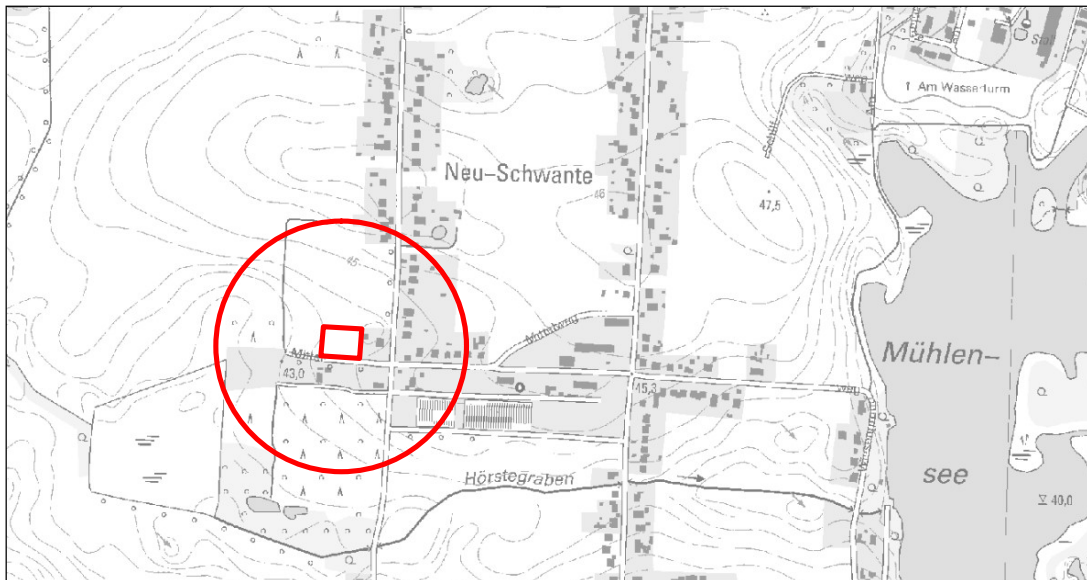


GEMEINDE OBERKRÄMER ORT SCHWANTE

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 48/2012 „Wohnbebauung am Gartenweg“



Übersichtsplan TK10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs

Planbereich: Gemarkung Schwante, Flur 7, Flurstücke 282 und 283
(ehemals Flurstück 246)

INHALTSÜBERSICHT

- 1. Verfahrensablauf**
 - 2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
 - 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
 - 3.1 *zusammenfassende Bestandsbewertung*
 - 3.2 *nicht technische Zusammenfassung*
 - 4. Ergebnis der Abwägung**
-

1. Verfahrensablauf

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Landesplanerische Stellungnahme vom 18.09.2012
- Aufstellungsbeschluss in der Gemeindevertretersitzung am 20.09.2012
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.03.2013
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2013
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.10.2013 bis 18.11.2013
- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2013
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2014 (bis 04.02.2014)
- Wiederholung Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2014 bis 03.12.2014
- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2014
- Abwägungsbeschluss (Entwurf) und Beschluss der Satzungsfassung durch die Gemeindevertretersitzung Oberkrämer am 26.02.2015
- Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer am 20.03.2015

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 282 und 283 (ehemals Flurstück 246) der Flur 7, Gemarkung Schwante mit einer Plangebietsgröße von ca. 2.928 m².

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Als generelles Planungsziel wurde die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebietes als ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO;
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie entsprechender Bauweise durch Festsetzungen von Einzelhäusern;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen;
- Ermittlung ggf. umweltrelevanter Auswirkungen des Vorhabens;

- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 zusammenfassende Bestandsbewertungen

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 246, der Flur 7, Gemarkung Schwante mit einer Plangebietsgröße von insgesamt ca. 0,3 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Siedlungsrand von Neu Schwante, nördlich des Gartenwegs. Ca. 850 m östlich befindet sich der Mühlensee. Ein Ortskern ist in Neu Schwante nicht vorhanden. Vielmehr handelt es sich hier um einen im Laufe der letzten Jahrzehnte neu aufgesiedelten Dorfteil. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Weide und Intensivacker). Östlich und südlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern.

Das Plangebiet stellt sich heute weitgehend als aufgelassene Graslandfläche dar. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, grenzen jedoch im Osten und Süden unmittelbar an das Areal.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet stellt sich, bis auf die Aufschüttung, als unversiegelte Fläche dar, die nur geringe Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden aufweist. Inwieweit Nährstoffeinträge durch eine eventuelle Düngung bzw. vorherige Intensivackernutzung erfolgten, kann hier derzeit nicht beurteilt werden. Aufgrund des vorgefundenen Biotoptyps und der Pflanzen ist jedoch von einer ehemaligen regelmäßigen Düngung der Fläche auszugehen. Laut LP findet sich im Plangebiet Tieflehm-Fahlerde. Nach HVE (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) handelt es sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Schutzgut Wasser

Nach der hydrogeologischen Karte liegt das Grundwasser als gespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von >80% vor (C1). Es besteht keine Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 3,74 m bis 4,36 m unter GOK. Das Gebiet entwässert nach Osten in die Havel. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der vorgefundenen geringen Versiegelung und Nutzungsstrukturen kann das Plangebiet als nur gering klimatisch belastet eingeschätzt werden, da großflächig unversiegelte Bereiche dominieren. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist infolge von Lüfterwärmungen mit Temperaturerhöhungen sowie mit siedlungs- und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Warmluft, Hausbrand, Kfz-Verkehr) im Plangebiet zu rechnen, die sich jedoch gering halten dürften.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Das Plangebiet ist eine anthropogen beeinflusste Fläche. Es werden daher auch entsprechende Biotope von geringer bis maximal mittlerer Wertigkeit vorgefunden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wies das Plangebiet von der Vegetation her keine Besonderheiten auf. Nach Baumschutzsatzung geschützte Gehölze wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 29-30 des BNatSchG, Pflanzen- und Tierarten der Roten Liste des Landes Brandenburg sowie Schutzgebiete, sind im Plangebiet

nicht vorhanden. In Bezug auf die Fauna ergaben die Kartierungen nur eine geringe Bedeutung des Plangebiets.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet kann als anthropogen vorgeprägt bezeichnet werden. Das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets wird von einer aufgelassenen Graslandfläche geprägt, die unmittelbar östlich und südlich an vorhandene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Höhen 6 bis 8 m) angrenzt. Prägende Landschaftsbildelemente wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Außerhalb des Areals, entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze ziehen sich Baum- und Heckenstrukturen, die das Landschaftsbild in diesem Bereich prägen bzw. aufwerten. Die Höhen liegen hier bei den Bäumen bei 5 bis 20 m, bei den Hecken bei 1 m bis 3 m. Das Plangebiet selbst kann als typisch für unbebaute Bereiche in Siedlungsrandlage bezeichnet werden. Negativ wirkt sich die lückige grünordnerische Einbindung nach Norden und Westen, als Abrundung, zur offenen Landschaft aus.

Schutzgut Mensch

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden und wird von der Gemeinde nicht angestrebt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Neu Schwante und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann. In weiterer Entfernung kommen Emissionen durch den Verkehr auf der A10 Berliner Ring, der L17 und L161 hinzu.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet. Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wurden im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung nicht vorgefunden.

3.2 nicht technische Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberkrämer unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Begehren, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal 2-3 Wohnhäusern am westlichen Siedlungsrand von Neu Schwante zu schaffen und somit den Wohnstandort aufzuwerten. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit einer privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Beim Schutzgut Boden liegen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung vor. Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar, kann jedoch, aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauung, als unerheblich eingeschätzt werden. Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und eine Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet werden.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, da neue Elemente in die Fläche gebracht werden und somit auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung störend wirken können. Durch die Übernahme der umliegenden Baustrukturen wird dem jedoch entgegengewirkt.

Beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt ist mit einer Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Dass es

sich hierbei jedoch nur um einen faunistischen Lebensraum geringer Wertigkeit handelt, können diese Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Gefährdung. Diese o. g. Konflikte durch das geplante Bauvorhaben werden durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen in geringer Entfernung zum Eingriff, in Form einer Bepflanzung mit Gehölzen, wieder kompensiert. Ziel der Kompensationsmaßnahme ist hier die Optimierung und Aufwertung der Fläche für die Fauna und das Orts- und Landschaftsbild bzw. eine Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur durch den Baustellenverkehr im Bereich der umgebenden Bebauung war genommen, da von hier aus die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt (Gartenweg). Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt.

Insgesamt gesehen kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Grundsätzlich wurden keine Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert. Es erfolgten lediglich Hinweise der Behörden und sonstigen Träger, die zu einer Modifizierung bzw. Aktualisierung des Bebauungsplanes führten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf (April 2013) wurde die Begründung zur Entwurfsfassung (August 2013) redaktionell um Hinweise zu Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen, zum Vorhandensein von Kampfmittel und zur Erschließungssituation, ergänzt. Des Weiteren wurde die Begründung angepasst. Es wurden Aussagen zur Standortwahl/Standortalternativen und Ausführungen zur Erschließungssituation aufgenommen. Im Bebauungsplan wurde die textliche Festsetzung Nr. 5.1 bzgl. der Straßenbegrenzungslinie gestrichen, da sie bereits in der Legende festgesetzt ist. Der Umweltbericht wurde um Angaben zum Artenschutz sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden keine Bedenken geäußert.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (August 2013) ergaben sich keine Planänderungen, lediglich redaktionelle Anpassungen. Die textliche Festsetzung 3.1 (Hervortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus in den festgesetzten Pflanzstreifen) wurde um eine Nebenbestimmung ergänzt, nach der bei der zulässigen Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile eine Beeinträchtigung der festgesetzten Ausgleichsbepflanzungen gem. textlicher Festsetzung 4.1 in der angrenzenden Pflanzfläche A auszuschließen ist. Die Festsetzungen können somit ohne Widerspruch zueinander umgesetzt werden.

Der Hinweis zur zulässigen Art der Stellplatzbefestigung als zwingende Norm wird gestrichen, da sie gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ohnehin zu beachten ist und als Vermeidungsmaßnahme nicht zwingend erforderlich ist. Besondere städtebauliche Gründe, die eine Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan rechtfertigen würden, lagen zudem nicht vor. Die in der Begründung fehlerhaft angegebene Größe der Pflanzfläche A von 405 m² wird redaktionell korrigiert und mit 430 m² angegeben. Das Quellenverzeichnis des Umweltberichtes wurde korrigiert. In der Zeichenerklärung wurden die „Planzeichen ohne Normcharakter“ als „Hinweisende Darstellungen“ redaktionell angepasst.

Im Ergebnis der Eingeschränkten Betroffenenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB ergaben sich keine Planänderungen.

Wiederholung Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (Oktober 2014) ergaben sich keine Planänderungen.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretersitzung am 26.02.2015 als Satzung beschlossen. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplans Nr. 48/2012 „Wohnbebauung am Gartenweg“ beigelegt.