistages Oranienburg vom April 1973 (Beschluss-Nr. 60-16/73), übergeleitet durch § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes.