

# BEBAUUNGSPLAN

## „MÜHLENWEG“

OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer

### 1. ÄNDERUNG Nr. 39/2009

#### **Begründung**

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer  
Stadtplanung • Stadtforschung  
Kastanienallee 16, 12623 Berlin  
Fon: (030) 56 58 34 27  
Fax: (030) 56 58 34 28

Berlin, August 2010

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand und Verfahren</b>	3
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Änderung	3
1.2 Geltungsbereiche der Änderung	3
1.3 Verfahren	4
<b>2. Begründung der geänderten Festsetzungen / Abwägung</b>	4
2.1 Ergänzung zu allgemeine Wohngebiete	4
2.2 Änderung der Anzahl der Vollgeschosse	4
2.3 Änderung der Bauweise	4
2.4 Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche	4
2.5 Ergänzung der Größe der Baugrundstücke	5
2.6 Ergänzung von örtlichen Bauvorschriften	5
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Änderung</b>	5
<b>4. Hinweise zum Ursprungs-Bebauungsplan</b>	5
4.1 Hörstegraben als Gewässer II. Ordnung	5
4.2 Private Straßenverkehrsfläche	5
4.3 Biotopschutz	6
4.4 Artenschutz	6
<b>Abkürzungen</b>	7
<b>Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen</b>	8

## 1. Planungsgegenstand und Verfahren

### 1.1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Änderung

Der am 10.01.1994 in Kraft getretene Bebauungsplan „Mühlenweg 13“ ist noch nicht entwickelt. Veränderte Rahmenbedingungen machen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um eine den Zielen der Gemeinde entsprechende städtebauliche Ordnung zu sichern.

In 3 m Entfernung parallel zum Mühlenweg waren bisher Baulinien festgesetzt. Die strikte Festsetzung einer Baulinie leitet sich jedoch für das Plangebiet nicht aus der Umgebungsbebauung ab und ist städtebaulich nicht mehr erforderlich. Die Änderung der Baulinien in Baugrenzen ist daher städtebaulich erforderlich.

Bisher waren die überbaubaren Grundstücksgrenzen im östlichen Teil des Plangebietes in einer Entfernung von rund 15 m zur östlichen Plangebietsgrenze und in einer Entfernung von rund 8 m zur privaten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Festsetzungen erwiesen sich als Hemmnis für die Entwicklung des Baugebietes. Daher ist eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Unter Berücksichtigung des gemäß der BbgBO im Jahre 2003 geänderten Vollgeschossbegriffes ist es erforderlich, die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse anzupassen.

Der Alt-Bebauungsplan kam bisher ohne textliche Festsetzungen aus. Zur Gewährleistung einer den Zielen der Gemeinde entsprechenden geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Ergänzung einiger weniger textlicher Festsetzungen erforderlich.

### 1.2 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich für die Änderung umfasst am 25.08.2010 die Flurstücke 131, 133, 151, 153, 154, 155, 156, 157 und 158 der Flur 6 in der Gemarkung Schwante. Weitere Grundstücksteilungen wurden gemäß Teilungsplan der Plangrundlage vorbereitet.

Hinweis: Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung erfolgt entsprechend des öffentlich bekannt gemachten Beschlusses vom 03.12.2009. Der Geltungsbereich des wirksamen Ursprungs-Bebauungsplan umfasst zusätzlich zum Geltungsbereich der 1. Änderung eine 6m x 6 m große Fläche auf dem Nachbargrundstück (Flurstücke 63/13) für einen geplanten Trafo.

### 1.3 Verfahren

Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerhalb des Siedlungsbereiches gelegenes Gebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert wird. Damit handelt es sich um eine Planung, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. **Der Bebauungsplan wird somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren geändert.**

Im vereinfachten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Auch die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG durch einen grünordnerischen Fachbeitrag ist im beschleunigten Verfahren für diese Bebauungspläne gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbehrlich. Unabhängig davon sind aus der Verschiebung von Baugrenzen um 9,50 m

innerhalb eines bereits rechtsverbindlich festgesetzten allgemeinen Wohngebietes in östliche Richtung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist somit auch aus diesem Grunde keine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

## **2. Begründung der geänderten Festsetzungen / Abwägung**

### **2.1 Ergänzung zu allgemeine Wohngebiete**

Im Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“ Mit dieser Festsetzung werden die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Zulässigkeit der gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird von dieser Festsetzung nicht berührt.

### **2.2 Änderung der Anzahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird von I auf II geändert. Die Änderung ist eine Anpassung an den 2003 entsprechend der BbgBO geänderten Vollgeschossbegriff. Das Bild des Gebäudebestandes in den an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereichen wird maßgeblich durch zweigeschossige Gebäude geprägt. Dies soll auch in Zukunft gesichert werden. Deshalb wird die Anzahl der Vollgeschosse für das Plangebiet mittels Festsetzung auf maximal II beschränkt.

### **2.3 Änderung der Bauweise**

Die Bauweise wird von offener Bauweise auf „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ konkretisiert. Um innerhalb des Wohngebietes eine kleinteilige extensive Bebauung mit hoher landschaftlicher Prägung entsprechend der ortsüblichen Bebauung zu gewährleisten, sind im gesamten Plangebiet nach der Änderung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die geänderte Festsetzung entspricht der ortsüblichen Bebauung entlang des Mühlenweges.

### **2.4 Änderung der überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche werden im Zuge der Änderung ausschließlich mittels Baugrenzen festgesetzt. Die entlang des Mühlenweges ursprünglich festgesetzten Baulinien werden gestrichen.

Im Interesse einer effektiveren Entwicklung des Plangebietes plant die Gemeinde die Verschiebung der Baugrenzen im östlichen Teil des Plangebietes um 9,50 m in östliche Richtung. Die bisherigen Baugrenzen werden gestrichen. Die neuen Baugrenzen werden in einer Entfernung von 17,5 m zur privaten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Da die ursprüngliche Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 22 m im Wesentlichen beibehalten wird, rücken die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Änderung bis auf rund 3,50 m an die östlichen Baugrundstücksgrenzen heran. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird die neue hintere Baugrenze in einer Tiefe von 98 m festgesetzt, um einen Mindestabstand zu den naheliegenden Weidengehölzen zu sichern.

## **2.5 Ergänzung der Größe der Baugrundstücke**

Um ortsübliche Grundstücksgrößen zu gewährleisten, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden im Plangebiet theoretisch maximal 17 Baugrundstücke ermöglicht.

## **2.6 Ergänzung von örtlichen Bauvorschriften**

Aus Gründen des Ortsbildes werden die Anforderungen an die äußere Gestaltung von Einfriedungen als bauliche Anlagen geregelt. Es wird festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig sind. Offene Einfriedungen müssen einen Durchblick ermöglichen. Wenn ein Durchblick erst in nächster Nähe der Einfriedung möglich ist, etwa weil die Latten des Zaunes einen sehr geringen Abstand haben, handelt es sich um eine unzulässige geschlossene Einfriedung. Bei offenen Einfriedungen handelt es sich daher um Einfriedungen mit in der Regel weniger als 50 % geschlossener Fläche, wie Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen mit mehr als 50 % geschlossener Fläche (z. B. wenn die Baustoffe wie Latten breiter sind als die Zwischenräume) bis vollständig geschlossener Fläche wie Mauern, Flechtzäune, Matten und Bretterwände zählen dem gegenüber zu den im Plangebiet nicht zulässigen geschlossenen Einfriedungen.

## **3. Wesentliche Auswirkungen der Änderung**

Aus der 1. Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den 1994 in Kraft getretenen Alt-Bebauungsplan „Mühlenweg 13“ ableitbar.

## **4. Hinweise zum Ursprungs-Bebauungsplan**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf Belange hingewiesen, die sich maßgeblich auf den Ursprungs-Bebauungsplan beziehen und kein Gegenstand des Verfahrens zur am 03.12.2009 beschlossenen 1. Änderung sind. Da diese Belange nicht unerhebliche Auswirkungen auf den Vollzug des Ursprungs-Bebauungsplanes haben können, werden diese nachfolgend benannt.

### **4.1 Hörstegraben als Gewässer II. Ordnung**

Durch den Ursprungs-Bebauungsplan werden Teile des Hörstegrabens (ein Gewässer II. Ordnung) als Teil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Im Bereich des Grabens sind die Regelungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten. Dies betrifft insbesondere die besonderen Pflichten im Interesse der Gewässerunterhaltung, Gewässerrandstreifen gemäß § 84 BbgWG und die Genehmigung von Anlagen in und an Gewässern gemäß § 87 BbgWG.

### **4.2 Private Straßenverkehrsfläche**

Im Ursprungs-Bebauungsplan ist die private Straßenverkehrsfläche ohne Wendeanlage festgesetzt.

Erforderliche Wendevorgänge in der privaten Straßenverkehrsfläche werden durch Einbeziehung des angrenzenden Wohngebietes im Rahmen der konkreten Bauanträge geregelt. Vergleiche hierzu den Parzellierungsplan entsprechend der Plangrundlage.

### **4.3 Biotopschutz**

In der Niederung im nordwestlichen Planbereich befindet sich ein naturnahes temporäres Kleingewässer (Zahlencodierung 02130) mit seinem standorttypischen maßgeblich durch Silberweide und Schwarzpappel geprägten standorttypischen Gehölzsaum (Zahlencodierung 07190). Das Kleingewässer selbst und Teile des Uferbereichs weisen Röhrichtbestände auf. Die Niederung wird somit durch ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop eingenommen. Die Grenze des geschützten Biotops entspricht weitgehend der Grenze des im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Waldes, überlagert jedoch auch Randbereiche des allgemeinen Wohngebietes um bis zu rund 5 m. Auf das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop wird im Rahmen der 1. Änderung hingewiesen. Die übrigen Biotope des Plangebietes (überwiegend Bauflächen/ Baustellen und artenarme Frischwiesen) unterliegen keinem Biotopschutz.

Die verfahrensgegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt keine Biotope, die dem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegen. Durch die geänderten Baugrenzen werden keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope überplant. Die Änderung von Maß der baulichen Nutzung und Bauweise verschlechtert im Verhältnis zum Ursprungs-Bebauungsplan auch nicht die Betroffenheit von geschützten Biotopen. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind somit keine Handlungen zu erwarten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen.

Die Überlagerung von Teilen des geschützten Biotops mit dem allgemeinen Wohngebiet betrifft ausschließlich den rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan aus dem Jahre 1994 und nicht das hier gegenständliche Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes. Aufgrund der nur geringen Überlagerung um bis zu rund 5 m ist eine nachträgliche Bewältigung potentieller Konflikte zwischen im rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Baugrenzen mit nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen im Rahmen des Vollzuges des Ursprungs-Bebauungsplanes möglich. Die Entscheidung obliegt somit der Durchführung eines konkreten Vorhabens im Planvollzug. In diesem Rahmen ist bei Erfordernis ggf. die Ausnahme- und Befreiungslage nach § 30 BNatSchG zu prüfen.

### **4.4 Artenschutz**

Durch die geänderte Festsetzung von Baugrenzen werden nunmehr 940 qm nicht überbaubare Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes als überbaubare Grundstücksflächen und 780 qm überbaubare Grundstücksflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Im Ergebnis werden rund 160 qm innerhalb ohnehin festgesetzter allgemeiner Wohngebiete zusätzlich als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Von dieser Änderung sind ausschließlich bestehende artenarme Frischwiesen und Bauflächen/Baustellen betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Änderung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen könnte. Auch aus der Änderung von Maß der baulichen Nutzung und Bauweise ergeben sich im Verhältnis zum Ursprungs-Bebauungsplan keine Anhaltspunkte auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Eine durch die untere Naturschutzbehörde pauschal ohne konkrete Anhaltspunkte geforderte Erfassung und Kartierung des Artenbestandes wäre in Bezug auf die 1. Änderung unverhältnismäßig und ist nicht erforderlich.

Gleichwohl ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass insbesondere in Grenzlage des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes zum Hörstegraben und zu den geschützten Biotopen unter Umständen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sein könnten. Diese Frage berührt jedoch ausschließlich den Ursprungs-Bebauungsplan und nicht die verfahrensgegenständliche 1. Änderung. Ergeben sich im Vollzug der Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bei einzelnen Bauvorhaben konkrete Anhaltspunkte für Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durchzuführen.

### **Abkürzungen**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan

## **Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen**

### **Rechtliche Grundlagen**

#### ***Bundesrecht***

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)

#### ***Landesrecht***

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 2226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. I S. 266)

Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. II, S. 553)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II 2009, S. 186)

#### ***Gemeinderecht***

INGENIEURPROJEKT Ingenieurbüro für Bauplanung und Projektsteuerung GmbH (1993):  
Bebauungsplan der Wohnanlage Schwante „Mühlenweg 13“, in Kraft getreten am 10.01.1994

GEMEINDE OBERKRÄMER (2001):  
Flächennutzungsplan, Dezember 2001

GEMEINDE OBERKRÄMER (2001):  
Landschaftsplan, Fassung gemäß Beschluss vom November 2001

GEMEINDE OBERKRÄMER (2005):  
Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer, 2005