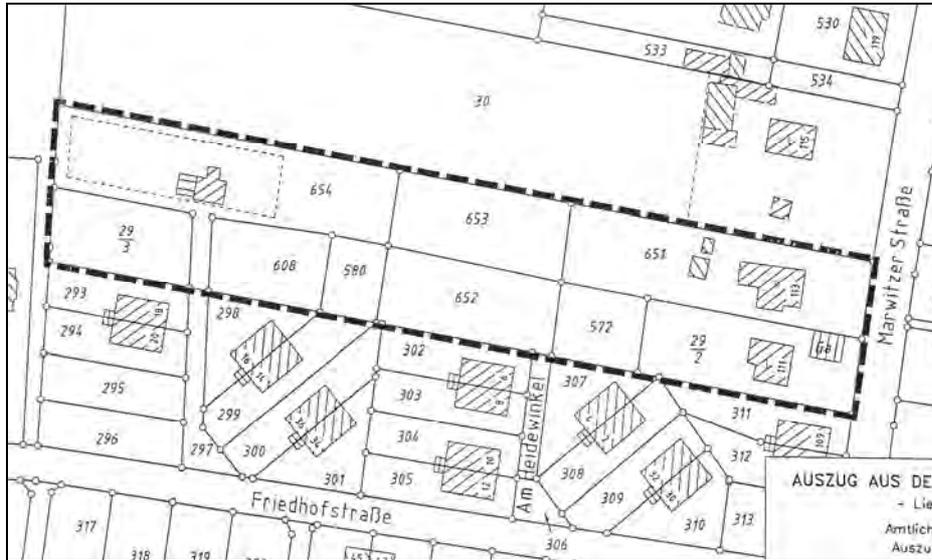


# Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow

## Bebauungsplan Nr. 24/2006 „Wohnen hinterm Heidewinkel“



**Begründung einschließlich  
grünordnerischem Fachbeitrag und Umweltbericht  
Textliche Festsetzungen  
Planzeichnung**

**Satzung**  
Januar 2007

## **Bebauungsplan „Wohnen hinterm Heidewinkel“**

---

Gemeinde	Gemeinde Oberkrämer Gemeindeverwaltung Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser Grünordnung	Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt - Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303 502916
Plangrundlage:	Amtlicher Lageplan Vermessungsbüro Olaf Sentek, ÖbVI Rungestraße 20 16515 Oranienburg
Datum:	Januar 2007

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
1. Lage des Plangebietes	4
1.1 Regionale Einordnung	4
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
3. Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur	6
3.1 Bisherige Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	6
3.2 Vorhandene Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	7
3.3 Städtebauliche Kennwerte Bestand	8
3.4 Übersichtsplan der vorhandenen Nutzungen	9
4. Vorhandene Erschließung	10
4.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung	10
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	10
4.3 Ver- und Entsorgung	10
4.4 Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes	12
4.5 Entwässerungsleitungen / Dränagen	12
5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet	12
6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	13
6.2.2 Zahl der Vollgeschosse	13
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4 Festsetzung der Zahl der Wohnungen	13
6.5 Pflanzbindungen als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB	14
6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
Festsetzung zur Dachgestaltung	14
6.7 Erschließung	14
6.7.1 Straßenseitige Erschließung	14
6.7.2 Ver- und Entsorgung	14
6.7.3 Abfallentsorgung	15
6.7.4 Ruhender Verkehr	15
6.8 Städtebauliche Kennwerte Planung	15
7. Bestandsschutz	16
8. Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse	16
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange	16
<b>10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft</b>	
<b>- Grünordnerischer Fachbeitrag -</b>	<b>17</b>
10.1. Vorbemerkungen	17
10.2 Bestand im Plangebiet, bisher zulässiger Eingriff	17
10.2.1 Bisherige Nutzung	17
10.2.2 Boden, Versiegelungsgrad	17
10.2.3 Hydrologie	17
10.2.4 Klima, Lufthygiene	17
10.2.5 Flora und Fauna	17
10.2.5.1 Flora Baumbestand	17
10.2.5.2 Fauna	18
10.2.5.3 Biotoptypenkartierung und Bewertung	19
Biotoptypen und Gehölzbestand im Plangebiet	20
10.2.6 Landschafts- und Ortsbild	21
10.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung	21
10.3.1 Bisherige vorhandene und geplante zulässige Nutzung	21
10.3.1.1 Darlegung der vorhandenen und geplanten zulässigen Nutzung	21

10.3.1.2 Ermittlung der Versiegelungsbilanz		21
10.3.2 Eingriff in das Schutzgut Boden	22	
10.3.3 Eingriff in das Schutzgut Wasser		22
10.3.4 Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft		22
10.3.5 Eingriff in das Schutzgut Flora		22
Baumschutz		23
Geschützte Biotope		23
10.3.6 Eingriff in das Schutzgut Fauna		23
10.3.7 Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild		24
10.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der vorliegenden Planung		24
10.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB		24
<b>Umweltprüfung</b>		<b>26</b>
Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren zur vorliegenden Änderungsplanung		26
<b>Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>		<b>27</b>
U1. Einleitung		27
U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes		27
U1.b) Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen		27
U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung		27
U1.b) 2. Regionalplanung		28
U1.b) 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan		28
U1.b) 3.1 Flächennutzungsplan		28
U1.b) 3.2 Landschaftsplan und Umweltbericht zum Flächennutzungsplan		28
U1.b) 4. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht		28
U1.b) 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege		29
U1.b) 6. Immissionsschutz		29
U1.b) 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz		30
U1.b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht, Strahlenschutzvorsorge		30
U1.b) 9. Munitionsbergung		30
U1.b) 10. Eingriff nach dem Naturschutzrecht		30
U1.b) 11. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB		31
U2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden		31
U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes		31
U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes		31
U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich		32
U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32	
U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht		33
U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren		33
U3.b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung		33
U3.c) Zusammenfassung		33
<b>Anhang</b>		
Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes		34
Quellennachweis		34
<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>		<b>35</b>
Textliche Festsetzungen		35
Planzeichnung		36
<b>Städtebaulicher Entwurf</b>		<b>37</b>

## 1. Lage des Planungsgebietes

---

### 1.1 Regionale Einordnung

Das Plangebiet liegt im OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer, Land Brandenburg, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berliner.

Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanze und Neu Vehlefanze, hat ca. 10.700 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Gemeinde Schönwalde-Glien, östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg und nordwestlich an die Stadt Kremmen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.



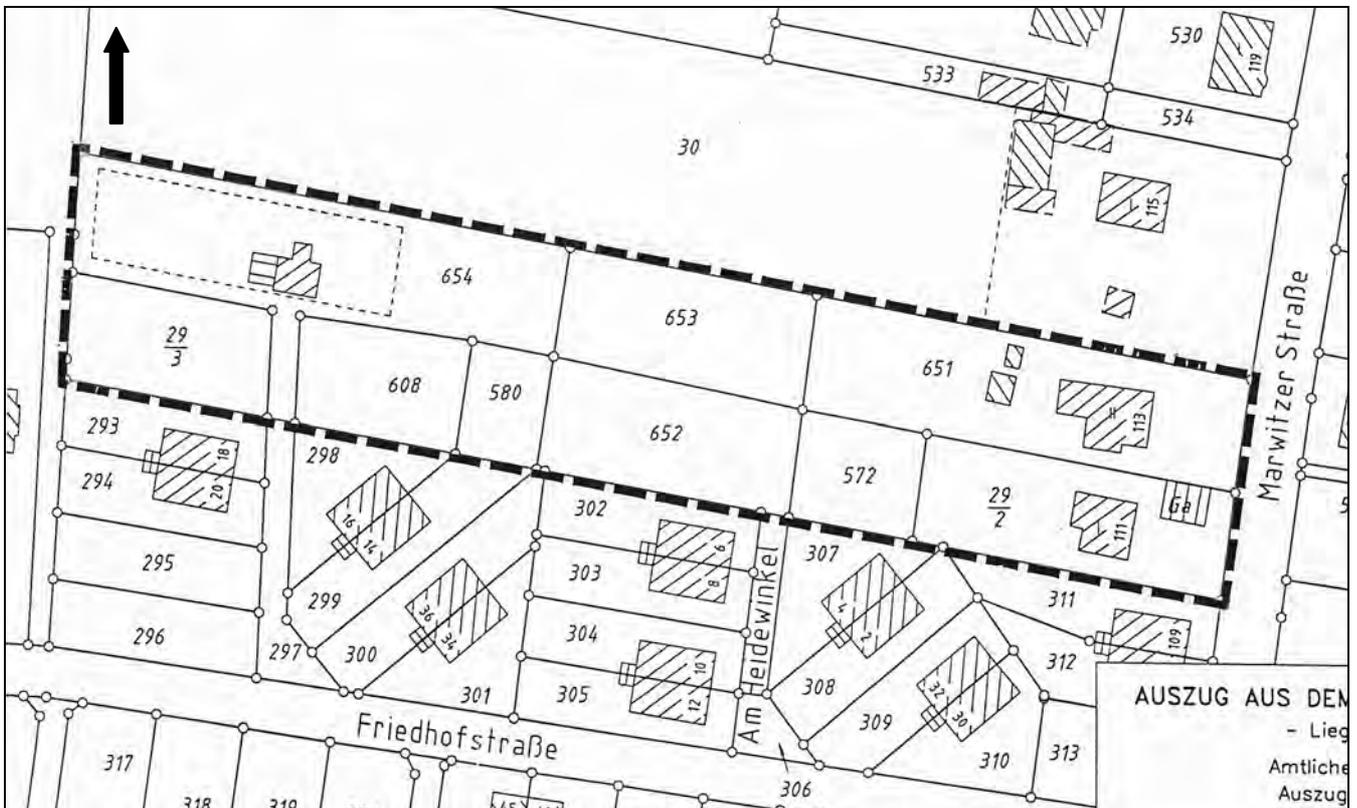
### 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer

Das Plangebiet liegt im OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer nördlich der Friedhofstraße, westlich der Marwitzer Straße. Im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche dargestellt.

### 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 654, 29/3, 608, 580, 653, 652, 651, 572 und 29/2 der Flur 11 der Gemarkung Bötzow. Es schließt sich nördlich an das Baugebiet „Am Heidewinkel“ an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,67 ha gemäß beiliegendem Lageplan.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst eine teilweise bebaute und teilweise als Garten genutzte Fläche, die durch die Marwitzer Straße im Osten und durch 2 Erschließungsstiche (Am Heidewinkel) im Süden erschlossen ist.

Planungsziel ist es, die Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung sowie die hierfür erforderliche Erschließung zu schaffen. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Das Plangebiet bildet den Ortsrand zum angrenzenden Landschaftsraum und schafft zugleich den Siedlungsabschluss gegenüber dem nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Der Ausgleich nach dem Naturschutzrecht soll vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen.

Gemäß §2(4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Planentwurf erarbeitet.

## 3. Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur

### 3.1 Bisherige Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich an der Marwitzer Straße zwei Wohnhäuser und im rückwärtigen Bereich die zugehörigen Gärten. Auf dem Flurstück 654 ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Erholungsbungalow vorhanden.



Wohnhaus Marwitzer Straße, Flurst. 29/2



Wohnhaus Marwitzer Straße, Flurst. 651



Garten Flurstück 651



Garten Flurstück 653



Erholungsbungalow Flurstück 654

### 3.2 Vorhanden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Südlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Am Heidewinkel“, das angrenzend an das Plangebiet mit Einfamilienwohnhäusern in Form von Doppelhäusern bebaut ist.



im Vordergrund Wohnhaus Flurstück 29/2 (im Plangebiet) mit angrenzender Bebauung „Am Heidewinkel“



Blick vom Plangebiet über Flurstücke 572 und 652 auf angrenzende Bebauung „Am Heidewinkel“



Blick über Flurstück 652 (Garten, zum Plangebiet gehörig) auf Doppelhausbebauung „Am Heidewinkel“



Nördlich an das Plangebiet grenzen Flächen für die Landwirtschaft, die gegenwärtig extensiv als Pferdekoppeln genutzt werden. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“.



angrenzender Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“) nördlich des Plangebietes

### 3.3 Städtebauliche Kennwerte Bestand

Für den Bestand wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

<b>Nutzung</b>	<b>vorhanden Fläche (ha)</b>
Wohnen	0,24 ha
Garten	0,36 ha
Erholung	0,07 ha
<b>gesamt</b>	<b>0,67 ha</b>

### 3.4 Übersichtsplan der vorhandenen Nutzungen



## Bebauungsplan Nr. 24/2006 der Gemeinde Oberkrämer „Wohnen hinterm Heidewinkel“

### Analyse Nutzung

- |  |                           |  |                                     |
|--|---------------------------|--|-------------------------------------|
|  | Erholen 685m <sup>2</sup> |  | vorhandene öffentliche Erschließung |
|  | Garten 3569m <sup>2</sup> |  | vorhandener Baum über 59cm SIU      |
|  | Wohnen 2414m <sup>2</sup> |  | vorhandener Baum untermaßig         |
|  | vorhandener Zaun          |  | vorhandener Obstbaum über 59cm SIU  |
|  | vorhandene Hecke          |  |                                     |
|  | vorh. Gebäude             |  |                                     |

## 4. Vorhandene Erschließung

### 4.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bisher keine Erschließungsanlagen vorhanden.

Die Fläche des Plangebietes ist an ihrer Ostseite durch die Marwitzer Straße erschlossen.

Die Marwitzer Straße hat eine Breite der Straßenverkehrsfläche von ca. 10m. Die Fahrbahn ist in einer Breite von ca. 4m asphaltiert. Es ist ein einseitiger Gehweg auf der Seite des Plangebietes vorhanden. Die Marwitzer Straße weist einen teilweise lückigen Alleebaumbestand auf.



Marwitzer Straße am Plangebiet, Blick nach Nord



Marwitzer Straße am Plangebiet, Blick nach Süd

Der westliche Teil des Plangebietes ist durch zwei Erschließungsstiche (Am Heidewinkel) von der Friedhofstraße aus erschlossen. Hier beträgt die Breite des Straßenraumes ca. 4,50m. Es sind eine gepflasterte Mischverkehrsfläche mit ca. 3,40m Breite sowie eine einseitige Versickerungsmulde vorhanden.



östlicher Stich Am Heidewinkel, Blick vom Plangebiet



westlicher Stich Am Heidewinkel, Blick vom Plangebiet

### 4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow, besteht Anschluss an das Regionalbusnetz.

### 4.3 Vorhandene Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes sind für die Wohnhäuser an der Marwitzer Straße Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation vorhanden. Der vorhandene Bungalow verfügt über einen Trinkwasser- und einen Stromanschluss.

In den anliegenden Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Abwasser, Trinkwasser, Erdgas und Telekommunikation vorhanden.

Bezüglich der Abwasserentsorgung unterliegt das Plangebiet dem Anschlusszwang gemäß der Satzung des zuständigen Zweckverbandes Paaren-Glien.

## Frischwasser

Die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasser GmbH teilte mit Schreiben vom 03.07.2006 zum Plangebiet folgendes mit:

*im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass aus unserer Sicht keine Bedenken und umweltrelevanten Hinweise gegen den Bebauungsplan bestehen.*

*Die geplanten Grundstücke können über die vorhandenen Sticheleitungen PE 90 (DN 80) in den Zuwegungen Am Heidewinkel nach Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der OWA angeschlossen und versorgt werden.*

*Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.*

## Erdgas

In Beantwortung der Beteiligung der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH** wurde mit Schreiben vom 28.06.2006 zum Plangebiet folgendes mitgeteilt:

*die Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Beizig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.*

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen.*

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Die Unfallverhütungsvorschriften sind einzuhalten.*

*Ein Errichten von jeglichen Gebäuden über Leitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist nicht gestattet. Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist ebenfalls unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt werden.*

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.*

*Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind gesonderte Auskünfte einzuholen. Wir haben in der Anlage eine Auflistung einiger Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber beigelegt.*

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.*

In dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan waren Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen in der Marwitzer Straße und in der Straße Am Heidewinkel, einschließlich der Erschließungsstiche, die zum Plangebiet führen, dargestellt. Die Anlagen zum vorstehenden Schreiben können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG teilte mit Schreiben vom 15.06.2006 zum Plangebiet folgendes mit:

*im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigelegten Lageplan ersichtlich sind.*

*Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 27, Martin-Ebell-Str.15, 16816 Neuruppin (Besucheranschrift), Tel.: (0331) 123-78844 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlagebeachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.*

*Zur eventuellen telekommunikationstechnischen Versorgung innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Potsdam, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

In dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan waren Hausanschlüsse, Anschlussleitungen und zugehörige Anlagen in der Marwitzer Straße und in der Straße Am Heidewinkel, einschließlich der Erschließungsstiche, die zum Plangebiet führen, dargestellt. Die Anlagen zum vorstehenden Schreiben können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

#### **4.4 Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes**

---

Zum Schutz der im Bereich des Plangebietes vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung notwendig.

Bei Bau- und Pflanzarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweiligen technischen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beachten.

#### **4.5 Entwässerungsleitungen / Dränagen**

---

Es ist nicht bekannt, ob sich im Plangebiet Entwässerungsleitungen / Dränagen befinden.

Das Vorhandensein von Dränagen kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten solche aufgefunden werden, sind sie zu schützen und in ihrer Funktion zu erhalten. Umverlegungen sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde möglich (§ 37 BbgWG).

#### **5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet**

---

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan.

#### **6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan sollte im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hiervon wurde jedoch aus Gründen der eingeschränkten Erschließbarkeit und wegen des vorhandenen Charakters der Bebauung im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung abgewichen. In der Umgebung des Plangebietes sind bisher ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Auch im Plangebiet selbst sind 2 Wohngebäude vorhanden. Die ebenfalls vorhandene Erholungsnutzung (Bungalow) entspricht nicht der angestrebten Entwicklung einer Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan. Sie genießt Bestandschutz.

Die noch bebaubaren Teilflächen des Plangebietes werden über die vorhandenen Erschließungsstiche Am Heidewinkel erschlossen, die nur geringe Straßenraumbreiten von ca. 4,50m haben. Deshalb kommt für die noch zu bebauende Fläche des Plangebietes praktisch nur eine Einfamilienhausbebauung in Betracht.

Zur Berücksichtigung eines entsprechenden Hinweises des **Landkreises Oberhavel** (Schreiben vom 21.11.2006) wird bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §3(3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden. Das betrifft 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der sehr sparsamen Erschließungsanlagen wären die gemäß §3(3)BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen voraussichtlich im Einzelfall kaum zulassungsfähig gewesen, da sie immer mit zusätzlichem Verkehr und Stellplatzbedarf verbunden wären.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

---

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO.

### **6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die GRZ 0,25 ermöglicht eine zweckentsprechende Nutzung der Wohnbaugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden.

Im Bereich der Wohnbebauung an der Marwitzer Straße ist die zulässige GRZ durch die vorhandene Bebauung bereits realisiert bzw. zulässig.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Beseitigung des Erholungs-Bungalow erforderlich, um die zulässige GRZ für eine Neubebauung voll in Anspruch nehmen zu können.

Durch die Beschränkung der GRZ soll der zusätzlich mögliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

Für die geplante Bebauung mit Einzelhäusern in Verbindung mit der Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen ist die GRZ 0,25 bei max. 2 Vollgeschossen ausreichend für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung.

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die das Plangebiet umgebende Bebauung ist 2-geschossig. Das zweite Vollgeschoss befindet sich in einem Dachraum.

Die festgesetzte Geschossigkeit mit maximal 2 Vollgeschossen wird der angestrebten Bebauung mit dem für den Siedlungsbereich Bötzow typischen Siedlungshaus-Charakter gerecht.

Aus Gründen des Schutzes und der Entwicklung des Ortsbildes wurde als bauordnungsrechtliche Festsetzung die Ausführung des zweiten Vollgeschosses in einem Dachraum bestimmt. Mit der Festsetzung der Dachneigung von 25° bis 48° wird auch für das Plangebiet die Errichtung der ortsüblichen geneigten Dächer gesichert (vergl. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Dementsprechend können sowohl Gebäude mit 1 Vollgeschoss zuzüglich eines nicht ausbaubaren Dachgeschosses errichtet werden als auch Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss als zweitem Vollgeschoss.

## **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

---

Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine kleinteilige Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung von Einzelhäusern entspricht dem Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum mit zugehörigem großzügigem privatem Gartenbereich. Zugleich wird hierdurch gesichert, dass die Nutzungsdichte zum Siedlungsrand hin abnimmt. Es wird ein Übergang zwischen der Doppelhausbebauung Am Heidewinkel (südlich des Plangebietes) und dem nördlich an das Plangebiet grenzenden Landschaftsraum und Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Die geringe Nutzungsdichte der geplanten Einzelhausbebauung sichert zugleich die Minimierung des Zufahrtverkehrs über die schmalen Erschließungstische Am Heidewinkel.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baustreifen festgesetzt.

An der Marwitzer Straße richtet sich das Baufeld nach der vorhandenen Bebauung. Dem entsprechend hat es einen Abstand von 12m zur vorhandenen Straßengrenze und eine Tiefe von 20m. Die übrigen Baufelder, in denen die Neubebauung gemäß Bebauungsplan zulässig sein soll, haben Tiefen von 15m und jeweils einen Abstand von mindestens 4m zur geplanten Erschließungsfläche. Hierdurch sollen die ortsübliche Vorgartenzone sowie ein angemessener Abstand der Hauptgebäude untereinander im Plangebiet gesichert werden.

Gemäß §23(5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des §14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## **6.4 Festsetzung der Zahl der Wohnungen**

---

Die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Wohnungen je Wohngebäude erfolgt, um dem in Bötzow vorrangig bestehenden Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum gerecht zu werden. Zugleich dient die Festsetzung der Minimierung des Zufahrtverkehrs über die schmalen Erschließungstische Am Heidewinkel.

Bei zwei Wohnungen je Wohnhaus ist die Aufnahme pflegebedürftiger Angehöriger bzw. das generationsübergreifende Wohnen in einem Haus gut möglich, sodass sich aus der Festsetzung keine sozialen Härten ergeben.

## 6.5 Pflanzbindungen als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

---

Die Festsetzung von Pflanzbindungen erfolgt zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft. (vergl. hierzu 10. Grünordnerischer Fachbeitrag)

## 6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

---

### Festsetzung zur Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Lage des zulässigen zweiten Vollgeschosses in einem Dachraum sowie zur Dachneigung dient dem Schutz und der Entwicklung des Ortsbildes.

Mit der Festsetzung der Dachneigung von 25° bis 48° wird auch für das Plangebiet die Errichtung der ortsüblichen geneigten Dächer gesichert. Bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen können sowohl Gebäude mit 1 Vollgeschoss zuzüglich eines nicht ausbaubaren Dachgeschosses errichtet werden, als auch Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss als zweitem Vollgeschoss.

## 6.7 Erschließung

---

### 6.7.1 Straßenseitige Erschließung

---

Die Erschließung der bebauten Wohngrundstücke an der Marwitzer Straße erfolgt unverändert über diese Straße.

Die geplante Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes wird über die beiden Erschließungsstiche Am Heidewinkel erschlossen. (vergl. vorhandene straßenseitige Erschließung, Punkt 4.1)

Am Ende jedes Erschließungsstiches können gemäß Bebauungsplan maximal 4 Baugrundstücke, jeweils bebaut mit einem Einzelhaus im reinen Wohngebiet entstehen. Hierfür ist die Anlage einer privaten Erschließungsfläche im Plangebiet ausreichend, die sich später im Gemeinschaftseigentum der jeweils maximal 4 anliegenden Eigentümer befinden kann.

Beide Erschließungsflächen enden in einer Aufweitung, die ausreichend Platz für das Aufstellen einer Feuerwehr auf einer Aufstellfläche von 7m mal 12m bietet. Die westliche Zufahrfläche wird etwas länger ausgeführt, da die Flurstücke 29/3 und 608 für die Aufweitung für die Aufstellfläche für die Feuerwehr nicht zur Verfügung stehen.

Beide privaten Erschließungsflächen haben keinen Anschluss an die nördliche Plangebietsgrenze. Da sich die hier angrenzende Fläche im Landschaftsschutzgebiet befindet und gemäß Flächennutzungsplan nicht als Baufläche entwickelt werden soll, kommt auch perspektivisch eine Fortsetzung der Siedlungsentwicklung hier nicht in Betracht.

### 6.7.2 Ver- und Entsorgung

---

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet mit **Trinkwasser, Abwasser und Elektroenergie** erfolgt durch die hierfür zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen. (sh. hierzu unter 4.3 Ver- und Entsorgung)

Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen sind die Belange des **Brand-, Katastrophenschutzes und Rettungswesens** zu beachten.

Der **Landkreises Oberhavel** gab mit Schreiben vom 21.11.2006 folgenden frühzeitige Hinweise zur Trinkwasserversorgung

*Entsprechend der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch ist die Inbetriebnahme des Leitungsnetzes spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Fachbereich Gesundheit und Verbraucherschutz des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.*

*Anlagen einschließlich des dazugehörigen Leitungsnetzes bzw. Hausinstallationen aus denen auf festen Leitungswegen an Anschlussnehmer Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht.*

*Das Wasser ist mikrobiologisch untersuchen zu lassen.*

*Die Untersuchung hat in einer von der obersten Landesgesundheitsbehörde Brandenburg zugelassenen Untersuchungsstelle zu erfolgen.*

*Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Netzerneuerung/-erweiterung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt zu übersenden.*

*Rechtsgrundlage: Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. Teil I Nr. 24 S. 959)*

Der **Landkreises Oberhavel** gab mit Schreiben vom 21.11.2006 folgende frühzeitige Hinweise zur Löschwasserversorgung

*Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.*

*Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48-96 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.*

*Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 100 bis 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.*

*Im Genehmigungsverfahren können weitere Belange des vorbeugenden Brandschutzes dargelegt und Auflagen hierzu erteilt werden.*

### 6.7.3 Abfallentsorgung

Für die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung ist zu berücksichtigen, dass die Hausmüllentsorgung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen unter Einhaltung folgender Voraussetzungen gewährleistet werden kann:

- Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch dreiaxlige Fahrzeuge mit einer Einzelachslast von 10 t [§ 34 (4) Pkt. 1 StVZO].
- Müllbehälterstandplätze und Zuwegungen sind so anzulegen, dass sie den Erfordernissen der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung VBG 126 entsprechen.
- Fahrbahnbreiten und Fahrkurven einschließlich notwendiger Wendeanlagen sind für die Benutzung durch dreiaxlige Müllfahrzeuge auszulegen (EAE 85/95 ist zu beachten).

Die Erfordernisse der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet soll über die Friedhofstraße erfolgen. Zum Entsorgungszeitpunkt werden die Abfall- bzw. Recycling-Tonnen durch die Anwohner zur Friedhofstraße gebracht und dort am Straßenrand zur Abfuhr aufgestellt. Nach erfolgter Entleerung werden die Tonnen durch die jeweiligen Anwohner wieder zurück auf deren Grundstück gebracht.

### 6.7.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung der Baugrundstücke sind auf den Baugrundstücken selbst herzustellen.

### 6.8 Städtebauliche Kennwerte Planung

Für die vorliegende Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	vorhandene	geplante	Bilanz
	Fläche ca. (ha)	Fläche ca. (ha)	Fläche ca. (ha)
Baufläche WR	0,24	0,64	+ 0,4
Sondergebiet Erholung	0,07	0	- 0,07
private Grünfläche Garten	0,36	0	- 0,36
Straßenverkehrsfläche	0	0,03	+ 0,03
<b>gesamt</b>	<b>0,67</b>	<b>0,67</b>	

## **7. Bestandsschutz**

---

Vorhandene bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen Bestandsschutz.

Gemäß Art. 14(1) Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urt.v.25.03.1988 (Nr. 110))<sup>1</sup>

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“

(Hinweis auf BVerwG, Urt.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Urt.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23)).<sup>2</sup>

## **8. Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse**

---

Das Plangebiet befindet sich in nichtkommunalem Eigentum. Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist vertraglich zu regeln.

## **9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines reinen Wohngebietes einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen.

Die geplante Bebauung entspricht dem heutigen Bedarf in Bötzow, der sich vorrangig auf selbstgenutztes Wohneigentum in Form von Einzelhäusern konzentriert. Es können maximal 8 neue Baugrundstücke entstehen.

Durch die festgesetzte kleinteilige Bebauung sowie die Pflanzbindungen im Plangebiet wird die Entwicklung eines Gebietes mit hoher Wohnqualität und starker Durchgrünung gesichert. Zugleich wird ein Siedlungsabschluss zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum hin geschaffen.

Wegen der Beschränkung auf Einzelhäuser, der Begrenzung der Zahl der Wohnungen und der Festsetzung eines reinen Wohngebietes wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen in den Straßen Am Heidewinkel nur gering sein.

Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist vertraglich zu regeln. Insofern hat der Bebauungsplan keine unmittelbaren haushaltstechnischen Auswirkungen auf die Gemeinde Oberkrämer.

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung wird die Nutzungsklientel für selbstgenutztes Wohneigentum an den Standort gebunden. Hierdurch wird das entsprechende Steueraufkommen für die Gemeinde langfristig gesichert und die demografische Entwicklung durch größere Attraktivität für junge Familien positiv beeinflusst.

---

<sup>1</sup> vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, Bonn 1997.

<sup>2</sup> vgl. ebd.

## 10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag

### 10.1. Vorbemerkungen

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

### 10.2 Bestand im Plangebiet, bisher zulässiger Eingriff

#### 10.2.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebietes. Es umfasst eine bereits vorgenutzte Fläche, die teilweise dem Wohnen und der Erholung dient und im übrigen als Garten genutzt ist. (Vergl. auch 3.1)

#### 10.2.2 Boden, Versiegelung

Der Boden im Plangebiet besteht aus sandigem Lehm im Oberboden, der in 1 bis 2m Tiefe durch Sande unterlagert ist. Durch die Nutzung der Wohngrundstücke, des Erholungsgrundstückes und der Gartenflächen ist die natürliche Bodenschichtung verändert. Die baulich genutzten Bereiche des Plangebietes sind teilweise durch Gebäude und Befestigungen versiegelt.

#### 10.2.3 Hydrologie

Gemäß Landschaftsplan weist das Plangebiet eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und eine mittlere Grundwasserneubildungsrate auf.

Das natürliche Geländegefälle verläuft von Nordwest nach Südost. Auf dem lehmigen Oberboden kann sich Schichten- oder Oberflächenwasser sammeln, das zeitweise (z. B. bei Tauwetter) zu stehender Nässe führt.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Innerhalb der Wohngrundstücksfläche und der Gartenfläche sind mehrere künstlich abgedichtete Gartenteiche vorhanden.

#### 10.2.4 Klima, Lufthygiene

Das Plangebiet hat selbst nur geringe Auswirkungen auf das Klima und den Luftaustausch im Siedlungsgebiet. Wegen der im Plangebiet vorhandenen und der umgebenden Bebauung sowie wegen des vorhandenen Bewuchses der Gartenflächen sind die Windgeschwindigkeiten gering. Der Strahlungsrückstau auf den versiegelten Flächen wird durch die Wirkung der Gartenflächen ausgeglichen.

#### 10.2.5 Flora und Fauna

##### 10.2.5.1 Flora, Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich neben der vorhandenen Bebauung Nutz- und Ziergärten. Große Flächen sind als Rasen angelegt. Der Baumbestand im Plangebiet umfasst einige Obstbäume sowie Nadelgehölze und wenige Laubbäume, die zur Gartengestaltung angepflanzt wurden.



Flurstück 651: Nutzgarten



Flurstück 29/2: Ziergarten mit Koniferen



Flurstück 572: Ziergarten



Flurstück 652: Ziergarten



Flurstücke 654, 653, Blick nach Ost: Ziergarten



Flurstück 653: Ziergarten mit Koniferen



Flurstücke 653, 654, Ziergarten mit Obstbäumen  
Blick nach West



Flurstück 654, Ziergarten mit Obstbäumen  
Blick nach Nordwest

Waldartiger Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist im beiliegenden Analyseplan dargestellt.

### 10.2.5.2 Fauna

Eine faunistische Untersuchung war nicht Teil der Bestandsaufnahme, jedoch sind aufgrund der Biotoptypen Aussagen zur potenziellen Fauna möglich.

Die vorhandenen Gartenflächen und die Nachbarschaft zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen vielen gartenbewohnenden Arten gute Bedingungen.

Es ist davon auszugehen, dass zur Brut geeignete Hohlräume eventuell an den vorhandene Gebäuden existieren, so dass insbesondere niedrig brütende Höhlen- bzw. Nischenbrüter, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Weidenmeise, Schwanzmeise, Garten- und Hausrotschwanz, Kleiber, Baumläufer geeignete Lebensräume vorfinden.

Das Vorkommen folgender Säugetiere ist im Plangebiet wahrscheinlich: Eichhörnchen, Igel, Hausmarder und Fuchs. Die Gartenbereiche bieten teilweise Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse. Das Auftreten von Erdkröten ist möglich. Die vorhandenen Gartenstrukturen bieten der Entomofauna teilweise einen geeigneten Lebensraum. Soweit bekannt, sind mit Ausnahme der eventuell vorhandenen Fledermäuse, keine weiteren Lebensräume besonders geschützter oder streng geschützter Arten betroffen.

Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten, insbesondere von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen und Gebäudebrütern (Schwalben, Mauersegler, Gartenrotschwanz) ergeben, sollte vor Beginn etwaiger Umbau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten durch einen Sachverständigen eine entsprechende Erfassung erfolgen und eine Information der unteren Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz erfolgen, damit diese evtl. erforderliche Maßnahmen festlegen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Baumfäll- oder -Schnittmaßnahmen gem. §34 BbgNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten in der Zeit vom 1.März bis 30.September unzulässig sind.

### 10.2.5.3 Biotoptypenkartierung und Bewertung

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

**10111 – Gärten, hoher Koniferenanteil**                      **4.254 m<sup>2</sup>.**

**12124 – Kleinsiedlung**    **2.414 m<sup>2</sup>**

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind im folgenden Analyseplan Biotoptypen / Bäume dargestellt.

### Bewertung und Flächengröße - Zusammenstellung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu 100 % von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit eingenommen. Hochwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vertreten. Gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Biotypen und Gehölzbestand im Plangebiet**



**Bebauungsplan Nr. 24/2006  
der Gemeinde Oberkrämer  
"Wohnen hinterm Heidewinkel"  
Analyse Biotope / Bäume**



- vorhandener Baum über 59cm StU
- 1 Lärche 2-stämmig 60cm StU 7m Kronendurchm.
- 2 BEs Blumenesche 125cm StU 10m Kronendurchm.
- 3 BEs Blumenesche 157cm StU 10m Kronendurchm.
- 4 BEs Blumenesche 157cm StU 12m Kronendurchm.
- 5 Fi Stechfichte 60cm StU 4m Kronendurchm.
- 6 Fi Stechfichte 60cm StU 4m Kronendurchm.
- 7 Fi Stechfichte 60cm StU 5m Kronendurchm.
- 8 Es Esche 95cm StU 8m Kronendurchm.
- 9 Bi Birke 60cm StU 5m Kronendurchm.

	10111 Gärten 4254m <sup>2</sup> hoher Koniferenan teil		vorhandener Baum über 59cm StU
	12124 Kleinsiedlung 2414m <sup>2</sup>		vorhandener Obstbaum über 59cm StU
	vorhandener Zaun		vorhandener Baum untermaßig
	vorhandene Hecke		
	vorh. Gebäude		
	vorhandene öffentliche Erschließung		

### 10.2.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Siedlungsfläche. Von 3 Seiten ist es von Siedlungsfläche eingeschlossen, eine Seite des Plangebietes grenzt an die Feldflur. Zur Marwitzer Straße hin ist eine ortsübliche Bebauung im Plangebiet bereits vorhanden. Von den südlich angrenzenden Erschließungsstichen Am Heidewinkel ist das Plangebiet nur eingeschränkt einsehbar. Die neu zu bebauenden Flächen haben vorrangig eine Wirkung in Richtung Nord bzw. Nordwest, zum angrenzenden Landschaftsraum. Wegen der vorhandenen Erholungsbebauung und der koniferengeprägten Ziergärten ist diese Wirkung gegenwärtig gering.

### 10.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung

#### 10.3.1 Bisherige vorhandene und geplante zulässige Nutzung

##### 10.3.1.1 Darlegung der vorhandene und geplante zulässige Nutzung

Das Plangebiet umfasst bisher unterschiedlich benutzte Teilflächen, auf denen unterschiedliche Nutzungen zulässig waren. (vergl. Analyseplan Nutzungen).

Die **Wohnbaugrundstücke** an der Marwitzer Straße entsprechen der geplanten Nutzung als reines Wohngebiet. Sie sind mit Haupt- und Nebenanlagen überbaut. Bisher waren sie dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzurechnen, wonach eine Obergrenze der zulässigen Versiegelung nicht bestand. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf den bisher genutzten Wohnbauflächen der Eingriff in Natur und Landschaft bereits zulässig war, den der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit einer GRZ 0,25 zuzüglich der Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO vorbereitet.

Auf der für **Erholungszwecke** genutzten Fläche ist eine Bebauung mit einem Erholungsbungalow vorhanden, die hier den bisherigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Die **Gartenflächen** sind bisher nur geringfügig mit Gerätehäuschen bebaut. Hier wird durch den Bebauungsplan der größte Eingriff nach dem Naturschutzrecht neu zulässig.

Neben der geplanten Grundstücksbebauung der Wohnbaugrundstücke stellen auch die geplanten **Erschließungsflächen** einen Eingriff nach dem Naturschutzrecht dar.

##### 10.3.1.2 Ermittlung der Versiegelungsbilanz

Im folgenden werden die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen sowie die geplanten Nutzungen in Bezug auf die Flächengröße und die mögliche Versiegelung verglichen:

Nutzung		vorhanden		geplant		Bilanz
bisher	geplant	Fläche (ha)	vorhandene / zulässige Versiegelung (ha)	Fläche (ha)	mögliche Versiegelung (ha)	mögliche Mehrversiegelung (ha)
<b>Flurstücke 651, 29/2 und 572</b>						
Wohnbaugrundstücke	reines Wohngebiet	0,24	bebaut nach §34 BauGB	0,24	0,24x0,375*=0,09	-
<b>Flurstücke 580, 608, 652, 653, 654, 29/3</b>						
Garten, Erholung	reines Wohngebiet	0,43	0,0105	0,4	0,4x0,375*=0,15	0,15+0,024-0,0105=+0,1635
	Straßenverkehrsfläche			0,03	0,03x0,8**=0,024	

\* Zur festgesetzten GRZ 0,25 wurde für Nebenanlagen eine Überschreitung von 50% hinzugerechnet.

\*\* Für die Verkehrsflächen wird eine 80% Versiegelung zugrundegelegt. Dabei wird ein Anteil von 20% für Randstreifen und Versickerungsflächen berücksichtigt.

Die vorliegende Planung bereitet die Versiegelung von 0,174 ha auf bisheriger Garten- und Erholungsfläche vor. Ein Anteil von 0,0105ha wird durch die auf dieser Fläche vorhandene Versiegelung ausgeglichen, sodass eine Neuversiegelung von 0,1635 ha durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet wird.

### 10.3.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Es ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden ist eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushalts, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion beim Anfall starker Niederschläge. Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion.

Im Rahmen der bisherigen Nutzung war eine teilweise Bebauung und Versiegelung im Plangebiet entstanden. Der Eingriff wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,25, die erheblich unter der Obergrenze gemäß §17 BauNVO liegt, beschränkt. Dennoch **vergrößert sich der zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 0,1635 ha, der auszugleichen ist.**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der geplanten Versiegelung erfolgt unter Punkt 10.4

### 10.3.3 Eingriff in das Schutzgut Wasser

**Grundwasser** Die Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegt in seiner Funktion als Komponente des Wasser- und Naturhaushaltes und als Reservoir für die Trink- und Brauchwasserversorgung. Zur Sicherung dieser Funktionen sind die Grundwasserneubildungsrate, das Wasserdargebot und die Gewässergüte von ausschlaggebender Bedeutung. Das Schutzgut Grundwasser kann empfindlich gestört werden durch:

- Schadstoffeintrag
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate
- bau- oder anlagenbedingte Grundwasserabsenkung
- Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten

Durch die **geplante maximale zulässige Mehrversiegelung von 0,1635 ha** im Plangebiet kann die Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden.

Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,25 (zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gemäß §19(4) BauNVO) verbleibt auf den Baugrundstücken jeweils ein ausreichend großer unversiegelter Grundstücksanteil, um das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Verkehrsflächen in Mulden bzw. Rigolen versickert werden.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers wird eine Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden. Die entsprechenden Regelungen treffen bereits das Brandenburgische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz, so dass hierzu weitere Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

### 10.3.4 Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima/Luft beschreibt die Fähigkeit des Raumes, klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen, bedingt durch sein Relief, Vegetations- und Flächennutzungsstrukturen.

Da das Plangebiet teilweise bebaut ist und Versiegelungen aufweist, wird die positive klimatische Auswirkung der Gartenbereiche und der unversiegelten Flächen teilweise aufgehoben.

Durch die geplante Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern bei der festgesetzten GRZ verbleiben im Plangebiet insgesamt ausreichende Flächen für eine angemessene Durchgrünung. Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen kann die kleinklimatische Situation positiv beeinflusst werden. Durch Baumpflanzungen wird eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und eine Minderung von Windgeschwindigkeiten erreicht.

Die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse beschränkt die zukünftige Bauhöhe und begünstigt so den Luftaustausch. Unter diesen Voraussetzungen verbleibt durch das geplante Vorhaben kein Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

### 10.3.5 Eingriff in das Schutzgut Flora

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Der Eingriff in die vorhandene Staudenflur der Ackerbrache durch Bebauung und Nutzung ist gering, da im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung in den Gartenbereichen eine hohe Diversität an ein- und mehrjährigen gartentypischen Stauden und Gehölzen zu erwarten ist. Der Eingriff in den Baumbestand ist ebenfalls gering (sh. folgender Abschnitt).

## Baumschutz

Der Baumbestand im Plangebiet ist im Teilplan **Biotoptypen und Gehölzbestand im Plangebiet** dargestellt. Im Plangebiet sind gegenwärtig 9 Bäume vorhanden, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Eine Lärche und eine Birke müssen voraussichtlich zur Realisierung der vorliegenden Planung gefällt werden. Für diese Fällungen sind die entsprechenden Genehmigungen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus der Ausgleich durch Ersatzpflanzungen oder durch Geldleistungen festzulegen.

Gemäß der Verordnung über die Erhaltung, die Pflege, und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm), gemessen in 1,30m Höhe, geschützt.

In den "Vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Landes Brandenburg vom Januar 2003 sind unter Punkt 4.4.4 die Anforderungen an die Kompensation von Baumverlusten formuliert. Hier heißt es: "Bei der Bemessung des Ausgleiches bei Baumfällungen sind grundsätzlich die Vorgaben von Baumschutzverordnungen bzw. Satzungen auf Landkreis- und Gemeindeebene anzuwenden. Liegen solche nicht vor oder werden in Ihnen keine entsprechenden Angaben gemacht, sind Ersatzpflanzungen auf der Grundlage ...der Brandenburgischen Baumschutzverordnung .... nach dem Wert des zu fällenden Baumes zu berechnen."

Für Oberkrämer gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege, und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004.

Gemäß §3 dieser Verordnung ist der Schutzzweck dieser Verordnung die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

1. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktion für Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
3. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten;
4. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

Damit ist der Eingriff in die Schutzgüter, die durch Baumfällungen betroffen sein können, erfasst.

Die Verordnung regelt für die geschützten Bäume Verbote, zulässige Handlungen, Genehmigung, Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen und Ordnungswidrigkeiten.

Die gemäß der o.g. Verordnung geschützten Bäume, sind bereits durch §1 dieser Verordnung als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt, so dass sich eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt.

Da zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft, den der Bebauungsplan durch zulässige Mehrversiegelung vorbereitet, ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen sind, kann es erforderlich werden, den Ausgleich für die zu fällenden Bäume im Plangebiet durch Ausgleichszahlung gemäß Baumschutzverordnung mit dem Zweck der Verwendung für Baumpflanzung an anderer Stelle zu leisten.

Mit Schreiben vom 11.07.2006 wie der **Landkreis Oberhavel** darauf hin, dass *das Beseitigen von Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, ... der Genehmigung der untern Naturschutzbehörde* bedürfen.

### Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

### 10.3.6 Eingriff in das Schutzgut Fauna

Das Plangebiet ist eingezäunt, genutzt und teilweise bebaut, so dass es kein Lebensraum für waldbewohnende größere Säugetiere wie Rehe oder Schwarzwild ist. Die durchgrünte Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig einen geeigneten Lebensraum. Wegen der überwiegenden Rasen- und Koniferenstrukturen ist die Diversität des Lebensraumes jedoch gering.

Die geplante Bebauung greift in diesen Lebensraum ein. Zugleich erhöht die geplante Nutzung im Zusammenhang mit den geplanten Pflanzbindungen jedoch die Diversität der Landschaft. Durch die Schaffung von vielfältigen Gartenbereichen werden verbesserte Bedingungen für Insekten, Kleinsäugeter und Vögel geschaffen. Der Ausgleich für die zu fällenden Bäume aufgrund der Baumschutzverordnung sichert den Ersatz für Lebensräume, die durch Baumfällungen verloren gehen oder beeinträchtigt werden.

Durch die geplante geringe Bebauungsdichte verbleiben ausreichend große unbebaute Flächen, die durch individuelle gärtnerische Gestaltung zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen können. Da die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke bereits durch §7 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) geregelt wird, ist, über die geplanten Pflanzbindungen hinaus, eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan hierzu nicht erforderlich.

### 10.3.7 Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Weichbildes des Siedlungsgebietes ohne ablesbaren Siedlungsrand ist die Qualität des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes nur mäßig ausgeprägt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Sicherung einer kleinteiligen lockeren Bebauung in den festgesetzten Baustreifen und den hohen Grünanteil wird das Orts- und Landschaftsbild entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan neu gestaltet.

Die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen im Siedlungsgebiet und die Anlage von Heckenstruktur sollen die landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbildes gewährleisten.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan das Orts- und Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet und es verbleibt kein auszugleichender Eingriff.

### 10.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes aufgrund der vorliegenden Planung

Ein zusätzlicher auszugleichender Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ergibt sich durch die Mehrversiegelung von insgesamt maximal 0,174 ha. Ein Anteil von 0,024 ha wird durch die festgesetzten neuen Straßen versiegelt. Ein Anteil von max. 0,15 ha Neuversiegelung wird auf den Baugrundstücken im Plangebiet zulässig.

Gemäß den "vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" (HVE) nach dem Naturschutzrecht (MLUR, 01/2003) soll die Kompensation von Bodenversiegelungen vorzugsweise durch Entsiegelung gleichgroßer Flächen erfolgen.

Ist dies nicht möglich, kommt die ökologische Aufwertung von Flächen im Verhältnis 1:2 bis 1:6 in Betracht.

Sind diese Möglichkeiten nicht mit angemessenem Aufwand realisierbar, kann ersatzweise der Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Baum je 50 m<sup>2</sup> Versiegelung erfolgen.

### 10.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

Die Gemeinde strebt einen Ausgleich vorrangig innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Umgebung an. Planungsziel ist es, Baugrundstücke zu schaffen, die eine hohe grünräumliche Qualität aufweisen. Zugleich soll die Funktion des Plangebietes als grünteiliger Siedlungsrandbereich gesichert werden.

Diese Planungsziele können nur erreicht werden, wenn der ökologische Ausgleich durch geeignete Festsetzungen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben gesichert wird.

**Entsiegelungsflächen** stehen im Plangebiet nur in geringer Größe in Form des vorhandenen Bungalow und der Nebenanlagen in den Gartenbereichen zur Verfügung. Sofern Teile der Nebenanlagen im Zusammenhang mit der späteren Nutzung erhalten bleiben, sind sie auf die festgesetzte GRZ anzurechnen.

**Flächige Gehölzpflanzung** sollen in Form von Hecke auf allen Grundstücken festgesetzt werden, die von der neu geplanten Erschließung profitieren.

Nach Abzug der zu beseitigenden vorhandenen Versiegelungen verbleibt ein Anteil von 135 m<sup>2</sup> Gehölzflächen zum Ausgleich des zusätzlichen Eingriffes durch die geplanten Straßenverkehrsflächen (sh. nachfolgende Tabelle). Bis zu einer Tiefe von 50m ist die Erschließung von der Marwitzer Straße gemäß BbgBO gegeben.

Bei einer Gesamtfläche der Baugrundstücke von 0,64 ha abzüglich des Bereiches an der Marwitzer Straße bis zu 50m Tiefe mit 0,17 ha verbleibt eine Baugrundstücksfläche von insgesamt 0,47 ha, die durch die geplanten Verkehrsflächen neu erschlossen wird.

Bei 135 m<sup>2</sup> zu pflanzender Hecke und 4.700 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche ergibt sich ca. 1 m<sup>2</sup> Hecke, bepflanzt mit je einem Strauch, je 35 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche. Da jeweils auf ganze Zahlen auf- oder abzurunden ist ergibt sich z. B. 500m<sup>2</sup> Grundstücksgröße:  $500 : 35 = 14,28$ , gerundet 14 Sträucher innerhalb einer zusammenhängenden Gehölzfläche.

Für den Ausgleich durch zusätzliche Versiegelung auf den Baugrundstücken sollen **Pflanzungen standortgerechter hochstämmiger Laubbaume**, insbesondere Obstbäume festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Baumpflanzungen zum Ausgleich des Eingriffes durch Versiegelung auf Baugrundstücken erfolgt mit direktem Bezug auf die bebaute Grundfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück. So ist ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang des Ausgleiches mit dem Eingriff gesichert.

Auf der Fläche, auf der der Eingriff neu zulässig wird, können maximal 6 Baugrundstücke entstehen. Bei einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> ergeben sich Grundstücksgrößen von  $4.000 : 6 =$  durchschnittlich 667m<sup>2</sup>.

Das kleinste vorhandene Flurstück, das als Baugrundstück verwendet werden könnte, ist das Flurstück 608 mit 469 m<sup>2</sup>.

Bei einer maximalen Versiegelung von  $GRZ 0,25+50\%=GRZ 0,375$  und z. B. 667 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergibt sich eine maximale bebaubare Grundfläche GR von  $667 m^2 \times 0,375 = 250 m^2$ . Bei einem Baum je 50m<sup>2</sup> GR wären dann 5 Bäume zu pflanzen.

Bei 667 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und maximal 250 m<sup>2</sup> bebaubarer Fläche verbleiben 417 m<sup>2</sup> nicht bebaubarer Gartenfläche.

Geht man davon aus, dass 1 Baum jeweils ca. 25m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch nimmt, so wäre bei maximaler Ausnutzung der Grundstücke ein Anteil von  $5 \times 25$  bzw. = ca. 125m<sup>2</sup> durch Baumpflanzungen in Anspruch genommen. Das wäre weniger als ein Drittel der unbebaubaren Gartenfläche. Damit wäre der Freiraum für die individuelle Gartengestaltung teilweise eingeschränkt. Die zu pflanzenden Bäume selbst können jedoch als Bestandteil der

Gartengestaltung betrachtet werden. Um den gestalterischen Spielraum nicht unangemessen einzuschränken, werden keine Baumarten vorgegeben. Um den Zweck der Ausgleichsfestsetzung zu erfüllen, ist es ausreichend, wenn standortgerechte Laubbäume verwendet werden. Hierfür kommen auch hochstämmige Obstbäume in Betracht.

Beim kleinsten vorhandenen Grundstück (Flurstück 608) würden sich bei 469m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei maximaler Ausnutzung der GRZ 176m<sup>2</sup> bebaute Fläche und demnach 3,52, d.h. gerundet 4 Bäume ergeben. Auf diesem Grundstück würden diese 4 Bäume von den 293m<sup>2</sup> unbebaubarer Grundstücksfläche einen Anteil von 100m<sup>2</sup>, d. h. ebenfalls etwa ein Drittel einnehmen.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten Strauchpflanzungen ist ein erheblicher Anteil der unbebauten Gartenfläche zu bepflanzen. Wegen der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ist die starke Eingrünung des Plangebietes gerechtfertigt. Da die Standorte und die Arten der zu pflanzenden Gehölze und Bäume nicht festgesetzt sind, verbleibt ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gartengestaltung und die zweckentsprechende Nutzung der Wohngrundstücke.

Bei Pflanzungen auf Baugrundstücken sind die folgenden Anforderungen des **Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG)** zu beachten:

§ 37 Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken

(1) Mit Bäumen außerhalb des Waldes, Sträuchern und Hecken (Anpflanzungen) von über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe ist ein solcher Abstand zum Nachbargrundstück einzuhalten, dass bei Obstbäumen ein Abstand von 2 m, bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 4 m und im übrigen für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand mindestens ein Drittel seiner Höhe über dem Erdboden beträgt. Der Abstand wird waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen.

(2) Der doppelte Abstand ist gegenüber Grundstücken einzuhalten, die landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzt oder zu diesem Zweck vorübergehend nicht genutzt werden.

§ 38 Ausnahmen von den Abstandsvorschriften

§ 37 gilt nicht für Anpflanzungen, die hinter einer geschlossenen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen; als geschlossen gilt auch eine Einfriedung, deren Bauteile breiter sind als die Zwischenräume; Anpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen; Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu öffentlichen Grünflächen und zu oberirdischen Gewässern von jeweils mehr als 4 m Breite; Hecken, die nach § 33 auf der Grenze angepflanzt werden oder die das öffentliche Recht als Einfriedung vorschreibt.

§ 37 gilt ferner nicht, wenn das öffentliche Recht andere Grenzabstände vorschreibt.

Gemäß §1 Satz 2 der **Brandenburgischen Baumschutzverordnung** unterliegen Bäume, die zum Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht gepflanzt werden, unabhängig von Ihrer Art und Größe als geschützte Landschaftsbestandteile dem Schutz dieser Verordnung.

Für das Plangebiet ergibt sich der Ausgleich insgesamt wie folgt:

Nutzung		geplant		Ausgleich		
bisher	geplant	Fläche (ha)	mögliche zusätzliche Versiegelung (ha)	durch Entseelung, Anrechnung 1:1	durch flächige Gehölzpflanzungen / Anrechnung 1:2 Versiegelung / Gehölzpflanzung	durch Pflanzung von 1 Baum je 50 m <sup>2</sup> Neuversiegelung / Versiegelung / Baumpflanzung
<b>Flurstücke 580, 608, 652, 653, 654, 29/3</b>						
Garten, Erholung	reines Wohngebiet	0,4	0,15			0,15ha / 30 Bäume
	Straßenverkehrsfläche	0,03	0,024	0,0105	0,0135 ha / 0,027 ha	
<b>gesamt</b>		<b>0,43</b>	<b>0,174</b>	<b>0,0105</b>	<b>0,0135 ha / 0,027 ha</b>	<b>0,15ha / 30 Bäume</b>

**Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der zusätzliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, den der Bebauungsplan vorbereitet, ausgeglichen.**

Der **Landkreises Oberhavel** gab mit Schreiben vom 21.11.2006 hierzu folgenden Hinweis:

*Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbaustandes umzusetzen, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Fachbereich Bauordnung und Kataster und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.*

# Umweltprüfung

## Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet.

### Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelenschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

### Gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

#### 1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

#### 2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind,

#### 3. folgende zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

*Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, waren diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert. Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes war unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erstellt.*

*Die im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes gegebenen Hinweise wurden im Umweltbericht berücksichtigt.*

## Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

### U1. Einleitung

#### U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt im OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer nördlich der Friedhofstraße, westlich der Marwitzer Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 654, 29/3, 608, 580, 653, 652, 651, 572 und 29/2 der Flur 11 der Gemarkung Bötzow. Es schließt sich nördlich an das Baugebiet „Am Heidewinkel“ an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,67 ha.

Im Plangebiet sind 2 Wohnbaugrundstücke und 1 Erholungsgrundstück sowie Gartennutzungen vorhanden. Im Ergebnis des Bebauungsplanes soll die Schaffung von insgesamt 8 zusätzlichen Wohnbaugrundstücken für Einzelhausbebauung im reinen Wohngebiet zulässig sein. Zugleich sollen die hierfür erforderliche Erschließung sowie der Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht im Plangebiet gesichert werden.

#### U1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

##### U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung

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

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** beim **MIR** nahm zum vorliegenden Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.04.2006 wie folgt Stellung:

##### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

*Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziffer 1 ROG insbesondere aus*

- dem Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP I) - Zentralörtliche Gliederung vom 4 Juli 1995 (GVBl. N/95 S. 84),
- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV) vom 2. März 1998 (GVBl. II S. 186),
- dem Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABI. S. 342) sowie
- dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000,

##### **Bewertung**

**Die angezeigte Planungsabsicht ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet und liegt nach der konkretisierenden Festlegung des ReP-Entwurfes innerhalb der „allgemeinen Siedlungsfläche“, Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach II 1.0.1 bis 1.0.7 und 1.1 ff. LEP eV möglich und entspricht auch dem raumordnerischen Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche (vgl. Z 1,0.1. LEP eV; Z 3.4.0.1 ReP-Entwurf).*

Mit Schreiben vom 27.Juni 2006 und 01.11.2006 wurde durch die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** beim **MIR** die vorstehende landesplanerische Beurteilung des Vorhabens nochmals bestätigt.

## U1.b) 2. Regionalplanung

Für die Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung.

Der Regionalplan I (Rep I) Zentrale Orte/Stadtfunktionen in der Fassung vom 04 März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998 stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsfläche dar. (vergl. U1.b) 1.)

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 21.06.2006 folgendes mit:

*Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:*

- *Satzung über den Regionalplan (ReP I) Prignitz-Oberhavel "Zentrale Orte / Gemeindefunktionen" vom 04. März 1998 (im Amtl. Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Windenergienutzung (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*
- *Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000*

*Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24/2006 „Wohnen hinterm Heidewinkel“ (Stand: April 2006) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

**Begründung:** *Der Bebauungsplan hat die Entwicklung einer ca. 0,69 ha großen Fläche im Ortsteil Bötzow als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 8 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzelhäuser geschaffen werden.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf). Somit entspricht die Planung der geforderten vorrangigen Innenentwicklung (vgl. 3.4.0.1 ReP-Entwurf). Art und Maß der baulichen Nutzung tragen der ortstypischen Baustruktur hinreichend Rechnung (vgl. 2.1(3) RePI).*

Mit Schreiben vom 25.10.2006 wurde durch die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** die vorstehende regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens nochmals bestätigt.

## U1.b) 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die wirksame Flächennutzungsplanung der Gemeinde Oberkrämer und der Landschaftsplan stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er trifft keine dem Landschaftsplan widersprechende Festsetzung.

## U1.b) 4. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, oder Naturpark**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BbgNatschG oder BNatSchG vorhanden.

Es liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

Das Plangebiet **grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“**. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im LSG Flächen für die Landwirtschaft.

Durch die geplante Beschränkung der Bauhöhe auf 2 Vollgeschosse, die Festsetzung der Lage des zweiten Vollgeschosses im Dachraum, die geringe Bau- und Nutzungsdichte sowie durch die geplanten Pflanzbindungen wird der Ortsrand als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet neu gestaltet und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet vermieden.

**U1.b) 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **keine Baudenkmale**.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **keine Bodendenkmale** bekannt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum**, teilte mit Schreiben vom 15. Juni 2006 folgendes mit:

*gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:*

*Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).*

*Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

*Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.*

**U1.b) 6. Immissionsschutz**

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im reinen Wohngebiet:	50 dB am Tag 40 - 35 dB in der Nacht
-----------------------	---

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von erheblich störenden Verkehrsstraßen. Durch die Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft angrenzend an das Plangebiet ist zeitweise mit dem Auftreten landwirtschaftstypischer Geräusche oder Gerüche sowie von Staubentwicklung durch die Bearbeitung der Ackerflächen zu rechnen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 240m Entfernung ein genutzter Pferdestall. Wegen des großen Abstandes und wegen der Lage des Plangebietes außerhalb der Hauptwindrichtung des Stalles wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung hieraus nicht entstehen wird.

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

**Hinweis zur Heizung**

Gem. § 8(3) LImSchG ist der Neuanschluss elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR2 – Neuruppin** teilte mit Schreiben vom 17.07.2006 mit, dass zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

**U1.b) 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz sind zu beachten:

- Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser; Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung; Grundwasserabsenkungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen.
- Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlage: § 2 i.V.m. § 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331); § 71 BbgWG

**U1.b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht**

Für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Oberkrämer ein **Altlastenverdacht nicht** ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Treten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur (Geruch, ungewöhnliche Verfärbung o.ä.) auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

**U1.b) 9. Munitionsbergung**

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 20.06.2006 zum Plangebiet folgendes mit:

*die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.*

*Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.*

**U1.b) 10. Eingriff nach dem Naturschutzrecht**

Der zusätzliche Eingriff nach dem Naturschutzrecht, der durch die vorliegende Planung vorbereitet wird, sowie die Kompensationsmaßnahmen wurden unter Punkt 10. dieser Begründung in einem grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt.

Auf den vorhandenen Wohnbaugrundstücken verursacht der vorliegende Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff nach dem Naturschutzrecht. Die vorliegende Planung bereitet jedoch die Versiegelung von 0,174 ha auf bisheriger Garten- und Erholungsfläche vor. Ein Anteil von 0,0105ha wird durch die auf dieser Fläche vorhandene Versiegelung ausgeglichen, sodass eine Neuversiegelung von 0,1635 ha durch den vorliegenden Bebauungsplan verbleibt. Hierdurch bereitet der Bebauungsplan einen zusätzlichen ökologischen Eingriff, insbesondere in das Schutzgut Boden vor, der auszugleichen ist.

Um den Anteil der Versiegelung durch neu geplante Straßenverkehrsflächen von 0,024 ha auszugleichen, werden die vorhandenen Versiegelungen von 0,0105 ha auf der Erholungs- und Gartenfläche beseitigt bzw. angerechnet. Der verbleibende Ausgleich für die Versiegelung der Verkehrsfläche erfolgt durch die Pflanzung von Hecken auf den Baugrundstücken. Hierbei werden 0,0135 ha Versiegelung durch 0,027 ha Gehölzfläche ausgeglichen.

Der Eingriff durch die Bebauung der neu geplanten Wohnbaugrundstücke wird durch Pflanzung von 1 Baum je 50m<sup>2</sup> Versiegelung ausgeglichen. Bei maximaler Ausnutzung der zulässigen GRZ wären zum Ausgleich für die dann entstehenden 0,15 ha Versiegelung insgesamt 30 Bäume auf den Baugrundstücken im Plangebiet zu pflanzen.

**Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff nach dem Naturschutzrecht vollständig ausgeglichen.**

Im Plangebiet sind 9 Bäume vorhanden, die der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg unterliegen. In diesen Baumbestand ist auf Grund des Bebauungsplanes voraussichtlich ein Eingriff durch die Fällung von 2 Bäumen erforderlich. Der Ausgleich hierfür erfolgt gemäß Baumschutzverordnung.

### U1.b) 11. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung (bzw. Änderung, vergl. §1(8) BauGB) von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.*

Die vorliegende Planung berücksichtigt diesen Grundsatz durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauliche Entwicklung einer vorgezogenen Fläche im Siedlungszusammenhang.

## U.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

---

### U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

---

Das Plangebiet umfasst eine vorgezogene Fläche am Siedlungsrand. Es ist eine Bebauung mit Wohngebäuden, Nebenanlagen und mit einem Erholungsbungalow vorhanden. Die bisher unbebauten Flächen des Plangebietes dienen als Nutz- oder Ziergarten mit hohem Koniferenanteil.

Durch die vorliegende Planung könnten sich folgende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben:

#### - mögliche Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Hiervon betroffen ist insbesondere das **Schutzgut Boden**. Der Bebauungsplan bereitet eine maximal mögliche **zusätzliche Versiegelung von ca. 0,163 ha** auf den bisherigen Erholungs- und Gartenflächen vor. Auf den vorhandenen Wohngrundstücken bereitet der Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff vor.

Das **Schutzgut Flora** wird durch die Fällung von zwei Bäumen im Plangebiet beeinträchtigt. Die Bäume unterliegt der Baumschutzverordnung, die die Genehmigungsbedürftigkeit von Fällungen und den Ersatz bei Fällung regelt. Der Ausgleich hierfür erfolgt gemäß Baumschutzverordnung.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** wird durch das Vorhaben orts- und landschaftsgerecht neu gestaltet und insofern nicht nachteilig beeinflusst.

Das **Schutzgut Wasser** ist durch die geplante Versiegelung mittelbar betroffen. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Versiegelung könnte sich jedoch auf die Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung auswirken. Da die Versiegelung durch die Festsetzung einer geringen GRZ begrenzt wurde, ist aufgrund der vorliegenden Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und damit des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

### U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

---

**Bei Durchführung** des Vorhabens wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht und die Erschließung des Plangebietes gesichert. Die bisher mindergenutzte Fläche des Plangebietes, die am Siedlungsrand liegt, wird in die Siedlungsstruktur der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw eingebunden. Hierdurch wird die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Bötzw gestärkt. Durch das Angebot attraktiver Wohngrundstücke werden die Voraussetzungen zur Eigentumsbildung der Wohnbevölkerung geschaffen.

**Bei Nichtdurchführung** des Vorhabens (Null-Variante) bliebe der bisherige Zustand erhalten. Eine Versiegelung würde nicht geschehen und ein Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Ausgleich hierfür würde nicht erforderlich. Die Erholungs- und Gartennutzung könnte fortgesetzt werden. Falls dies nicht geschieht, würde auf den ungenutzten Fläche ein zunehmendes Pflegedefizit entstehen.

## **U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

---

Durch die vorliegende Planung könnten sich folgende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben, die wie folgt vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden sollen:

### - mögliche Beeinträchtigungen durch Vorbereitung eines zusätzlichen ökologischen Eingriffes

Um den zusätzlichen Eingriff insbesondere in das **Schutzgut Boden** durch Versiegelung zu begrenzen, setzt der Bebauungsplan eine GRZ 0,25 fest, die erheblich unter den Obergrenzen gemäß §17 BauNVO (GRZ bis 0,4 im WR) bleibt.

Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Mehrversiegelung auf den neu geplanten Baugrundstücken werden Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Je 50m<sup>2</sup> mehrversiegelter Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen ist die Anpflanzung von Gehölzflächen als Hecke geplant.

Hierdurch werden die verbleibenden Oberbodenzonen belebt. Wasser und Nährstoffe werden im Boden gebunden und der Bodenerosion entgegengewirkt.

Durch die Beschattung des Bodens durch die Kronen der Laubbäume und Heckenstruktur in der warmen Jahreszeit wird das **Schutzgut Kleinklima/Luft** günstig beeinflusst: die Austrocknung und die Windgeschwindigkeiten werden gemindert und starke Temperaturschwankungen ausgeglichen.

Die Baum- und Strauchpflanzungen kommen auch dem **Schutzgut Fauna** zugute. Die geplante lockere Bebauung belässt zudem einen großen Anteil für Wohngärten, die Lebensräume für Kleinsäuger, Vögel, Insekten und Lurche bieten.

Das **Schutzgut Flora** wird durch die Fällung von zwei Bäumen im Plangebiet beeinträchtigt. Die Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung, die die Genehmigungsbedürftigkeit von Fällungen und den Ersatz bei Fällung regelt. Der Ausgleich erfolgt gemäß Baumschutzverordnung.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** wird durch das Vorhaben orts- und landschaftsgerecht neu gestaltet und insofern nicht nachteilig beeinflusst.

Das **Schutzgut Wasser** ist durch die geplante Versiegelung mittelbar betroffen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Versiegelung könnte sich jedoch auf die Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung auswirken. Da die Versiegelung durch die Festsetzung einer geringen GRZ begrenzt wurde, ist aufgrund der vorliegenden Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und damit des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Da gemäß Brandenburgischem Wasserrecht die Versickerung des Niederschlagswassers am Niederschlagsort bereits geregelt ist, ist hierfür eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich.

## **U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind**

---

Entsprechend dem Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow ist im Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt.

Da gemäß §8 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kämen alternativ nur Nutzungen in Betracht, die der hier vorgegebenen Darstellung entsprechen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss käme als Alternative die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Betracht. Im Unterschied zum nun festgesetzten reinen Wohngebiet wären im allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen auch weitere Nutzungen zulässig, die das Wohnen ergänzen. Diese Variante wurde jedoch nicht gewählt, da die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen über die Straßen Am Heidewinkel erfolgt, die nur eine geringe Breite haben und möglichst wenig durch zusätzlichen An- und Abfahrtverkehr belastet werden sollen. Aus diesem Grund wurde auch auf eine Bebauung mit Doppelhäusern verzichtet, wie sie im angrenzenden Baugebiet Am Heidewinkel vorhanden sind. Auch Hausgruppen kamen aus diesem Grund nicht in Betracht.

(zu Null-Variante sh. unter U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung)

### U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

---

#### U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der vorliegenden Umweltprüfung wurden die bisher bekannten Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen berücksichtigt.

Folgende Planungen wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABI. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000

Zur Beurteilung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des MLUR vom 01/2003 zurückgegriffen. (sh. 10. Grünordnerischer Fachbeitrag)

#### U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

---

Die **Überwachung** der Einhaltung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzung erfolgt durch die Gemeinde Oberkrämer in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

Da durch die vorliegende Planung keine möglichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ergeben sich keine Anhaltspunkt für darüber hinausgehende Maßnahmen des Monitoring.

#### U.3c) Zusammenfassung

---

Die vorliegende Planung betrifft eine Wohnbau-, Erholungs- und Gartenfläche am Siedlungsrand des OT Bötzow der Gemeinde Oberkrämer, auf der die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einschließlich der Sicherung der Erschließung geschaffen werden sollen. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Geplant ist eine Einzelhausbebauung mit starker Durchgrünung. Es können maximal 8 neue Baugrundstücke entstehen.

Das Vorhaben verursacht einen Eingriff in das Schutzgut Boden durch Mehrversiegelung, der durch Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden soll.

Der Eingriff in das Schutzgut Flora durch Fällung von zwei Bäumen im Plangebiet ist nach der Baumschutzverordnung auszugleichen.

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben erhebliche gebietsuntypische Immissionen verursachen wird oder solchen ausgesetzt sein wird. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen, die durch das geplante Vorhaben verursacht werden können, sind nicht erkennbar.

Januar 2007

Planverfasser Grünordnung

A. Ludewig R. Ludewig

## Rechtliche Grundlagen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. JG 2002 Teil I, Nr. 22 vom 03. April 2002), Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S. 553),
- Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl. I/96 S. 226)
- Satzung der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 30.05.2005, Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzow vom 07.10.2005

## Quellennachweis

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung 12/2001 und Entwurf der Planänderungen 02/2006)
- Landschaftsplan der Gemeinde Oberkrämer (Fassung vom Stand 1999)
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin, Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998
- Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen von 1998 (AA, Beilage zum ABI. S. 342) sowie dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000

**Bebauungsplan Nr. 24/2006 “Wohnen hinterm Heidewinkel”  
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und § 81 BbgBO**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet - WR - gem. §3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß §3(2) BauNVO Wohngebäude.

(2) Gemäß §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §3(3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- (1) Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)  
Grundflächenzahl: GRZ 0,2
- (2) Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)  
Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)**

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

(2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO).

### **4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1) 6. BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1a) und §9(1)20. und 25.a) BauGB)**

(1) Mit Ausnahme der Flurstücke 651, 29/2 und 572 wird festgesetzt:

Auf den Baugrundstücken ist je 50 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

(2) Für alle Baugrundstücksflächen, die einen Abstand von mehr als 50m von der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der Marwitzer Straße haben, wird festgesetzt:

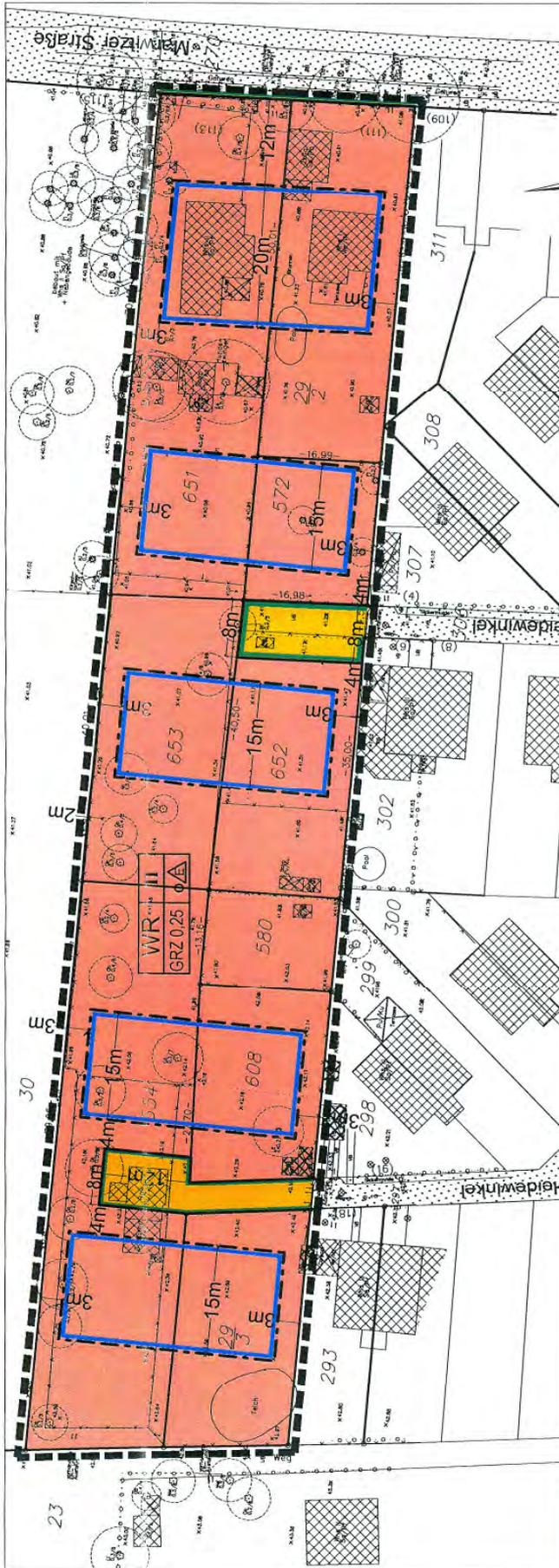
Je 35m<sup>2</sup> dieser Baugrundstücksfläche ist 1 heimischer standortgerechter Strauch innerhalb einer zusammenhängenden Gehölzfläche auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Sträucher ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 BbgBO)**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81(1)1. BbgBO)**

(1) Für Gebäude über 50 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) sind nur Dachneigungen von 25° bis 48° zulässig.

(2) Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszuführen. Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drenpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.



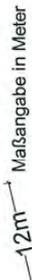
oben: Planzeichnung (Verkleinerung)  
links: Planzeichenerklärung

## Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 24/2006 Ortsteil Bötzow "Wohnen hinterm Heidewinkel"

Planungsphase: Satzung  
Planungsstand: Januar 2007

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin -  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer  
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13  
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916 Fax. 03303 502917  
e-mail ludewig@planungsbueroeludewig.de

Planungsbüro  
**Ludewig**

 <b>WR</b>	reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	 <b>Hinweisliche Darstellung</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
<b>Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)</b>	<b>GRZ 0,25</b> II	 <b>Maßangabe in Meter</b>	
<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)</b>	offene Bauweise §22(1)u.(2)BauNVO nur Einzelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)	 <b>Darstellungen der Plangrundlage</b>	vorhandene Flurstücksgrenze vorhandene Flurstücksnummer vorhandenes Gebäude vorhandene öffentliche Erschließung
 <b>Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)</b>	private Straßenverkehrsfläche	 <b>vorhandene Zäunung</b>	vorhandene öffentliche Erschließung
 <b>Straßenbegrenzungslinie</b> Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen		 <b>vorhandener Baum</b>	vorhandene öffentliche Erschließung
		 <b>vorh. Hecke</b>	vorhandene öffentliche Erschließung
		 <b>vorh. Geländehöhe über NHN</b>	vorhandene öffentliche Erschließung
		 <b>Hausnummer</b>	vorhandene öffentliche Erschließung

# Städtebaulicher Entwurf



Bebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr.24/2006 OT Bötzow "Wohnen hinterm Heidewinkel" - Städtebaulicher Entwurf April 2006