

**Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, Gemeinde Oberkrämer  
OT Schwante „Am Gartenweg“**

**Textliche Festsetzungen:**

**1) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 (1) BauNVO)**

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist in der Anlage 1 dargestellt.

Im Abstand von 14 m, zwischen Grundstücksgrenze (Gartenweg) und vorderer Baugrenze, ist eine Bebauung unzulässig.

**2) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches (Strecke A-B) ist eine 3-reihige freiwachsende Hecke mit standorttypischen einheimischen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten.

Je Baugrundstück sind 2 Obstbäume oder ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

**Anlage 1: Lageplan**

**Plangrundlage: Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung Schwante Flur 7 vom 12.02.2003**

**Maßstab 1: 2000**

**Planzeichen**

**1. Zeichenerklärung zu den Festsetzungen**

**1.1. Baugrenze**

----- Baugrenze gem. § 23 (1) BauNVO

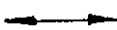
**1.2. sonstige Planzeichen**

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereich gem. § 9 (7) BauGB

A-B

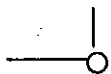
Bestimmungslinie der westlichen Geltungsbereichsgrenze  
(Die Punkte A und B sind jeweils die Grenzsteinpunkte der Flurstücke 74/6 und 111)

z. Bsp. 14m



Bemaßung der Länge in Meter (m)

**2. Darstellungen der Plangrundlage (Flurkartenauszug)**



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Gartenweg

Straßennamensbezeichnung

112

Flurstücksnummer



Nutzungsartengrenze

Hf

Hoffläche



vorhandene Wohngebäude (nur zum Teil dargestellt)

○ ○ ○

Baumreihe

Oberkrämer, den 06. Mai 2004

H. Jilg  
Bürgermeister



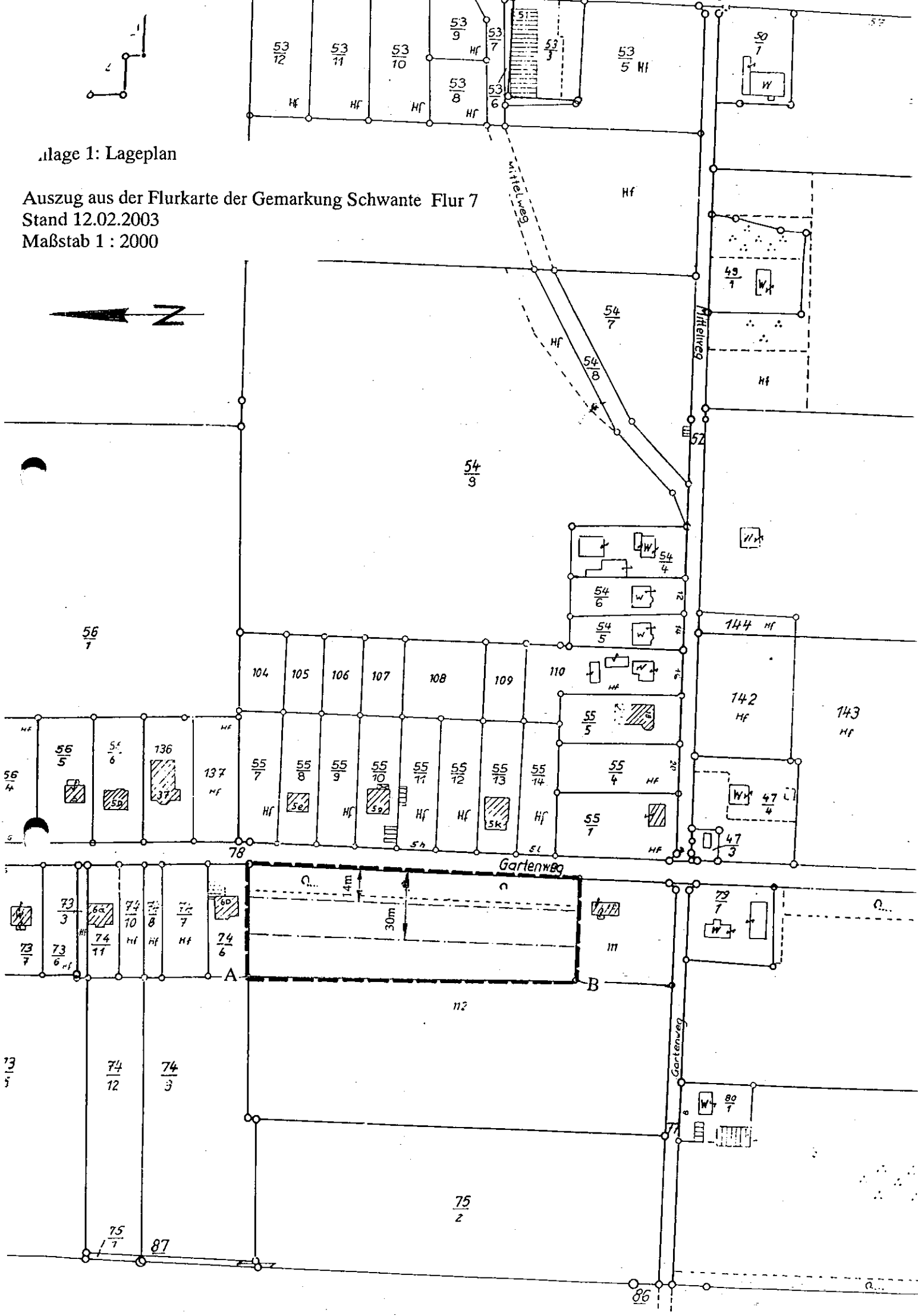
*gehört zum Bereich  
vom 15.06.04  
Rüch*



Änderungen gemäß Bescheid vom 15.06.2004

Anlage 1: Lageplan

Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung Schwante Flur 7  
 Stand 12.02.2003  
 Maßstab 1 : 2000



## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I. S. 1193)

Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBL. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBL. I S. 61)

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

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

Regionalplan I (ReP I) Prignitz – Oberhavel  
Zentrale Orts/Gemeindefunktion in der Fassung vom 04.03.1998, bekannt gemacht am 18.03.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998

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

**Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
der Gemeinde Oberkrämer OT Schwante „Am Gartenweg“ für eine Teilfläche des Flurstückes 112 in der  
Flur 7**

***Begründung***

Anlass für die Erarbeitung einer Ergänzungssatzung ist, die im Flächennutzungsplan von Schwante als Wohngebiet dargestellte Grundstücksfläche, aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, einer Bebauung zuzuführen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nur nach § 35 BauGB.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Erarbeitung einer Ergänzungssatzung erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat am 27.03.2003 einen Beschluss zur Erarbeitung einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB mit der Beschluss Nr. 320 /2003 gefasst.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 112 der Flur 7 in der Gemarkung Schwante mit einer Größe von ca. 7500 qm.

Die Geltungsbereichslinie verläuft östlich entlang des Flurstückes 78 (Gartenstraße), nördlich entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes 74/6, westlich entlang der Strecke A-B in einem parallelen Abstand von ca. 50 m vom Flurstück 78 (Gartenstraße) sowie südlich entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes 111. Die Punkte A und B sind jeweils die Grenzsteinpunkte der Flurstücke 74/6 und 111. Die Strecke A-B ist die Bestimmungslinie der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Planungsrechtliche Situation

Das zu beplanende Grundstück befindet sich im Außenbereich und grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an.

Die gegenüberliegende Straßenseite ist ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut.

Im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Prignitz/Oberhavel ist der in Rede stehende Bereich als allgemeine Siedlungsfläche und im Flächennutzungsplan von Schwante als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan von Schwante ist seit dem 21.12.2001 wirksam.

Die Ergänzungssatzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der bestimmt, dass hier ein Lückenschluss zwischen der vorhandenen Wohnbebauung gewährleistet werden soll.

Bislang wurde im Gartenweg, im Bereich vom Mühlenweg bis Mittelweg, die Einzelhausbebauung nach § 34 BauGB genehmigt.

Der Flächennutzungsplan stellt analog zur Ergänzungssatzung in einer Tiefe von ca. 50 m, gerechnet von der Grenze des Gartenweges an, Wohnbaufläche dar und im Anschluss daran Fläche für Landwirtschaft.

Das Gemeindegebiet Oberkrämer wird durch die Autobahn A 10 durchquert. Je nach Windrichtung wird dieser Bereich von Schwante durch den Verkehr verursachten Lärm beeinflusst. Die Planung eines sechsspurigen Ausbaus der Autobahn vom Kreuz

z Oranienburg bis zum Dreieck Havelland befindet sich in Vorbereitung.

Nordwestlich des Gartenweges befindet sich eine Schweinemastanlage in ca. 700m Entfernung, die im Jahre 1998 errichtet wurde. Bei ungünstiger Windrichtung kann es hier zu Geruchsbelästigungen kommen.

Ein Großteil der Gemarkungsflächen der Gemeinde Oberkrämer befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“. Davon ist auch der östlich gelegene Mühlensee betroffen, der sich in einer Entfernung ca. 800 m vom Plangebiet befindet.

Allgemeine Ziele der Planung

*Mit dieser Ergänzungssatzung wird eine Außenbereichsfläche, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwante als Baufläche dargestellt ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.*

*Die einbezogene Fläche wird durch die Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt.*

*In Anlehnung an die vorhandene umgebene Bebauung soll mit den in der Satzung getroffenen Festsetzungen eine städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.*

Der Geltungsbereich ist die noch einzige in diesem Bereich des Gartenweges vorhandene größere Baulücke für die, bei Rechtskraft der Satzung, nach § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben gewährleistet werden kann.

Es liegen bereits Anträge für eine Bebauung des Geltungsbereiches mit Wohnhäusern vor.

Eine Bebauung ist zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Südlich des Gartenweges wurde bereits eine Außenbereichssatzung erlassen. Die noch vorhandene Freifläche, zwischen den bebauten Grundstücken Mittelweg/Gartenweg bis zum den bebauten Grundstücken südlich des Gartenweges, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist keiner Wohnbebauung zuzuführen, da das nicht den Planungsabsichten der Gemeinde sowie der Landesplanung entspricht.

Der Planung stehen keine Einschränkungen über die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen aufgrund von naturschutzrechtlichen-, wasserrechtlichen-, denkmalrechtlichen- oder immissionsschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.

#### Planfestsetzungen

Kartengrundlage für die Ergänzungssatzung ist ein amtlicher Flurkartenauszug in der Fassung vom 12. Februar 2003, ausgestellt vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oberhavel.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich in ca. 50m Tiefe parallel zum Gartenweg. Die hintere Geltungsbereichsgrenze ist bestimmt durch die vorhandenen Grenzpunkte, an den Flurstücken 111 und 74/6, so wie sie in der Flurkarte eingetragen sind.

(siehe hierzu auch die Ausführungen der Begründung zum Punkt „Geltungsbereich“)  
Dieses Maß lehnt sich an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an und entspricht den in diesem Bereich durchschnittlich vorhandenen Grundstückstiefen.

Weitere Festsetzung von Hecken und Baumpflanzungen sind Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie regelt den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft der durch die Versiegelung der Grundstücke durch die Bebauung entsteht.

Die Festsetzung eines Baufensters sichert, dass die vorhandene Bauflucht der bereits vorhandenen Wohnhäuser im Bereich des Gartenweges eingehalten wird. Die auf dem Grundstück vorhandene Baumreihe wird durch eine nicht zu nahe heranrückende Bebauung der Wohnhäuser geschützt.

#### Erschließung

Der Gartenweg verfügt derzeit über einen zeitgemäßen Ausbau. Die Gemeinde hat die Straße im Jahre 2003 grundhaft ausgebaut.

Die Anbindung der entstehenden Baugrundstücke an die zentrale Abwasser- und Trinkwasserleitung ist gewährleistet.

Die gesamte Straße verfügt über eine DIN- gerechte Straßenbeleuchtung.  
In der Straße befinden sich Energie- und Telekomleitungen.

#### Bodenbeschaffenheit

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe besteht der geologische Aufbau des Untergrundes aus Geschiebemergel und Geschiebelehm. Geschiebemergel und Geschiebelehm stellen im Allgemeinen einen Baugrund mit sehr gutem Tragverhalten dar. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass unter Umständen bei geringer Wasserzugabe aufweichen, und dann weder befahrbar noch begehbar sind. Gebäude, die im Geschiebemergel und Geschiebelehm erstellt werden sind mit Wannen oder Dränagen gegen Sickerwasser und Schichtwasser zu schützen. (wasserdruckhaltende Abdichtung nach DIN 18196 T. 6) und auftriebsicher sowie frostfrei zu gründen.

Es wird empfohlen, bei konkreten Bauvorhaben ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

#### Hinweis zum Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu Versickerung zu bringen.

#### Hinweis zum Immissionsschutz

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

#### Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

### Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung kann nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Funde sind unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### Grünordnung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Bereich der eine brachliegende Ackerfläche darstellt. Auf dem Grundstück befinden sich straßenbegleitend Pappeln. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,30m Höhe vom Erdboden) unterliegen der Baumschutzverordnung Brandenburg. Das Beseitigen von Bäumen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Die Zuwegungen zu den einzelnen Grundstücken sind so anzuordnen, dass die vorhandenen Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen im Außenbereich stellt unvermeidlich ein Eingriff in die Natur und Landschaft (Eingriffe in die Natur) dar. Es sind Veränderungen zu erwarten, die der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Diese Beeinträchtigungen hat die Verursacherin oder der Verursacher innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahme), dass nach dem Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Durch die Festsetzung Nr. 2 und der genannten Regelung in der Bauordnung, dass alle nicht bebauten Grundstücksteile gärtnerisch zu gestalten sind ist sichergestellt, dass der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen wird.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat unmittelbar im Anschluss an die Beendigung der Baumaßnahmen auf den jeweiligen bebaubaren Grundstücken zu erfolgen.

Oberkrämer, den 06.05.2004

gez. H. Jilg  
Bürgermeister

Mit Änderungen entsprechend des Genehmigungsbescheides vom 15.06.2004  
(Erfüllung der Auflage).