

# Bebauungsplan Nr. 77/2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“



## Teil 1/2 Begründung, Festsetzungen

hierzu gehört:

Teil 2/2 Umweltbericht,  
Fachbeitrag Artenschutz



**Satzung**  
Januar 2023

**Gemeinde Oberkrämer** Gemeindeverwaltung

Perwenitzer Weg 2  
16727 Oberkrämer, OT Eichstädt

**Landkreis** Oberhavel

**Land** Brandenburg

**Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur  
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur  
Planungsbüro Ludewig,  
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303 502916  
Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de

**Plangrundlage:** Amtlicher Lageplan  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Olaf Sentek  
Rungestraße 20  
16515 Oranienburg

**Fotos:** Planungsbüro Ludewig GbR 2021  
**Titelbild:** Städtebaulicher Entwurf zur Umsetzung des Bebauungsplans - April 2021

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>1. Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
1.1 Lage in der Region	4
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
<b>2. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>7</b>
<b>3. Übergeordnete Planung</b>	<b>8</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	8
3.2 Regionalplanung	14
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	14
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	14
<b>4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes</b>	<b>16</b>
4.1 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	16
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes - Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“	16
<b>5. Baulicher Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung, Denkmalschutz</b>	<b>20</b>
5.1 Übersicht Gebäudebestand / Denkmalschutz	20
5.2 Fotodarstellung Bestand im Plangebiet 2021	22
5.3 Fotodarstellung baulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes	24
5.3.1 Bestand Wohnbebauung westlich angrenzend und östlich des Plangebietes	24
5.3.2 Baulicher Bestand im Gutspark Sommerswalde westlich des Plangebietes	24
5.4 Denkmalpflegerische Dokumentationen für die Gebäude der Gutsanlage Sommerswalde	27
5.5 Gartendenkmal Gutspark Sommerswalde	30
5.5.1 Bestand Gartendenkmal Gutspark Sommerswalde	30
5.5.2 Gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption des Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde	32
<b>6. Erschließung</b>	<b>37</b>
6.1 Straßenseitige Erschließung	37
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr	41
6.3 Erschließung für den Fahrradverkehr	41
6.4 Abfallentsorgung	42

6.5	Vorhandene Niederschlagsentwässerung	43
6.6	Ruhender Verkehr	43
6.6	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	43
6.7.1	Elektroenergie	43
6.7.2	Trinkwasserversorgung	44
6.7.3	Löschwasser	44
6.7.4	Schmutzwasserentsorgung	45
6.7.5	Gasversorgung	46
6.7.6	Telekommunikation	48
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>50</b>
7.1	Bebauungskonzept Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde mit Hochzeitsgarten	50
7.2	Geplantes Beherbergungsgebäude	51
7.3	Stellplatzbedarf	54
7.4	Planungsalternativen	54
7.4.1	Alternative Lage der geplanten Beherbergung außerhalb des Plangebietes	54
7.4.2	Begründung der gewählten Lage der geplanten Beherbergung innerhalb des Plangebietes	55
7.4.3	Alternative Lage der geplanten Beherbergung östliche Teilfläche des Plangebietes	55
7.4.4	Alternative Lage der geplanten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten, Begründung der gewählten Lage	55
<b>8.</b>	<b>Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes</b>	<b>55</b>
8.1	SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie	55
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	56
8.2.1	Grundflächenzahl	56
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung, Geschossfläche	57
8.2.3	Firsthöhe	58
8.3	Geplante überbaubare Grundstücksfläche	59
8.4	Geplante Bauweise	60
8.5	Geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten	60
8.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung	62
8.7	Geplante Versickerung von Niederschlagswasser	62
8.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Hinweise zum Artenschutz und zur Beleuchtung	63
8.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz	65
8.10	Nachrichtliche Übernahmen	66
8.10.1	Nachrichtliche Übernahmen der Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung	66
8.10.2	Nachrichtliche Übernahmen von Denkmälern	66
8.10.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu den von Bebauung freizuhaltenen Flächen an der Landesstraße L 170	69
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>70</b>
<b>10.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>70</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>70</b>
<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>		<b>72</b>
<b>Bebauungsplan 77/2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“ OT Schwante</b>		<b>74</b>
	Textliche Festsetzungen	74
	Planzeichnung	79
	Planzeichenerklärung	79
<b>Anlage</b>		<b>80</b>
	- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung)	80
	- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)	82

## Begründung des Bebauungsplans

### 1. Lage des Plangebietes

#### 1.1 Lage in der Region



Das Plangebiet liegt im OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer im Süden des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin.

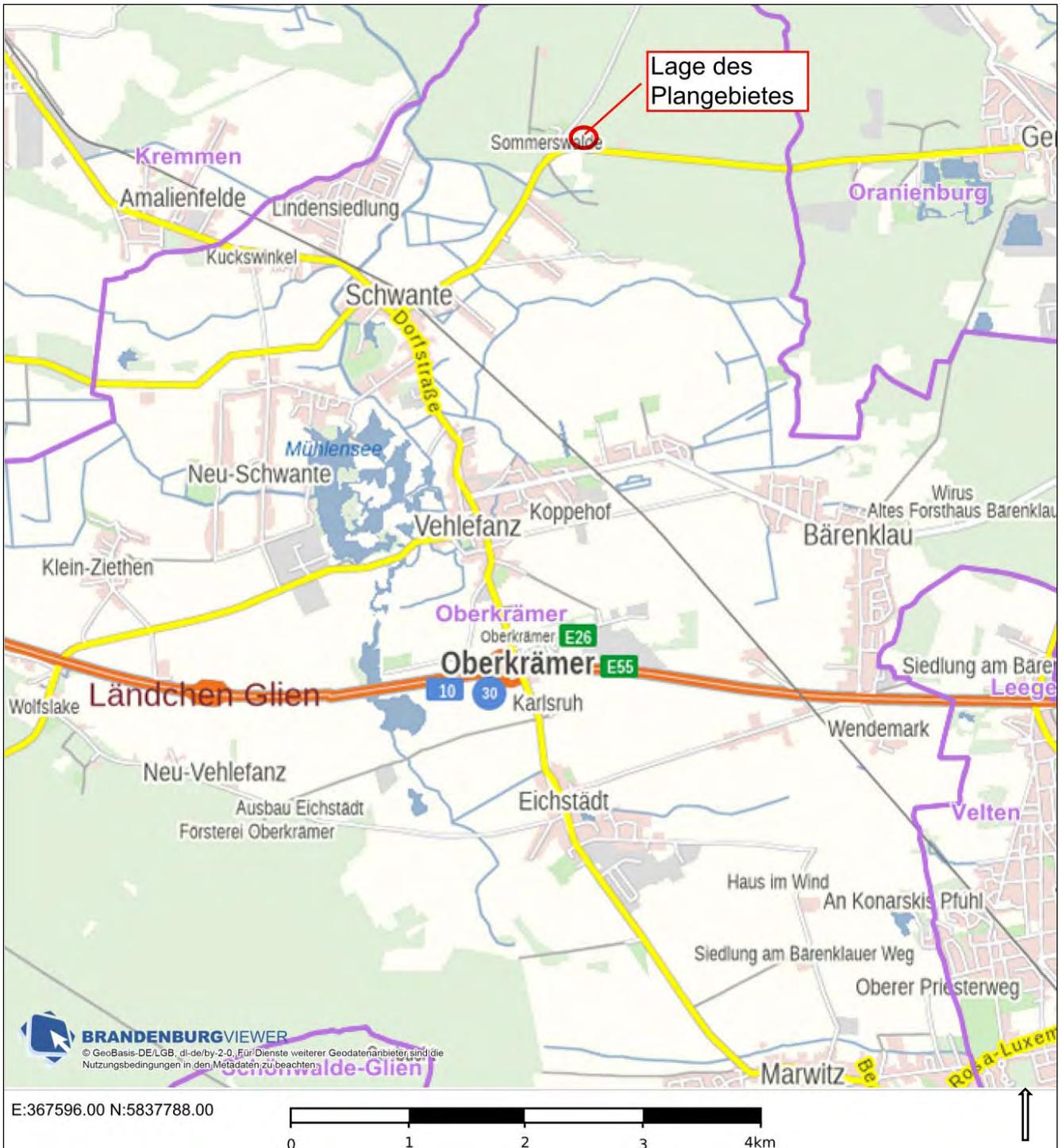
Die Gemeinde Oberkrämer, bestehend aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanze und Neu Vehlefanze, hat ca. 12.420 Einwohner (31. Dezember 2021). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

### Ausschnitt topografische Karte Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das **Plangebiet** liegt in der Gemeinde Oberkrämer im Nordosten des OT Schwante auf dem Grundstück der bestehenden Gaststätte „Forsthaus Sommerswalde“.

### 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### Übersichtsplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Ausschnitt Liegenschaftskarte unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 23.09.2021 mit Beschluss-Nr. B-172/2021 gemäß § 2 (1) BauGB die **Aufstellung des Bebauungsplanes** Nr. 77/2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“ im OT Schwante beschlossen.

Im o. g. **Aufstellungsbeschluss** wird das Planungsziel wie folgt formuliert:

*Planziel ist, auf dem derzeit mit einer Gaststätte und Veranstaltungsscheune bebauten denkmalgeschützten Grundstück weitere Übernachtungsmöglichkeiten durch Beherbergungsgebäude, die Erweiterung der Gastronomie für standesamtliche Trauungen mit Hochzeitsgarten sowie die Herstellung erforderlicher Stellplätze unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer und denkmalrechtlicher Belange zu schaffen.*

*Gem. § 2 (4) BauGB sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen.*

*Die Kosten für die Erstellung der Planung und Erschließung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.*

### **3. Übergeordnete Planung**

---

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

---

##### **3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung**

---

Für die Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Nr. 1 ROG insbesondere aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

##### **3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung**

---

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte in ihrer Stellungnahme vom 22.06.2021 zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages mit:

**„Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw.13 des Landesplanungsvertrages  
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. (s. Erläuterungen)**

###### **Erläuterungen**

*Das Forsthaus Sommerswalde mit seinen vorhandenen Nebengebäuden wird – gemeinsam mit Schloss Sommerswalde - als Splittersiedlung bewertet, deren Erweiterung nach Ziel Z 5.4 LEP HR zu vermeiden ist.*

*Die Planungsabsicht ist in der beschriebenen Art und im beschriebenen Umfang noch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da sie – soweit gegenwärtig erkennbar – die Splittersiedlung nur arrondiert und nicht zu einer wesentlichen Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum führt.*

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

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

###### **Bindungswirkung**

*Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.*

*Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.*

###### **Berücksichtigung:**

Nachfolgend erfolgt die Prüfung der Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

Der Inhalt der landesplanerischen Programme und Pläne bildet die Beurteilungsgrundlage für die Vereinbarkeit der Planungen der Gemeinde mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

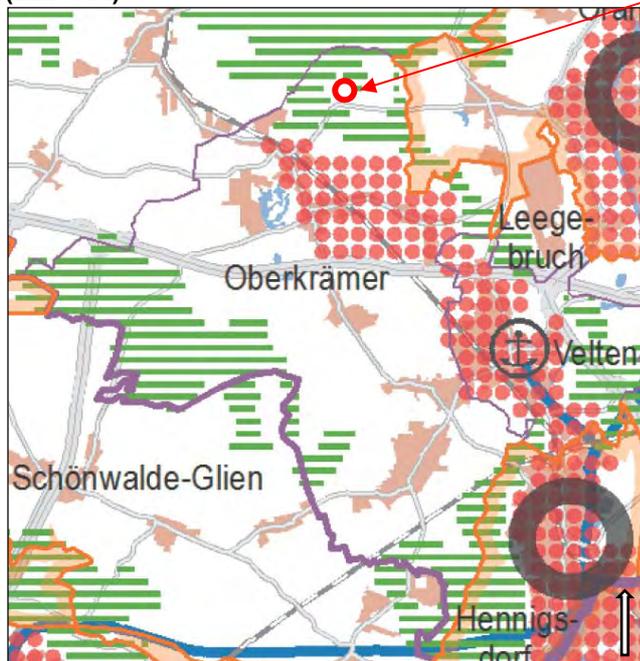
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

Für das vorliegende Planvorhaben sind hieraus insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt jedoch teilweise im Entwicklungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Der Standort des Planvorhabens liegt im Außenraum und ist von Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 umgeben.

**Ausschnitt Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**



**Standort Planvorhaben**

**Festlegungen**



Mittelzentrum  
Z 3.5



Gestaltungsraum Siedlung  
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund  
Z 6.2

**Grenzen**



Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

- **Strukturräume**

**Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion**

Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

**Entwicklungsachsen**

Die Gemeinde Oberkrämer ist Achsengemeinde der Entwicklungsachse Hennigsdorf / Velten / Oberkrämer

- **Kulturlandschaften und ländliche Räume**

**Grundsatz aus LEPro 2007 § 4 Kulturlandschaft**

(1) Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.

(2) Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

(3) Kulturlandschaften mit besonderem Handlungsbedarf sollen durch eine kooperative Regionalentwicklung auch länderübergreifend gestärkt und weiterentwickelt werden.

**Grundsatz aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung**

(3) *In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.*

**Grundsatz 4.3 LEP HR Ländliche Räume**

*Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler Kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.*

Berücksichtigung:

Das Planvorhaben trägt zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung der Nutzungen des Bereichs Forsthaus am Schloss Sommerswalde bei, welcher mehrere denkmalgeschützte Objekte umfasst und wesentlicher Bestandteil der regionalen Kulturlandschaft ist. Hierdurch wird der ländliche Raum im Planbereich als attraktiver und eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum einschließlich der Entwicklung des Tourismus gestärkt und durch Nutzung ein Beitrag zum Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude als kulturelles Erbe geleistet. Hierdurch entspricht die vorliegende Planung dem **Grundsatz aus LEPro 2007 § 4 Kulturlandschaft**, dem **Grundsatz aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung** sowie dem **Grundsatz 4.3 LEP HR Ländliche Räume**.

- **Siedlungsentwicklung**

**Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007**

*die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;*

**Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007**

*die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;*

**Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007**

*verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.*

**Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**

(1) *Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*

(2) *Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

**Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

*Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.*

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Der als Baugebietsfläche geplante Teil des Plangebietes umfasst das bereits durch Bebauung geprägte Grundstück des Forsthauses Sommerswalde, sodass hierdurch keine wesentliche Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers verursacht wird. Der geplante Hochzeitsgarten nutzt eine angrenzende Grünfläche, auf der der Grünflächencharakter gemäß der vorliegenden Planung erhalten bleibt. Die **Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007** stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Das Plangebiet ist durch anliegende kommunale Straßen bereits erschlossen.

In Sommerswalde besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich an der Sommerswalder Chaussee direkt am Planbereich. Hier verkehrt die Linie 812 in Richtung Schule Vehlafanz und S-Bahnhof Oranienburg. Darüber hinaus verkehrt hier die Buslinie 823 (Oranienburg Bahnhof, Gremendorf Tierpark, Sommerswalde, ..., Kremmen). Von Oranienburg aus besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und der verschiedenen Regionalbahnlinien.

Der **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die Gemeinde Oberkrämer ist ein sich stetig entwickelnder Wohnstandort im ländlichen Raum innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Mit der vorliegenden Planung werden die Angebote für Tourismus und wohnnahe Erholung und mit dem Hochzeitsgarten für eine soziale Dienstleistung verbessert.

Aus den vorstehend genannten Gründen entspricht die Planung auch **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** sowie **Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**.

Das Forsthaus Sommerswalde mit seinen weiteren gastronomischen Angeboten in der ehemaligen Scheune und dem Stallgebäude ist gemeinsam mit Schloss Sommerswalde und den in Sommerswalde bestehenden einzelnen Wohnnutzungen Bestandteil der Splittersiedlung Sommerswalde, deren Erweiterung nach Ziel Z 5.4 LEP HR zu vermeiden ist. Mit der vorliegenden Planung wird diese Splittersiedlung nur arrondiert, eine wesentliche Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum wird vermieden. Deshalb widerspricht die vorliegende Planung auch nicht dem **Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**.

- **Freiraumentwicklung**

**Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

**Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung**

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

**Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund**

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Planvorhaben umfasst baulich vorgeprägte Randflächen eines Siedlungssplitters, der mehrere denkmalgeschützte Gebäude umfasst. Der geplante Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen der vorliegenden Planung ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden festgelegt und entsprechend umgesetzt. Hierdurch werden die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes siehe nachfolgend.

Durch das Planvorhaben erfolgt keine raumbedeutsame Inanspruchnahme oder Zerschneidung des Freiraums.

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung steht der Sicherung und Entwicklung der siedlungsbezogenen Freiräume für die Erholung und dem Freiraumverbund nicht entgegen.

Durch die vorliegende Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Das Planvorhaben liegt im Randbereich von Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel Z 6.2 LEP HR. Es führt jedoch nicht zu einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme des Freiraumverbundes und auch nicht zu einer wesentlichen Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum.

Aus den genannten Gründen stehen der vorliegenden Planung die **Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** sowie **Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund** nicht entgegen.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

**Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:**

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalte-räume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken mi-nimiert werden.

### **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

- (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen
- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
  - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
- (2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO<sub>2</sub> - Speicherung erhalten und entwickelt werden.

### **Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasser-schutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungs-räumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung des hier anfallenden Nieder-schlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen. Somit trägt die vorliegende Planung den **Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007** sowie den **Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel** angemessen Rechnung. Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die energetischen Anforderung an Gebäude zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen. Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feucht-gebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind. Dementsprechend werden die **Grundsätze 8.1 LEP-HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien** in der vorlie-genden Planung entsprechend berücksichtigt.

#### Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landespla-nung

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Die **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 19.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

#### *Erläuterungen:*

*Die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt über den Bestand hinaus weitere bauliche Anlagen für die Nutzung von Beherbergungsstätten zu errichten. Um die Funktion als Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf bedarfsge-recht erfüllen zu können, soll außerdem ein Hochzeitsgarten als Freibereich angelegt und genutzt werden. Das Forsthaus Sommerswalde mit seinen gastronomischen Angeboten in den vorhandenen Nebengebäuden ist - gemeinsam mit Schloss Sommerswalde - Bestandteil der Splittersiedlung Sommerswalde, deren Erweiterung ge-mäß Ziel Z 5.4 LEP HR zu vermeiden ist.*

*In unserer Stellungnahme vom 22.06.2021 zu Ihrer Zielanfrage vom 02 .06.2021 haben wir mitgeteilt, dass die Planungsabsicht in der beschriebenen Art und im beschriebenen Umfang noch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, da sie die Splittersiedlung lediglich arrondiert und nicht zu einer wesentlichen Ausdehnung des vor-handenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum führt. Diese Aussagen gelten weiterhin. Das o. g. Vor-haben widerspricht somit nicht dem Ziel Z 5.4 LEP HR und wird aus raumordnerischer Sicht mitgetragen.*

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

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

#### **Bindungswirkung**

*Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.*

**Hinweise**

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. (...)

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 23.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

**Erläuterungen:**

Die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt über den Bestand hinaus weitere bauliche Anlagen für die Nutzung von Beherbergungsstätten zu errichten. Um die Funktion als Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf bedarfsgerecht erfüllen zu können, soll außerdem ein Hochzeitsgarten als Freibereich angelegt und genutzt werden.

In unserer Stellungnahme vom 19.04.2022 haben wir mitgeteilt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.

**Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

**Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

**Hinweise**

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. (...)

Berücksichtigung:

Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den genannten Rechtsgrundlagen im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes ermittelt und abwägend angemessen berücksichtigt.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 21.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 18.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

*Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.*

*Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Ein Anschluss an den übrigen ÖPNV befindet sich in unmittelbarer Nähe.*

*Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.*

*Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.*

*Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.*

*Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.*

Berücksichtigung:

Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde als zuständiger Baulastträger der nahe des Plangebietes verlaufenden Landesstraße L170 beteiligt. Die Hinweise aus der betreffenden Stellungnahme werden im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend beachtet.

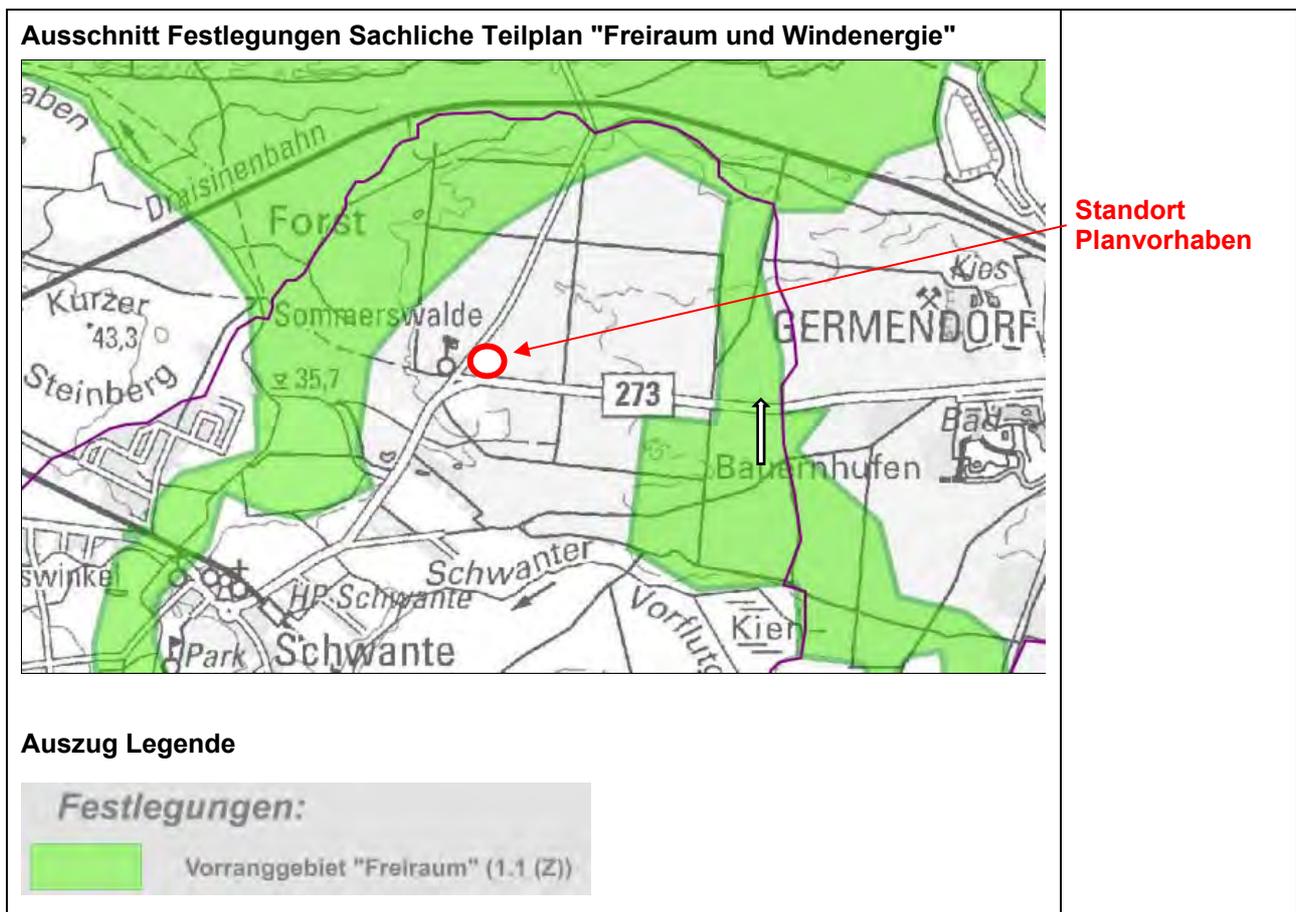
## 3.2 Regionalplanung

### 3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- 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)  
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018  
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

### 3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Der **Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"** der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen:



Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes Freiraum (1.1(Z)) gemäß dem Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie".

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Nach dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der **OT Vehlefanz Grundfunktionaler Schwerpunkt** in der Gemeinde Oberkrämer.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

### **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion**

Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

### **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion**

Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.

Nach dem Ziel des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der OT Vehlefanz Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Oberkrämer. Der OT Vehlefanz verfügt über einen Haltepunkt der Regionalbahn und er liegt im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR.

Die vorliegende Planung dient der weiteren Entwicklung des am Standort des Plangebietes bereits vorhandenen Gastronomiebetriebes und dessen Ergänzung durch ein Beherbergungsgewerbe und einen Hochzeitsgarten. Wegen der am Standort bereits bestehenden Nutzung kommt deren Ergänzung an einem anderen Standort, z. B. im OT Vehlefanz, nicht in Betracht. Darüber hinaus würde der positive Effekt der Erhöhung der touristischen Attraktivität am Standort des denkmalgeschützten Schlosses, Gutsparks und weiterer denkmalgeschützter Gebäude im Sommerswalde bei Nutzung eines anderen Standortes nicht erreicht werden. Da sich nahe dem Plangebiet eine Bushaltestelle einer Regionalbuslinie befindet, ist für das geplante Vorhaben auch ein Anschluss an den ÖPNV vorhanden.

Die vorliegende Planung steht der Entwicklung des **Grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefanz** nicht entgegen. Sie entspricht somit dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte". Die Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** stehen der vorliegenden Planung ebenfalls nicht entgegen.

Die übrigen, unter 3.2.1 aufgeführten Regionalplanungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 25.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*
- *Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021*

*Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 77/2021 "Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde" der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

*Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Sicherung und Entwicklung einer ca. 0,9 ha großen Fläche in Sommerswalde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Gastronomie", Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hochzeitsgarten" sowie Fläche für die Abwasserbeseitigung zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Beherbergungsgebäuden als zweigeschossige Gebäude in abweichender Bauweise geschaffen werden. Ferner sollen ein Hochzeitsgarten mit Gartenfreisitz und Stellplätze errichtet werden. Hierdurch sollen die vorhandenen Gebäude bzw. Nutzungen wie Restaurant, Veranstaltungsscheune und Standesamt ergänzt werden.*

*Innerhalb der Gemeinde Oberkrämer übernimmt die Ortslage Vehlefanz die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl.*

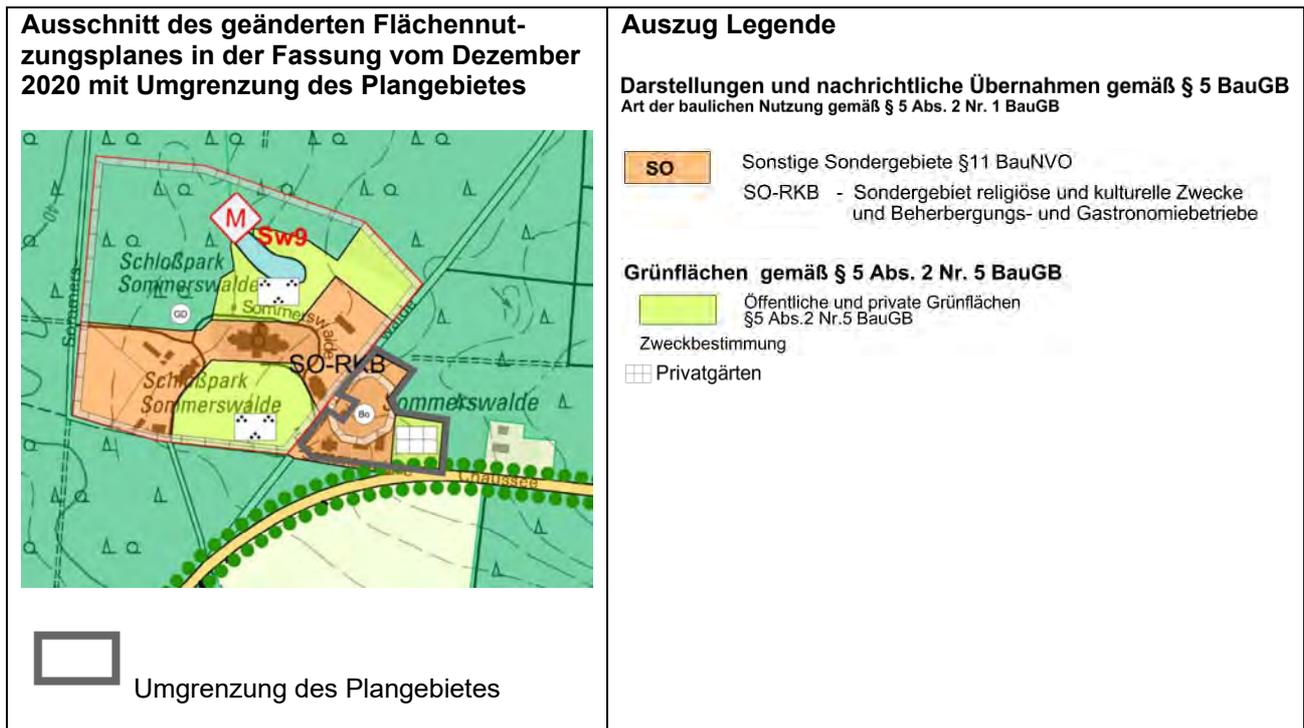
G 2 ReP GSP). Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen (ebd.). Der vorliegende Standort ist dem Versorgungskern nicht räumlich zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der Dimension, auch im Zusammenwirken mit dem benachbarten Vorhaben, der inhaltlichen Ausrichtung und der vorhandenen Einrichtungen begründet die Planung keinen Widerspruch gegenüber den zuvor benannten Erfordernissen.

#### 4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

##### 4.1 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt in der Fassung vom Dezember 2020 den Bereich des Plangebietes wie folgt dar:



Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe“ dar. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche Privatgarten dargestellt.

Aus diesen Darstellungen wird der aufzustellende Bebauungsplan gemäß §8 BauGB entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des **Sondergebietes für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe**, welches der geänderte Flächennutzungsplan im Gesamtbereich Schloss Sommerswalde und Gaststätte altes Forsthaus darstellt.

Entsprechend der vorliegend geplanten Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan ein **Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie** festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf den betreffenden Flächen entwickelt.

Den östlichen Teil des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan als **Grünfläche Privatgarten** dar. Aus dieser Darstellung wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als **private Grünfläche Hochzeitsgarten** entwickelt.

##### 4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes - Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“

Für das Plangebiet selbst besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB.

Nordwestlich des Plangebietes im Bereich des Schlossparkes Sommerswalde liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ OT Schwante Gemeinde Oberkrämer. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst 2 Teilflächen.

## Übersichtsplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“



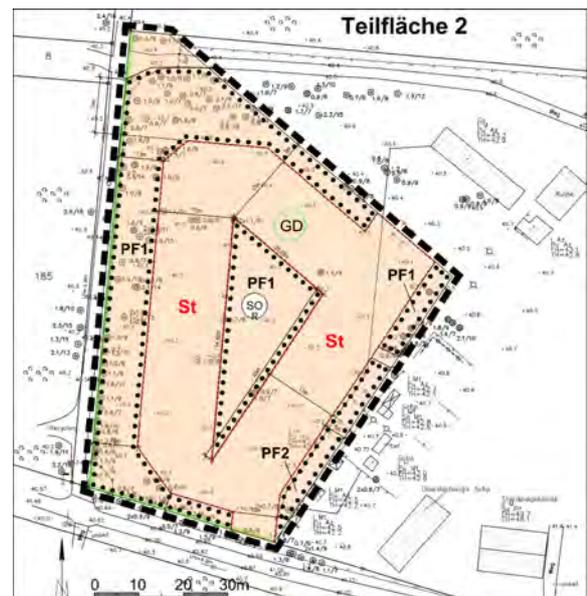
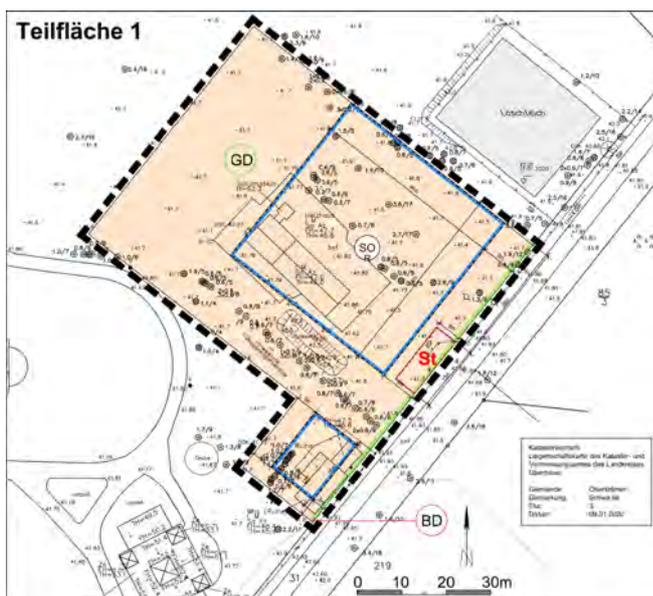
Ausschnitt Liegenschaftskarte unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung der Teilflächen 1 und 2 des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“

Der Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ in der Fassung vom Juni 2021 trifft folgende Festsetzungen:

### Planzeichnung Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“



## Planzeichenerklärung

<p><b>Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB</b></p> <p> sonstige Sondergebiete §11 BauNVO Sondergebiet für religiöse Zwecke Zweckbestimmung: Buddhistischer Tempel</p> <p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB</b></p> <p> Baugrenze §23 Abs.1 und 3 BauNVO</p> <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB</b></p> <p> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p><b>PF1 PF2</b> Bezeichnung der Teilfläche</p> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze §9 Abs.1 Nr.4 BauGB</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs. 7 BauGB</p>	<p><b>Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB</b></p> <p> Umgrenzung des Bodendenkmals Nr. 70474 Gräberfeld der Eisenzeit</p> <p> Lage beider Teilflächen vollständig im Bereich des Gartendenkmals "Gutspark Sommerswalde"</p> <p><b>Hinweisliche Darstellungen</b></p> <p> Maßangabe in Meter</p> <p><b>Darstellungen der Plangrundlage</b></p> <p> vorhandene Flurstücksgrenze vorhandene Flurstücksnummer</p> <p> vorhandene Gebäude</p> <p> vorhandene Flächenbefestigung</p> <p> vorhandene Geländehöhe in m über NHN DHHN 2016</p> <p> vorhandene Zäunung</p> <p> vorhandene Bäume (mit Angabe Stammumfang und Kronendurchmesser)</p>
--	---

### Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)

**SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) gemäß §11(2) BauNVO**  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen zulässig:

##### Teilfläche 1

- bauliche Anlage für religiöse Zwecke (Buddhistischen Tempel)
- Sanitärgebäude für die Besucher des Buddhistischen Tempels

##### Teilfläche 2

- Stellplätze

##### 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

##### 2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) sind folgende Grundflächen baulicher Anlagen zulässig:

Teilfläche	bauliche Anlage	maximal zulässige Grundfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Teilfläche 1</b>	Buddhistischer Tempel	1.610
	Sanitärgebäude	160
	Nebenanlagen (befestigte Flächen vor Eingängen zum Tempel und zum Sanitärgebäude, Fahrradstellplätze, Bänke, Papierkörbe, u.s.w.)	250
	Stellplätze für Menschen mit Behinderungen	80
	Parkwege	390
		0
<b>Teilfläche 2</b>	Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten zur Stellplatzanlage	3.130
	Parkwege	50

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) wird die Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wie folgt festgesetzt:

- Tempel: maximal 59,1 m über NHN im DHHN 2016  
Sanitärgebäude maximal 49,0 m über NHN im DHHN 2016

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**

- (1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche zulässig.

**4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB (§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)****(1) Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für SO R - Sondergebiet für religiöse Zwecke (Buddhistischer Tempel) sind die nachfolgend genannten baulichen Anlagen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen und Befestigungsaufbauten so herzustellen, dass der nachfolgend genannte Versiegelungsfaktor und Versiegelungen nicht überschritten werden:

bauliche Anlagen	maximal zulässige Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelungsfaktor	maximal zulässige versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Teilfläche 1</b>			
Buddhistischer Tempel	1.610	1,0	1.610
Sanitärgebäude	160	1,0	160
Nebenanlagen (befestigte Flächen als Zuwegung zum Tempel und zum Sanitärgebäude, Fahrradstellplätze, Bänke, Papierkörbe, u.s.w.)	250	1,0	250
Stellplätze für Menschen mit Behinderungen	80	1,0	80
Parkwege (z.B. wassergebundene Decke)	390	0,7	273
<b>Teilfläche 2</b>			
Stellplätze einschließlich Zufahrtsflächen, Fahrgassen und Zufahrten zur Stellplatzanlage (gesamt)	(3.130)		
davon Rasenschotter	2.840	0,5	1.420
Rasengittersteine	290	0,8	232
Parkwege (z.B. wassergebundene Decke)	50	0,7	35
<b>gesamt</b>			<b>4.060</b>

**(2) Flächen PF1 Festsetzung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen gemäß §9 Abs.1 Nr.25.b) BauGB**  
Als Ausgleich für Versiegelungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF1 je 1m<sup>2</sup> dieser Fläche 1 Stück standortgerechter heimischer Strauch als frei wachsende Hecke zu pflanzen.  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen PF1 sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**(3) Fläche PF2 - Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.b) BauGB**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche PF2 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**(4) Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen und dauerhafte Unterhaltung §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**(5) Schaffung vor Ersatznistplätzen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb der Teilfläche 1 sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatznistplätze wie folgt zu schaffen:

Artnamen	Ersatz: Anzahl und Kastentyp	Anbringung
Hausrotschwanz Bachstelze	CEF: 6 Stück Halbhöhlenbrüterkasten	Anbringung an Gebäuden oder an Bäumen, Orientierung der Einflugsöffnung nach Süd bis Ost

**II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB**

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Beide Teilflächen des Plangebietes liegen vollständig im Gartendenkmal Gutspark Sommerswalde, ID-Nr. 09165117.

(4) Die Teilfläche 1 des Plangebietes liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70474, Gräberfeld der Eisenzeit.

#### Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine erheblichen Konflikte in Bezug auf den im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ geplanten Tempel und die zugehörigen Stellplätze verursacht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplanten ergänzenden Nutzungen (Beherbergung und Hochzeitsgarten), die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich zulässig werden sollen, erhebliche Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ verursachen könnten. Aus dem Zusammenwirken der beiden Planungen ergeben sich keine erkennbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die geplanten Nutzungen des Beherbergungsgewerbes und des Hochzeitsgartens können auch zukünftigen Besuchern des Buddhistischen Tempels zu Gute kommen.

## 5. Baulicher Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung, Denkmalschutz

### 5.1. Übersicht Gebäudebestand / Denkmalschutz

#### Übersichtsplan (WebAtlasDE BE/BB mit Liegenschaftskarte)

Gutsanlage Sommerswalde mit Darstellung der Plangebietesflächen sowie mit Nummerierung der Bestandsgebäude



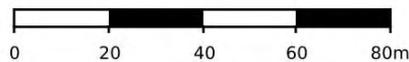
Umgrenzung des Plangebietes

**Übersichtsplan (Luftbild und Liegenschaftskarte)**

**Planbereich mit Darstellung der Plangebietsflächen sowie mit Nummerierung der Bestandsgebäude**



E:372301.00 N:5845809.50



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

**Übersicht Gebäude / Denkmalschutz**

Nr.	Gebäudebezeichnung	Denkmal-schutz
1	ehemaliges Forsthaus (Café / Restaurant, 2 Ferienwohnungen)	ja
2	ehemaliger Stall (Verteilküche, Lager, Heizung, Verkostung, Büro)	nein
3	ehemalige Scheune (Kleinkunstbühne, Vernissage, Musikvorstellungen, Weinverkostungen, Vorlesungen u.ä., 1 Betriebswohnung)	nein
4	Wohnhaus Sommerswalde 5a mit Nebengebäude	nein
5	Wohnhäuser Sommerswalde 2 und 3 mit Nebengebäuden	nein
6	ehemaliger Pferdestall mit Wasserturm (Wohnnutzungen)	ja
7	Schloss Sommerswalde (Nutzung für religiöse und kulturelle Zwecke, Bildung, Beherbergung, Cafe)	ja
8	ehemaliges Heizhaus (Standort des geplanten Tempels gemäß Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“)	nein
9	ehemaliges Backhaus (Standort des geplanten Sanitärgebäudes gemäß Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“)	nein
10	Ehemalige Orangerie (Wohnnutzung)	ja
11	ehemaliges Bedienstetenhaus (Wohnnutzung)	ja

## 5.2 Fotodarstellung Bestand im Plangebiet 2021

### (1) ehemaliges Forsthaus (Baudenkmal) Café / Restaurant, 2 Ferienwohnungen



ehemaliges Forsthaus Ansicht von Südwest



ehemaliges Forsthaus Ansicht von Südost



ehemaliges Forsthaus Ansicht von Nordost



ehemaliges Forsthaus Ansicht von Ost

### Obstgarten im Norden des Plangebietes



Blick von Ost nach West über den Obstgarten in Richtung Schlosspark Sommerswalde mit dem ehemaligen Pferdestall mit Wasserturm (6) und ehemaligem Backhaus (9)



Blick von Süd nach Nord über den Obstgarten in Richtung Wald

**(2) ehemaliger Stall**

Verteilküche, Lager, Heizung, Verkostung, Büro

**(3) ehemalige Scheune**

(Kleinkunsthöhne in der warmen Jahreszeit, Vernissage, Musikvorstellungen, Weinverkostungen, Vorlesungen u.ä., 1 Betriebswohnung)



Blick von West, im Hintergrund die ehemalige Scheune (3), seitlich das ehemalige Stallgebäude (2)



Blick von Nordwest auf das ehemalige Stallgebäude (2)



Blick von Nord auf die ehemalige Scheune (3)



Blick von Süd, seitlich das ehemalige Stallgebäude (2), im Hintergrund die ehemalige Scheune (3), Stellplätze vor der ehemaligen Scheune

**Grünfläche im Osten des Plangebietes**



Grünfläche im Osten des Plangebietes, Blick von Ost



Grünfläche im Osten des Plangebietes, Blick von Nordost

### 5.3 Fotodarstellung baulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes

#### 5.3.1 Bestand Wohnbebauung westlich angrenzend und östlich des Plangebietes



4 Wohnhaus Sommerswalde 5a,  
Ansicht von West



5 Wohnhäuser Sommerswalde 2 und 3,  
Ansicht von Südwest

#### 5.3.2 Baulicher Bestand im Gutspark Sommerswalde westlich des Plangebietes

##### (8) ehemaliges Heizhaus

Standort des geplanten Tempels gemäß Bebauungsplan 70/2019  
„Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“

##### (9) ehemaliges Backhaus

Standort des geplanten Sanitärgebäudes gemäß Bebauungsplan 70/2019  
„Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“



9 ehemaliges Backhaus (Standort des geplanten Sanitärgebäudes gemäß Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“), Ansicht von Ost



8 Blick von Ost von der Straße Sommerswalde zum ehemaliges Heizhaus (Standort des geplanten Tempels gemäß Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“)

**(6) ehemaliger Pferdestall mit Wasserturm (Baudenkmal)**  
Wohnnutzungen



ehemaliger Pferdestall mit Wasserturm (6),  
Ansicht von Süd vom Haupttrondell aus



ehemaliger Pferdestall mit Wasserturm (6),  
Ansicht von Südost  
Von der Straße Sommerswalde aus ist der ehemalige  
Pferdestall mit Wasserturm (6) nur eingeschränkt wahr-  
nehmbar, da teilweise Bäume die Sicht versperren.



Gemeinsame Ansicht des denkmalgeschützten  
ehemaligen Forsthauses (1) und des denkmalgeschützten  
ehemaligen Pferdestalls mit Wasserturm (6)



Blick vom südlichen Rand des Obstgartens, in dem das  
geplante Beherbergungsgebäude errichtet werden soll,  
nach West zum ehemaligen Pferdestall mit Wasserturm  
(6) und ehemaligen Backhaus (9) (Standort des geplanten  
Sanitärgebäudes gemäß Bebauungsplan 70/2019 „Bud-  
dhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“)

**Gemeinsame Wahrnehmbarkeit des ehemaligen Pferdestalls mit Wasserturm (Baudenkmal) und der geplanten Baufläche für das Beherbergungsgebäude**



Blick von Südwest in die Straße Sommerswalde  
Der ehemalige Pferdestall mit Wasserturm (links) (6) ist  
gemeinsam mit dem Wohnhaus Sommerswalde 5a  
(rechts) wahrnehmbar. Der Standort des geplanten  
Beherbergungsgebäudes wird durch das Wohnhaus  
Sommerswalde 5a verdeckt.



Blick von Nordost in die Straße Sommerswalde  
Der Blick auf den ehemalige Pferdestall mit Wasserturm  
(6) wird durch das ehemalige Backhaus (9) (Standort des  
geplanten Sanitärgebäudes gemäß Bebauungsplan  
70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommers-  
walde“) verdeckt.

**(7) Schloss Sommerswalde (Baudenkmal)**  
Nutzung für religiöse und kulturelle Zwecke, Bildung, Beherbergung



Schloss (7), Ansicht von Süd (Nutzung für religiöse und kulturelle Zwecke, Bildung, Beherbergung)



Blick vom südwestlichen Teil des Plangebietes nach West in Richtung Schloss (7) und ehemalige Pferdestall mit Wasserturm (6)

**(10) Ehemalige Orangerie (Baudenkmal)**  
Wohnnutzung



ehemalige Orangerie, Ansicht von Ost (Wohnnutzung)



ehemalige Orangerie, Ansicht von West (Wohnnutzung)

**(11) ehemaliges Bedienstetenhaus (Baudenkmal)**  
Wohnnutzung



ehemaliges Bedienstetenhaus, Ansicht von Nordost (Wohnnutzung)



ehemaliges Bedienstetenhaus, Ansicht von Südost (Wohnnutzung)

## Löschwasserteich

Nordöstlich des ehemaligen Heizhauses (Standort des geplanten Tempels gemäß Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“) befindet sich an der Straße Sommerswalde gegenüber dem Plangebiet ein Feuerlöschteich, der die Löschwasserversorgung für die Gebäude im Umgebungsbereich und für Waldbrände sichert.



Löschwasserteich und Wasserentnahmestelle,  
Ansicht von der Straße Sommerswalde (aus Ost)



Löschwasserteich, Ansicht von Nordost

## 5.4 Denkmalpflegerische Dokumentationen für die Gebäude der Gutsanlage Sommerswalde

In die **Denkmalliste des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2019, sind für den Planbereich folgende **Baudenkmale** eingetragen:

**Ort:** Sommerswalde  
**Gemeinde:** Oberkrämer  
**Adresse:** Sommerswalder Chaussee 8, Sommerswalde 4, 5

**Bezeichnung:** **Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)**

**ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.):** 09165120

Für den denkmalgeschützten Gebäudebestand der Gutsanlage Sommerswalde westlich der Sommerswalder Chaussee liegen folgende denkmalpflegerische Dokumentationen vor:

### **Schloss Sommerswalde in 16727 Schwante Ergebnisse der restauratorischen, Voruntersuchung des Gebäudeinneren** (Jochen Hochsieder, Sandra Hauke, Anne-Marie Weist, Februar 2007)

Die Untersuchung erfolgte als Grundlage der Gebäudesanierung. Zur Einordnung des Gebäudes wird hierin ausgeführt:

#### **„2. Datierung/ Baugeschichte**

*„... Richard Sommer erwarb das Rittergut Schwante, ... 1888 von den Nachfahren der Familie von Redern für 850 000 Reichsmark.*

*Als die Schloßanlage kurze Zeit später errichtet wurde, wohnte die Familie Sommer zunächst im nahegelegenen alten Forsthaus, bis im Jahre 1891 die grundlegenden Arbeiten am Schloß beendet waren.*

*Nach dem Tod des Bauherren im Jahre 1916 ... wurde Sommerswalde zunächst an einen Grundstücksmakler verkauft; später erhielt eine Siedlungsgenossenschaft die Eigentumsrechte. ...*

*Im Jahre 1922 konnte der Jurist und Industrielle Dr. Erich Lübbert Sommerswalde erwerben.*

*... wurden aus bautechnischen Gründen in den 20er und 30er Jahren die Kuppel des Schlosses und die Minarette und die Zwiebdächer der „Moschee“ entfernt.*

*Am 23.4.1945 verließ Familie Lübbert das Schloß und flüchtete vor der anrückenden „Roten Armee“ in den Westteil Deutschlands.*

*Zwischen 1945 und 1949 wurde Sommerswalde als russische Kommandantur genutzt.*

Anschließend war das Schloß 40 Jahre im Besitz der DDR-Jugendorganisation FDJ. Während dieser Zeit wurden ebenfalls mehrere bauliche Veränderungen vorgenommen, u. a. die Umwandlung der Wagenauffahrt am Hauptportal zu einem Treppenaufgang ...

Seit 1989 ist der neue Rechtsträger von Schloß Sommerswalde das Institut für Bildung der Ingenieurschule Velten. ...<sup>3</sup> „...die dreizehnachsige Einflügelanlage erhebt sich über einem durchfensterten hohen Sockelgeschoss, daher erfolgte der Hauptzugang ursprünglich über eine Auffahrtsrampe durch das antikisierende Eingangsportal in die repräsentative Eingangshalle.

Die anfänglich vorhandene Tambourkuppel mit Laterne wurde aus bautechnischen Gründen bereits in den 1920er Jahren abgetragen. ...<sup>4</sup> ...

<sup>1</sup> Zit. aus: Schlösser und Gärten der Mark, Sommerswalde, Berlin 2004, S. 12

<sup>2</sup> Zit. aus: Schlösser und Gärten der Mark, Sommerswalde, Berlin 2004, S. 13

<sup>3</sup> Zit. aus: Detlef Stübs, Schloß Sommerswalde Der zweite Reichstag unweit von Berlin, 1992, S. 70“

## **Schloss Sommerswalde Ehemalige Orangerie Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und des Treppenhauses (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Susanne Voigt, November 2012)**

Die Untersuchung erfolgte als Grundlage der Gebäudesanierung. Zur Einordnung des Gebäudes wird hierin ausgeführt:

### **„2. Datierung/ Baugeschichte**

„Die Gesamtanlage des Schlosses mit seinen Nebengebäuden wurde 1888 bis 1891 für den Leutnant a. D. Friedrich August Richard Sommer durch die Berliner Architekten Hans Abesser und Jürgen Kröger errichtet. /3/

„...(...)

Seit 1989 ist der neue Rechtsträger von Schloß Sommerswalde das Institut für Bildung der Ingenieurschule Velten. ...“ /2/ „Von 2000 bis 2003 unterhielt der Verein Dharmakaya Schloss Sommerswalde dort eine buddhistische Klosterschule. 2006 wurde das Anwesen von der Neuen Kadampa-Tradition – International Kadampa Buddhist Union, einer internationalen buddhistischen Organisation, erworben und in den Folgejahren unter restauratorischer Anleitung umfänglich saniert.“ /3/

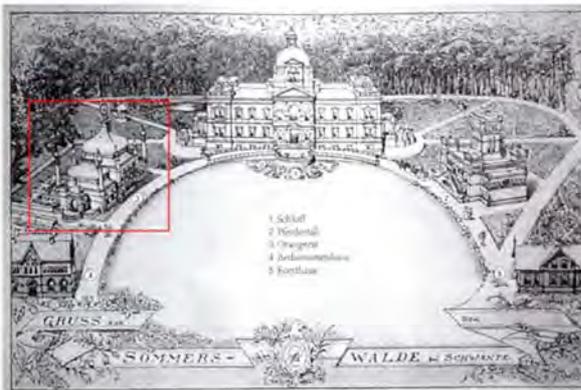


Abb. 1 Orangerie (3) im Lageplan der Schlossanlage Sommerswalde, Postkarte um 1900 /1/

### **„Die ‚Orientalische Moschee‘**

Dieses Gebäude, welches sich links neben dem Reichstag befindet und einer orientalischen Moschee ähnelt, wurde als Treibhaus (Orangerie) genutzt. Die Anregung für diesen merkwürdigen Bau bekam Richard Sommer von seinen vielen Morgenlandreisen. Es ist eine orientalische Stilrichtung und man kann Parallelen zu türkischen Bauten erkennen. Die Steine für dieses Bauwerk wurden extra aus dem Orient geliefert. Im Wandrelief sind maurische Architekturdetails erkennbar, wobei griechische Meander ebenfalls auffallen. Die Leuchten auf den Minaretten sind indischer bzw. orientalischer Art und deren Säulen erinnern an die römische Antike. Auf den Zwiebdächern wurden kleine Ziergitter angebracht, die Zeugnisse aus dem Frankreich des 19. Jahrhunderts sind.

Die Dachornamente lassen Vergleiche mit dem Stephansdom in Wien zu und auf der größeren der vielen Zwiebelkuppeln befand sich ein Flügelrad zur Energiegewinnung. (...) „...wurde aus bautechnischen Gründen in den 20er und 30er Jahren die Kuppel des Schlosses und die Minarette und die Zwiebdächer der ‚Moschee‘ entfernt.“ /2/

## **3. Fassade**

### **3.1. Historische Ansichten/ Pläne**



Abb. 2 Ehemalige Orangerie, Ansicht von Süden, um 1900 /2/

## Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Schwante Pferdestall mit Wasserturm Ergebnisse der restauratorischen Untersuchung der Fassade und Sondierung der Innenräume (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Jennifer Schaal, Februar 2015)

Die Untersuchung erfolgte als Grundlage der Gebäudesanierung. Zur Einordnung des Gebäudes wird hierin ausgeführt:

### „1. Vorbemerkungen

(...)

### 2. Datierung/ Baugeschichte

„Die Gesamtanlage des Schlosses mit seinen Nebengebäuden wurde 1888 bis 1891 für den Leutnant a. D. Friedrich August Richard Sommer durch die Berliner Architekten Hans Abesser und Jürgen Kröger errichtet.

(...)

### 3. Objektbeschreibung

#### „Das „Rote Rathaus“

Die Bezeichnung „Rotes Rathaus“ erhielt dieses rötliche, rechts vom Schloß gelegene Gebäude erst nach dem Tode Sommers. Zu dessen Lebzeiten wurde es schlicht dem Verwendungszweck entsprechend „Pferdestall“ genannt.

Deshalb wäre es zu spekulativ, eine von Richard Sommer provozierte Verbindung zum Berliner Rathaus anzunehmen. Andererseits ist ein „Ähnlichkeit im weitesten Sinne“ mit dem Berliner Bauwerk nicht verwerflich. Charakteristisch wirken hier sicherlich der hohe Turm, die kubistische Formgebung, die Rundbogenfenster und die Bauausführung mit den roten Ziegeln. In Sommerswalde kann man einen romanischen Baukörper betrachten, der renaissansierend wirkt.

Parallelen sind auch zum englischen Tudorstil erkennbar. Romanische Details an diesem Bauwerk sind z.B. die Rundbögen und die Maßwerkfenster. Auffallend wirken ebenfalls die Turmzinnen und die Andeutungen der Maschikulis, wobei Parallelen zu englischen bzw. französischen Bauten deutlich werden, so z.B. zum normannischen Schloß Newcastle on Tyne, bzw. in Frankreich zum Schloß Chambey/Orne. Außerdem sind Ähnlichkeiten mit der Kaserne des 2. Garde Ulanen Regiments in Berlin erkennbar, die sich zwischen Moabit und ehemaligem Hamburger Bahnhof befand. (Richard Sommer war Offizier im gleichnamigen Armeekorps, d.h. im Ulanen-Regiment 4 in Schneidemühl).

Zu den Turmzinnen muß erwähnt werden, daß diese zu späterer Zeit entfernt wurden, um Witterungseinflüssen vorzubeugen. Erkennbar am „Roten Rathaus“ in Sommerswalde ist ebenfalls die Etagenbetonung, die durch Sockel, Gurt und Kranzgesims bestimmt wird. Interessant sind auch hier die zweireihigen Rundbogenfriese, die in das Hauptgesims integriert wurden. Zu Lebzeiten des Bauherrn Richard Sommer konnte im vorderen Bereich dieses Geländes ein zentral-symmetrischer Treppenaufgang betrachtet werden, dessen oberer Abschluß von einem turmartigen Gebilde ausgewiesen wurde. Den Mittelpunkt dieser Treppe bildete ein romanisches Radfenster.

Unterhalb des zu gegenwärtiger Zeit abgerissenen Aufgangs wurde eine Grotte nachgestaltet und von den dortigen Granitsteinen plätscherte Wasser herunter. Das dafür benötigte Naß wurde vom Mittelturm herangeleitet, in dem ein riesiger Wasserspeicher untergebracht war. Dieses Hydroreservoir versorgte das gesamte Anwesen mit Trinkwasser. Im mittleren Bereich des Gebäudes befanden sich Angestelltenwohnungen und das Erdgeschoß wurde als Pferdestall genutzt.“ /2/

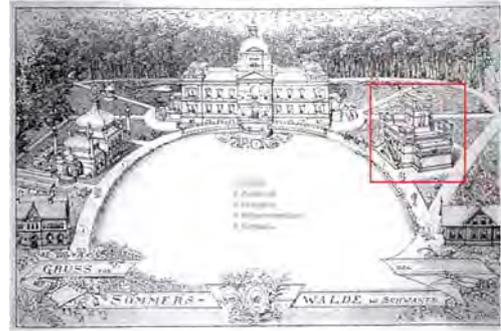


Abb. 1 Pferdestall im Lageplan der Schlossanlage Sommerswalde, Postkarte um 1909/2

### 4. Historische Abbildungen und Grundrisse



Abb. 2 „Der ehemalige Pferdestall oder mit ein wenig Phantasie „Das Rote Rathaus“ in Sommerswalde“ /2/ Foto um 1900?

## Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Sommerswalde Bedienstetenhaus Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und eines ausgewählten Innenraumes (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, August 2012)

Die Untersuchung erfolgte als Grundlage der Gebäudesanierung. Zur Einordnung des Gebäudes wird hierin ausgeführt:

### „2. Datierung/ Baugeschichte

„Die Gesamtanlage des Schlosses mit seinen Nebengebäuden wurde 1888 bis 1891 für den Leutnant a. D. Friedrich August Richard Sommer durch die Berliner Architekten Hans Abesser und Jürgen Kröger errichtet. /3/ (...)

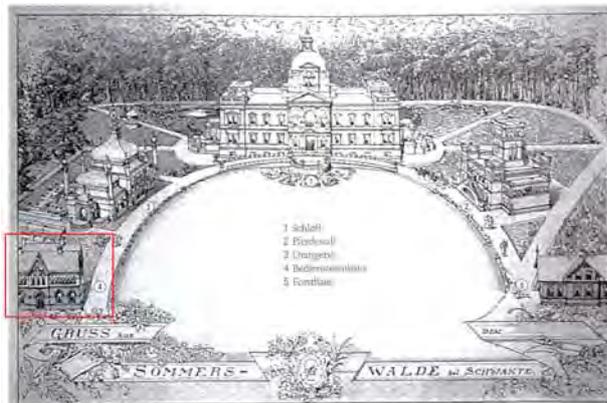


Abb. 1 Bedienstetenhaus im Lageplan der Schlossanlage Sommerswalde, Postkarte um 1900 /1/

### 3. Fassade

#### 3.1. Historische Ansichten/ Pläne



Abb. 2 Bedienstetenhaus, Ansicht von Südwesten, Zustand um 1920 ? /1/

### 3.3. Befundbeschreibung

Das auch als „Arbeiterwohnhaus“<sup>1</sup> deklarierte Gebäude schloss ursprünglich mit einem Paralleldach, d.h. mit zwei an den Längsseiten angeordneten Satteldächern ab. Auf einer historischen Abbildung (um 1920?) ist dieser Zustand noch erhalten. Ebenso auf einem Bestandsplan von 1947, in der sowohl die Giebelseite als auch der Querschnitt diese Dachform zeigt.

Es ist anzunehmen, dass der das charakteristische Erscheinungsbild stark verändernde massive Umbau zum heutigen, flachen Satteldach in den 1950er Jahren erfolgte, als die DDR-Jugendorganisation FDJ Besitzer der Schlossanlage Sommerswalde wurde. (...)

## 5.5 Gartendenkmal Gutspark Sommerswalde

### 5.5.1 Bestand Gartendenkmal Gutspark Sommerswalde

In die **Denkmalliste des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2019, ist für den Planbereich folgendes **Gartendenkmal** eingetragen:

**Ort:** Sommerswalde  
**Gemeinde:** Oberkrämer  
**Adresse:** Sommerswalde  
**Bezeichnung:** Parkanlage  
**ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.):** 09165117

In **Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption** (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015) wird u. a. ausgeführt:

#### „1.2 Lage und Abgrenzung der Parkanlage

(...)

Der Park in seiner heutigen Struktur wird im Westen, Süden und Osten von Wegen bzw. Straßen eingefasst. Die nördliche Grenze bildet eine Flurstücksgrenze und ihre Verlängerung nach Westen, welche den Wald vom Park trennt. Die Abgrenzung des Gartendenkmals ist auf nachfolgender Karte dargestellt, welche durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Erarbeitung dieser Zielstellung zur Verfügung gestellt wurde. Das Gartendenkmal befindet sich danach in der Gemarkung Schwante, auf der Flur 3, Flurstücke 4 und 5 (südwestlicher Teil). Es weist eine Größe von ca. 9 ha auf.“



(...)

## 2.2 Analyse der Geschichte des Gutsparks

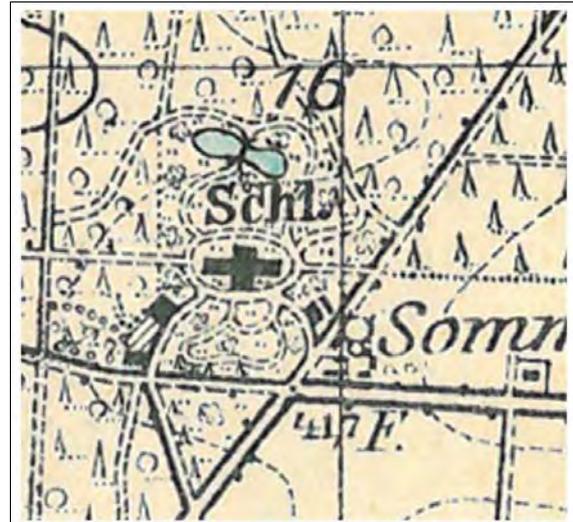


Bild rechts: Topographische Karte, Blatt 3244 Kremmen, Herausgegeben von der Preußischen Landesaufnahme 1903, Berichtigt 1919, einzelne Nachträge 1932  
Der Park ist vollständig mit seinem Wegesystem und dem Teich mit der Brücke dargestellt. (...)



Luftbild 1945, Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Das Luftbild zeigt detailliert die Parkstrukturen aus der Lübbert-Zeit. Deutlich erkennbar ist die Schneise im Wald nördlich des Teiches. In der oberen rechten Ecke des Fotos zeichnet sich das helle Dach des Mausoleums ab, es ist nordöstlich im Wald zu erkennen (...).“



Aktuelles Luftbild vom 20.05.2012, Quelle: Brandenburg-Viewer

Auf dem Gelände des späteren Gutes befand sich bis 1860 ein Förstereigehöft mit dem zugehörigen Gartenland. Im selben Jahr entstand westlich davon ein neues Forsthaus, so dass ab diesem Zeitpunkt die Fläche für ein neues Bauvorhaben zur Verfügung stand.

Richard Sommer erwarb 1888 das Gut Schwante einschließlich des Geländes am Forsthaus im Schwanter Forst. Von 1889-1891 entstand hier das neue Gutsensemble in der charakteristischen halbkreisförmigen Anordnung der Gebäude auf schwierigem Baugrund, da sich die sumpfige Wiesenfläche mitten in dem Gelände befand. Aufgrund dieser Tatsache war es schon früher zu Meliorationsarbeiten gekommen, so z.B. zur Anlegung des Sommerswalder Grabens.

Die Ausformung der ersten Parkfassung war vermutlich um 1900 abgeschlossen. Überliefert ist, dass in diesem Jahr der Obergärtner Hermann Dünger Sommerswalde verlässt. Kurz nach der Jahrhundertwende entstand im Zusammenhang mit dem Tod zweier Familienmitglieder tief im Schwanter Forst nordöstlich des Gutes das Mausoleum. Mit dem Tod Sommers 1916 endet die erste Hauptphase der Geschichte des Gutes und seines Parks.

Die folgende Übergangsphase mit wechselnden Eigentumsverhältnissen und Nutzungen hat keine signifikanten Auswirkungen auf den Parkbestand. Die nächste bedeutende Entwicklungsphase des Parks ist mit dem Wirken des neuen Besitzers von 1922-1945, Erich Lübbert, verbunden. Dabei erfuhr der Park seine bis heute prägende Umgestaltung, welche die bisherige gestalterische Konzeption des Ensembles aus Gebäuden und gestalteten Freiflächen grundlegend veränderte.

Nach 1945 setzte eine weitere Phase der Umgestaltung und nun auch des Verfalls, insbesondere in den Partien im Wald, ein. Die Umgestaltungen erfolgten überwiegend aus funktionalen und nicht aus gestalterischen Erwägungen heraus. Dabei entstanden keine signifikanten neuen gestalterischen Qualitäten.

Für die Analyse der Parksubstanz sind damit folgende Hauptzeitphasen bedeutsam:

- Entstehungsphase unter Sommer 1889 bis 1916
- Übergangsphase mit wechselnden Eigentümer und Nutzungen

- Umgestaltung unter Lübbert 1922-1945
- Umgestaltung nach 1945
- 1945-1949: Sowjetische Kommandantur
- 1945-1989: Pionierorganisation Ernst Thälmann, (Pionierleiterschule Alexei Petrowitsch Maresjew)
- 1989 - heute

**Denkmalbegründend sind die Parkstrukturen, welche der Entstehungsphase unter Sommer 1889 bis 1916 und der Umgestaltungsphase unter Lübbert 1922-1945 entsprechen.**

## 5.5.2 Gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption des Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde

In **Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption** (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015) wird hierzu ausgeführt:

### „5. Gartendenkmalpflegerische Zielstellung

Ausgehend von dem Denkmalwert des Gutsparks und der diesen Denkmalwert tragenden Substanz wird für den Gutspark die gartendenkmalpflegerische Zielstellung formuliert. **Ein wesentliches Ziel besteht in der Sicherung und Erhaltung der denkmalwerten Substanz und des Erscheinungsbildes. Dementsprechend sind die Gestaltungselemente und Strukturen aus den beiden denkmalwerten Zeitschichten (Entstehungsphase unter Sommer 1889 bis 1916 und Umgestaltungsphase unter Lübbert 1922-1945) hinsichtlich ihrer gartenhistorischen und gartenkünstlerischen Aspekte in den jeweiligen Parkbereichen miteinander abzugleichen.** Bestehende Störungen oder Fehlstellen innerhalb der Komposition werden reduziert oder beseitigt bzw. durch geeignete Mittel nach den denkmalpflegerischen Prinzipien (Restaurierung, angepasste zeitgenössische Ergänzung, Teilrekonstruktion) ergänzt.

Nachfolgend werden diesbezüglich die Zielstellungen für die einzelnen Parkbereiche aufgeführt:

Der **halbkreisförmige Hauptweg** wird in seiner ursprünglichen Führung deutlich herausgearbeitet. Dies erfordert auch die bauliche Veränderung im Bereich des Schlosses im Zusammenhang mit der Wiederherstellung und Gestaltung der Auffahrt.

Die **südliche Parkwiese** ist für die Wahrnehmung des Gebäudeensembles wesentlich. Hier besteht das Ziel darin, durch die Entnahme von jüngeren und störenden Gehölzen und einer Garage aus der DDR-Zeit an der östlichen Grundstücksgrenze sowie die Schaffung eines Wegesystems in Anlehnung an den Bestand aus der Entstehungsphase die Erlebbarkeit der Architekturen in ihrer Einheitlichkeit wiederzugewinnen. Zur Entscheidung über die Ausbildung des Wegesystems in diesem Bereich sind geophysikalische oder gartenarchäologische Untersuchungen erforderlich. Die Wegeführung wird beeinflusst von den jeweiligen Befunden, der Schaffung der Möglichkeit einer optimalen Wahrnehmung des Architekturensembles sowie der Schaffung einer sinnvollen Verbindung zwischen den Gebäuden in Form eines Rundweges. **Die Gehölzgruppen am Rand der Parkwiese und zwischen den Gebäuden sollten wieder ihre jeweilige spezifische transparente oder abschirmende Wirkung erhalten.** Die Pflanzungen aus der DDR-Zeit neben dem Schloss sind ersatzlos zu beseitigen, um das Bauwerk besser im Sinne seiner ursprünglichen Wirkung in das Gartenensemble zu integrieren.

Die **Fläche nördlich des Schlosses** ist bis heute durch die Veränderungen der Umgestaltungsphase unter Lübbert geprägt. Da zu DDR-Zeiten dieser Bereich gestalterisch zur Nebenfläche degradiert wurde sind hier im Interesse der Wiedergewinnung von verlorenen Qualitäten umfangreichere Arbeiten erforderlich. Ein wesentliches Gestaltungselement bilden die verschiedenen Gartenachsen, welche durch Öffnung (Schneise im Wald) oder Nachpflanzung (Hainbuchengänge) instanzzusetzen sind. Innerhalb der nach Norden führenden Achse sind dazu auch die Erdwälle des Schießstandes einzuebnen. Die Verkehrsflächen müssen zu Gunsten von Gartenflächen vollständig beseitigt werden. Der **Teich** bildet an seinem Südufer zusammen mit der Terrasse und dem Schloss eine formal-architektonische Einheit von hoher Qualität, die hier wieder in einer weitgehenden Annäherung zurückgewonnen werden sollte. Das Südufer wird bis zu seiner ursprünglichen Linie aus der Lübbert-Zeit an das Schloss herangeführt und auch hier im Gegensatz zu den anderen Uferbereichen durch eine entsprechend streng architektonisch ausgeformt Kante gefasst. Auch die beiden kleinen Inseln sind in dieser Partie als wichtiges Gestaltungsmittel neu auszuformen. Grundlage für eine Entscheidung über die genaue Uferform muss eine geophysikalische oder gartenarchäologische Untersuchung bilden. Die Bepflanzung der Uferzonen wird in Anlehnung an das historische Vorbild stärker aufgelockert, so dass mehr Rasen- bzw. Wiesenstücke auftreten und das Wasser stärker als Gestaltungsmittel von den verschiedenen Blickpunkten wahrgenommen werden kann. Die wesentliche Grundlage für alle weiterführenden Planungen am Teich stellt ein noch zu erarbeitendes hydrologisches Gutachten dar.

Der Hügel am nordwestlichen Teichufer ist von unkontrolliert aufgewachsenen Gehölzen freizustellen. Sein Relief wird gegen Erosion gesichert. Eine definierte Wegeführung leitet den Besucher zu diesem wichtigen Aussichtspunkt. Auch der zweite Hügel wird hinsichtlich seiner Gestaltung und Funktion im Park deutlich aufgewertet. Die Umpflanzung ist so zu verändern, dass er als Aussichtshügel für den Teich dient. Die platzartige Fläche bietet sich als Sitzbereich an. Der benachbarte, optisch sehr störende Erdbehälter erhält eine kaschierende Bepflanzung. Schuppen werden in diesem Bereich abgetragen.

Der **nördlich und westlich anschließende Waldpark** wird im Zusammenhang mit einer Bestandspflege deutlich ausgelichtet und sparsam durch Spazierwege erschlossen. Die Wege sollten sich dabei im Wesentlichen an den historischen Trassen orientieren.

Im **Bereich der ehemaligen Nutzgärten westlich des Bedienstetenhauses** und der **Orangerie** wird der Raum als Freiraum erhalten und von aufkommendem Gehölzaufwuchs befreit.

Alle die Komposition störenden Bauwerke, wie das **Heizhaus**, das **Nebengebäude hinter ehem. Pferdestall** und die **Reste des Swimmingpools** werden abgerissen und die Flächen entsprechend der um 1945 überlieferten Strukturen (beim Pool der Zustand vor 1916) als Freiflächen ausgebildet. Da auch der **neue Feuerlöschteich** als sichtbare technische Einrichtung die betreffende sensible Parkpartie erheblich beeinträchtigt, ist dieser ebenfalls an diesem Standort langfristig aufzugeben.

### 7. Entwicklungskonzeption

Das Entwicklungskonzept berücksichtigt Maßnahmen zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Gartenanlage, welche unmittelbar aus der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung abgeleitet werden, sowie zusätzliche Belange, wie arten- und biotopschutzrechtliche, Nutzeranforderungen und vorhandene finanzielle Möglichkeiten.

Die konkrete Entwicklungskonzeption sieht deshalb eine weitgehende Umsetzung der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung vor. Seitens der Eigentümer besteht die Absicht, im Gelände des Gutsparks einen neuen **Tempel** zu errichten. Dieses Bauwerk muss entsprechend seiner Funktion und Bedeutung seine eigene gestalterische Wirkung entfalten, darf dabei jedoch nicht die künstlerisch wertvolle Komposition des historischen Gebäudeensembles und des Parks störend beeinträchtigen. Als ein Standort bietet sich hierfür die Fläche im Bereich des Heizhauses und des Feuerlöschteiches an. Beide Bauwerke sind laut gartendenkmalpflegerischer Zielstellung verzichtbar und wegen ihrer störenden Wirkung zu entfernen. Ein alternativer Standort für den Tempel im Bereich der ehemaligen Nutzgärten wurde bereits in einem fachlichen Austausch mit dem Landesdenkmalamt verworfen. Innerhalb dieser Konzeption kann nur ein Raum für den Tempel vorgeschlagen werden, da die genaue Architekturform bisher nicht festgelegt ist. Um störende Wirkungen für das Denkmal zu reduzieren ist der Bereich durch entsprechende Gehölzriegel zu kaschieren. Im Entwurfsplan dargestellt sind auch Vorschläge für Wegeanbindungen des Tempels an das bestehende Wegesystem (gestrichelt dargestellt).

Der für den Betrieb des Gutes erforderliche Feuerlöschteich sollte im Zusammenhang mit einer notwendigen Sanierung und Erweiterung des Parkteiches in diesen integriert werden. Hierbei wird ein entsprechend genormtes Becken als Geländemulde innerhalb des Teiches vertieft eingebaut, so dass die notwendigen Anforderungen an einen Feuerlöschteich ohne optische Störung erfüllt sind.

Ein notwendiger Parkplatz kann auf der Fläche der ehemaligen Nutzgärten eingeordnet werden. Hierfür ist problemlos eine neue notwendige Erschließung von dem das Gelände südlich tangierenden Fahrweg aus realisierbar. Geeignete Heckenpflanzungen schirmen den Parkplatz zum Park und zu den Gebäuden hin ab. Ebenfalls auf dieser Fläche sollten notwendige Flächen für die gärtnerische Bewirtschaftung und Pflege des Parks (Kompostplatz, Anzuchtfläche usw.) realisiert werden.

Die Fläche unmittelbar westlich der ehemaligen Orangerie ist als Wohngarten neu zu strukturieren. Gegebenenfalls notwendige Nebengebäude (Schuppen und Garagen) sollten dabei zusammengefasst und in einer angepassten Form errichtet werden. Berücksichtigt werden sollten dabei auch die zahlreichen Schuppen westlich des Bedienstetenhauses.

Aus der Entwicklungskonzeption sind für eine Realisierung jeweils Detailpläne zu entwickeln, für deren Erstellung ggf. noch vertiefende Untersuchungen im Vorfeld der Planung erforderlich sind, wie z. B. für die Festlegung von Wegetrassen.“

(...)

### Parkanlage Sommerswalde Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten



## Wahrnehmbarkeit des Plangebietes vom Gartendenkmal Gutspark aus



Blick vom Haupttrondell des Gutsparks nach Ost in Richtung des Plangebietes

Vom Haupttrondell des denkmalgeschützten Gutsparks aus wird die städtebauliche Wirkung des Plangebietes durch das ebenfalls denkmalgeschützte Forsthaus bestimmt, welches Teil der Gutsanlage ist. Das Wohnhaus Sommerswalde 5a versperrt die Sicht auf die weiter nördlich liegende Teilfläche des Plangebietes, in der das geplante Beherbergungsgebäude errichtet werden soll.

### Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bau- und Kunstdenkmale teilte mit Schreiben vom 29.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:*

*Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:*

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, 8, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerswalde, Parkanlage

*1. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalrechtliche Belange betroffen sein werden.*

*2. Die Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Gebäude des Guts Sommerswalde sind in ihrer künstlerisch anspruchsvollen und höchst individuellen Gestaltung sowie ihrer stilistischen Vielfalt und einprägsamen Anordnung ein herausragendes Zeugnis der Baukunst des Historismus im Land Brandenburg.*

*Hierzu trägt auch das Forsthaus ganz wesentlich bei. Es bildet dabei den östlichen Abschluss und Blickpunkt der Anlage. Darüber hinaus fungiert es als Pendantbau für das gegenüberstehende Bedienstetenhaus. Mit seinem im Landhausstil gestalteten Äußeren trägt das Forsthaus zur stilistischen Vielfalt der Gutsgebäude bei. Ebenfalls zu beachten ist dabei die Umgebung des Gartendenkmals „Parkanlage“, welches über seine Grenzen hinaus mit denkmalprägenden Blickbezügen in die Umgebung verweist.*

*3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“. Der Umgebungsschutz der o. g. Denkmale ist jedoch im Zuge der konkreten Planung neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigkeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalpflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.*

**4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, bitten wir hiermit um weitere Einbeziehung in das Vorhaben und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden.**

#### 6. Hinweise

*Wir möchten darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.*

*Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.*

**Berücksichtigung:**

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Es erfolgt eine weitere Beteiligung der Denkmalbehörde. Im Zusammenhang mit der Erstellung der Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung hat durch den Bauherren eine Vorabstimmung der Objektplanung mit der zuständigen Denkmalbehörde zu erfolgen.

Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes auf der Planungsebene des Bebauungsplanes wird im Umweltbericht unter U1.b) 10.2 umfassend dargelegt.

**Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bau- und Kunstdenkmale** teilte mit Schreiben vom 21.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:*

*Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:*

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, 8, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerswalde, Parkanlage

*Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des BLDAM mit Schreiben vom 29.04.2022 eine Stellungnahme abgegeben, die weiterhin bestehen bleibt.*

*1. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Belange betroffen sein werden.*

*2. Neben dem direkt im Plangebiet befindlichen Denkmal „Forsthaus“ liegt weiterhin der ebenfalls zur Gutsanlage gehörende „Pferdestall“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Da der Umgebungsschutz ebenfalls in das Plangebiet hineinwirken kann, wird um entsprechende Kennzeichnung mit dem hierfür vorgesehenen (D) in der Planzeichnung gebeten.*

*3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“. Der Umgebungsschutz der o. g. Denkmale ist jedoch im Zuge der konkreten Planung neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigkeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalpflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.*

*4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, bitten wir hiermit um weitere Einbeziehung in das Vorhaben und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden.*

*5. Hinweise*

*Wir möchten darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.*

*Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.*

**Berücksichtigung:**

Das **Baudenkmal (Forsthaus) wurde gemäß §9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan** übernommen.

In der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt eine ausführliche Darstellung der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Baudenkmale.

Die genannte Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in die Begründung des Bebauungsplanes / Umweltbericht unter U1.b) 10.1 aufgenommen.

Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes auf der Planungsebene des Bebauungsplanes wurde in der Begründung des Bebauungsplanes unter U1.b) 10.2 ausführlich dargelegt: Sie erfolgt wie folgt:

- **Wahl eines Standortes für die geplante ergänzende Beherbergungsbebauung mit Abständen und Sichtabschirmung in Richtung von Baudenkmalen** (siehe unter 5.3.2)
- **Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, keine Festsetzungen zur Dachgestaltung** (siehe unter 8.2.2)
- **Festsetzung von Firsthöhen** (siehe unter 8.2.3)
- **Festsetzung von Baulinien um den Baukörper des denkmalgeschützten Forsthauses im Plangebiet** (siehe unter 8.3)
- **Zurücksetzen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teil des Plangebietes** (siehe unter 8.3)

Kennzeichnungen von Baudenkmalen können nur innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes erfolgen. Der ehemalige Pferdestall liegt außerhalb des Plangebietes.

Zur Berücksichtigung werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan wie folgt übernommen:

#### **Hinweise zum Denkmalschutz (Baudenkmale, Gartendenkmal)**

*Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:*

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, 8, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerswalde, Parkanlage

*1 Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Belange betroffen sein werden.*

*2. Neben dem direkt im Plangebiet befindlichen Denkmal „Forsthaus“ liegt weiterhin der ebenfalls zur Gutsanlage gehörende „Pferdestall“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Der Umgebungsschutz dieses Denkmals kann ebenfalls in das Plangebiet hineinwirken.*

*3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“. Der Umgebungsschutz der o. g. Denkmale ist jedoch im Zuge der konkreten Planung neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigkeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalpflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.*

*4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, ist im Zuge der Objektplanung eine weitere Einbeziehung und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich.*

Die Hinweise des **Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** sind entsprechend zu beachten.

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßenseitige Erschließung

#### Übersichtsplan straßenseitige Erschließung



Umgrenzung des Plangebietes



Haltestelle Regionalbus

Das Plangebiet grenzt im Süden und Nordwesten an die Straße Sommerswalde, durch welche es erschlossen ist. Die Gemeindestraße Sommerswalde ist mit einem asphaltierten Belag ausgebaut.

Im Südwesten befindet sich im Nahbereich des Plangebietes eine Bushaltestelle. (siehe unter 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr)

Südlich des Plangebietes verläuft die Sommerswalder Chaussee, die eine Landesstraße ist (L170). Die Straße Sommerswalde bindet an 2 Stellen in die Landesstraße L170 ein.

Die vorhandene und zukünftige Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Gemeindestraße Sommerswalde aus, nicht von der Sommerswalder Chaussee (L170).

Der **Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde** teilte mit Schreiben von ..04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*mit dem Schreiben vom 17. März 2022 sind die Unterlagen für die o.g. Planung mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht worden. Die Planunterlagen habe ich unter dem Aktenzeichen 26/2022 registriert und geprüft. Das Aktenzeichen ist beim künftigen Schriftwechsel stets anzugeben.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb geschlossener Ortschaften an der Landesstraße (L) 170 im Abschnitt 040. Ziel des Bebauungsplanes ist die bestehende Bebauung (Gaststätte mit Veranstaltungsscheune) zu sichern und weitere Übernachtungsmöglichkeiten durch Beherbergungsgebäude zu schaffen. Dies schließt die Erweiterung der Gastronomie für standesamtliche Trauungen mit Hochzeitsgarten sowie die Herstellung erforderlicher Stellplätze ein. Die 9 vorhandenen Stellplätze werden voraussichtlich durch 18 weitere ergänzt. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist in dem betreffenden Abschnitt der L 170 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:*

*Mit der Ausweisung schutzwürdiger Nutzungen in unmittelbarer Nähe einer Landesstraße, sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Das Plangebiet ist daher ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Landesstraße ausgeht, zu schützen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger umzusetzen und durch diesen entsprechend zu finanzieren. Der Träger der Straßenbaulast der Landesstraße ist hierfür nicht zuständig.*

*Die L 170 ist im betreffenden Abschnitt eine anbaufreie Straße außerhalb geschlossener Ortschaften, die dazu bestimmt ist dem überregionalen Verkehr zu dienen. Hier gelten die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 1 Punkt 1 und Absatz 2 Punkt 1 sowie Absatz 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG). Die längs der L 170 geltende 20 m Anbauverbotszone (§ 24 Absatz 1 Punkt 1 BbgStrG) und die 40 m Anbaubeschränkungszone (§ 24 Absatz 2 Punkt 2 BbgStrG) sind im Bebauungsplan darzustellen und textlich zu erläutern.*

*Seitens des LS bestehen keine grundlegenden Bedenken, wenn die oben genannten Hinweise beachtet werden.*

#### Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung des Verkehrslärmes der Landesstraße L170 wird im Umweltbericht unter U1.b) 11.2.2 dargelegt. Entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan geplant. (siehe unter 8.9)

Die Stellungnahme nimmt auf folgende Regelungen des **Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG)** zum Anbauverbot an Landesstraßen Bezug:

#### **§ 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 1 Punkt 1**

*(1) Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen*

*1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,*

*(...)*

*nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.*

#### **§ 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 2 Punkt 1**

*(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn*

*1 bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,*

*(...)*

*Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die bauanzeigepflichtig sind.*

#### **§ 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 7**

*(7) Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 Nr. 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 Nr. 1 sowie Absatz 4 gleich. ...*

Die o. g. Anforderungen werden im den Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Der Bereich mit bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße L170 wird in der Planzeichnung als Fläche nachrichtlich übernommen, die von Bebauung freizuhalten ist. Hierzu erfolgt folgende textliche Festsetzung:

***Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind*** (§9 Abs. 6 BauGB i. V. m §24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 7 BbgStrG)  
*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten jeder Art sowie Anlagen der Außenwerbung unzulässig.*

Zusätzlich wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

***Hinweis auf die Anforderungen des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen – Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG***

***Gemäß §24 Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG*** bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraße L170 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

*Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die bauanzeigepflichtig sind.*

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 17.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*Entsprechend den Unterlagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Landesstraße (L) 170 im Abschnitt 020. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über die Straße „Sommerswalde“, welche im weiteren Verlauf an die L 170 anbindet, geplant.*

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam ist im betreffenden Abschnitt für die L 170 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:

Die Hinweise und Forderung aus der Stellungnahme des LS vom 13.04.2022 wurden vollumfänglich eingearbeitet. Ich weise nochmals darauf hin, dass die in der textlichen Festsetzung formulierten Lärmschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger umzusetzen und zu finanzieren sind. Der Träger der Straßenbaulast ist hierfür nicht zuständig. Seitens des LS bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 77 /2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

## **5. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

### **5.1 Weiterführende Hinweise**

#### **5.1.1 Frühzeitige Hinweise**

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken. Die folgenden Hinweise zum Vorhaben sind zu berücksichtigen:

Die Anlage von Stellflächen bzw. Parkplätzen hat entsprechend der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. der EAR 05 (Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs) zu erfolgen.

Entsprechend § 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, vom Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Abs. 1 bis 3 StVO darüber einholen,

- wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist,
- ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,
- ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.

Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages muss dieser mindestens 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.

Für die nach § 45 Abs. 1 StVO neu anzuordnenden Verkehrszeichen und Markierungen sind rechtzeitig vor Fertigstellung die Markierungs- und Beschilderungspläne zur Anordnung vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind.

#### Berücksichtigung:

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine öffentlichen Parkplätze geplant. Die Herstellung weiterer Stellplätze im Plangebiet erfolgt entsprechend den hierfür geltenden rechtlichen Anforderungen in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass zur Umsetzung der Planung Straßensperrungen oder die Anordnung neuer Verkehrszeichen erforderlich werden könnten. Sollte dies dennoch der Fall sein, sind die betreffenden Hinweise entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

## **6. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

### **6.1 Weiterführender Hinweis**

#### **6.1.1 Hinweis**

Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken. Konkrete Anforderungen an die Löschwasserversorgung erfolgen mit dem Baugenehmigungsverfahren.

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

## **Sommerswalder Chaussee (L170)**



Blick von Ost in die Sommerswalder Chaussee (Landesstraße L170) in Richtung Forsthaus Sommerswalde



Östliche Anbindung der Straße Sommerswalde an die Sommerswalder Chaussee (L170), Blick von Ost

**Straße Sommerswalde südlich des Plangebietes**



Östliche Anbindung der Straße Sommerswalde an die Sommerswalder Chaussee (L170) mit Zufahrt zur Grünfläche, Blick von West



Blick von Ost in die Straße Sommerswalde, daneben die in weitem Bogen abbiegende Sommerswalder Chaussee (L170)



Parkplätze in Queraufstellung vor dem ehemaligen Forsthaus und Grundstückszugang



Gartenpforte zum Abstellplatz für Müll und Recycling-Behälter



Blick von Ost in die Straße Sommerswalde südlich des Plangebietes mit Zufahrt zu den Stellplätzen südlich der ehemaligen Scheune



Blick von Ost in die Straße Sommerswalde im Südwesten des Plangebietes, wo die Straße Sommerswalde nach Nordost und Südwest abbiegt und geradeaus als Fahrradstraße weiter verläuft

**Straße Sommerswalde nordwestlich des Plangebietes**



Blick von Südwest in die Straße Sommerswalde nordwestlich des Plangebietes  
Der Gutsпарк mit Schloss und weiteren Gebäuden sowie das Wohnhaus Sommerswalde 5a haben hier Grundstückszufahrten.



Blick von Nordost in die Straße Sommerswalde nordwestlich des Plangebietes  
Entlang des nördlichen Teils des Plangebietes ist an der Straße Sommerswalde Baumbestand (Eichen) vorhanden.

Zur nachrichtliche Übernahme und den Hinweisen zu den von Bebauung freizuhaltenen Flächen an der Landesstraße L 170 siehe unter 8.10.3.

## 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

(Übersichtsplan straßenseitige Erschließung siehe unter 6.1)



Blick vom Südwesten des Plangebietes nach West zur Bushaltestelle

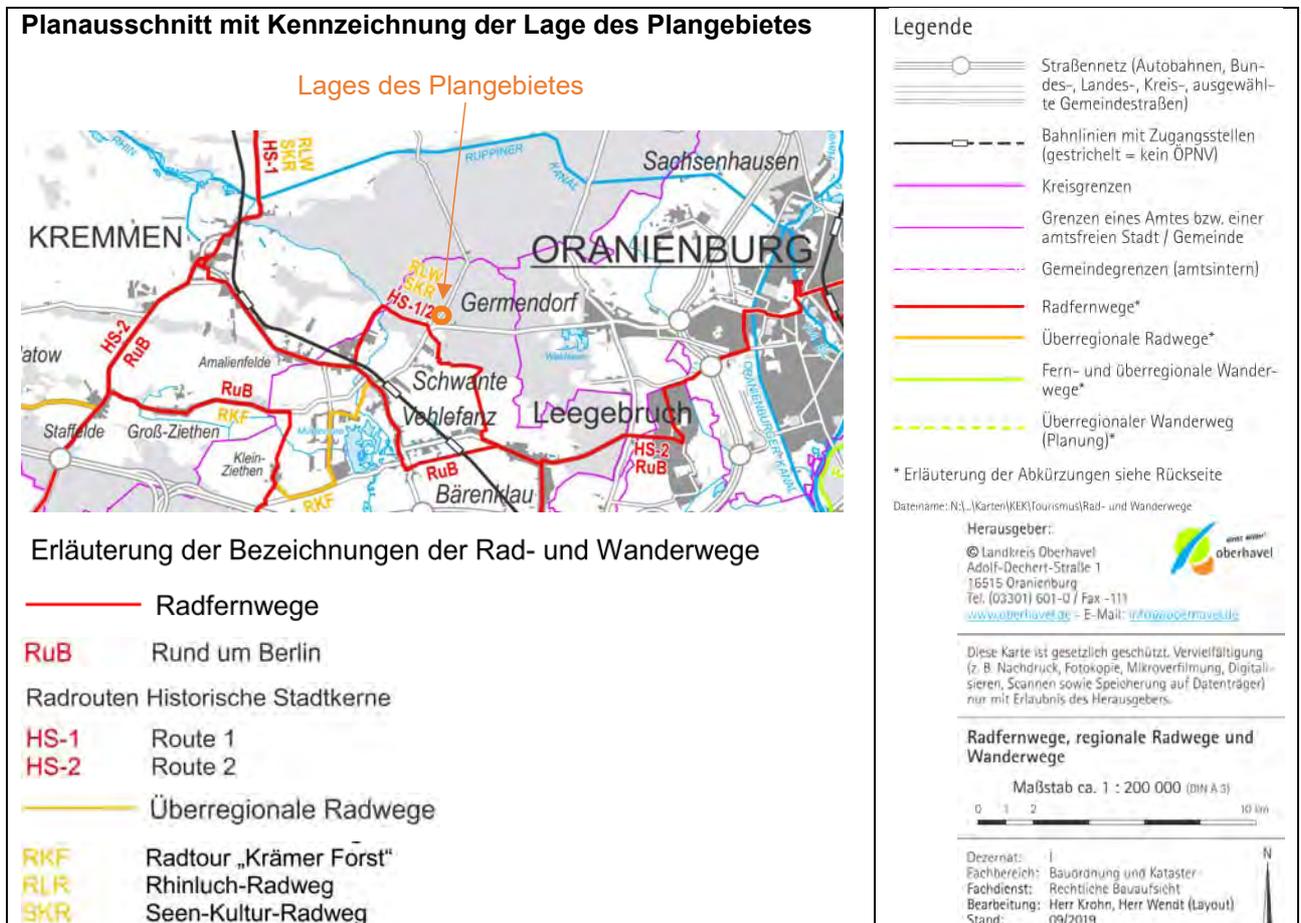


Bushaltestelle Sommerswalde südwestlich des Plangebietes, Blick von Süd

In Sommerswalde besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich an der Straße Sommerswalde direkt am Planbereich. Hier verkehrt die Linie 812 in Richtung Schule Vehlefanz und S-Bahnhof Oranienburg. Darüber hinaus verkehrt hier die Buslinie 823 (Oranienburg Bahnhof, Germendorf Tierpark, Sommerswalde, Scheuenviertel Kremmen) Von Oranienburg aus besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und der verschiedenen Regionalbahnlinien.

## 6.3 Erschließung für den Fahrradverkehr

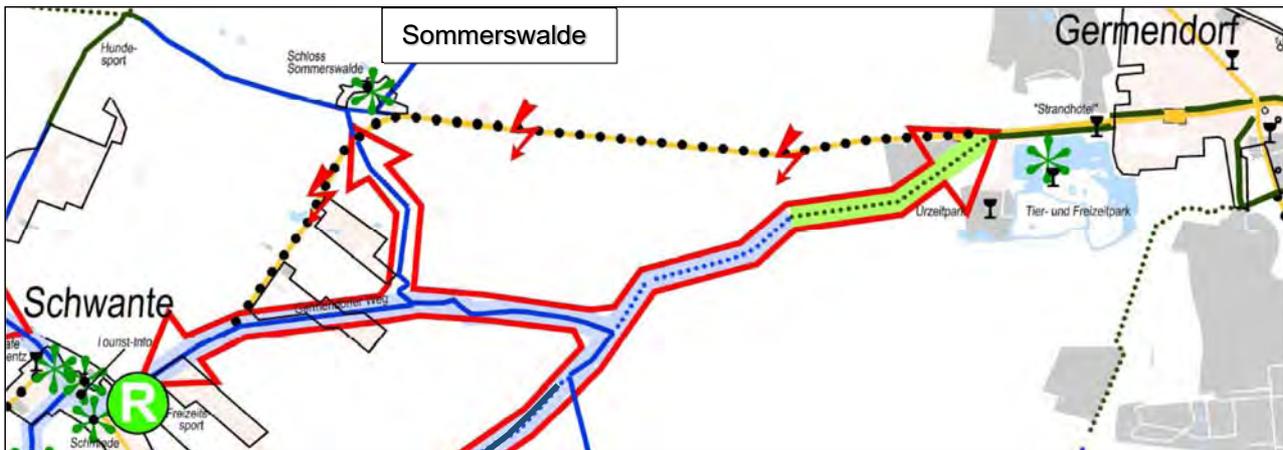
Die **Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel** stellt für den Planbereich folgende Radfernwege sowie regionale Radwege und Wanderwege dar:



Demnach liegt Sommerswalde an verschiedenen regionalen und überregionalen Radwegen und Radfernwegen. Entlang der stark befahrenen **Sommerswalder Chaussee (L170)** fehlt bisher ein Radweg, sodass eine sichere Radwegeverbindung in Richtung Germendorf / Oranienburg nicht besteht.

Im Rahmen der **Naherholungs- und Tourismuskonzeptes (2013)** hatte die Gemeinde Oberkrämer eine **Rad- und Wanderwegeplanung** erstellt, die zwischenzeitlich bereits teilweise realisiert wurde und im Rahmen der Aufstellung eines **geänderten Flächennutzungsplanes** entsprechend fortgeschrieben wurde. Die nachfolgende **Rad- und Wanderwegeplanung (Begründung geänderter Flächennutzungsplan 2020)** stellt den Bedarf an Rad- und Wanderwegen im Planbereich dar.

Das Fehlen des Radweges an der L170 zwischen Schwante und Germendorf stellt ein besonders schwerwiegendes Problem dar, da das Mittelzentrum Oranienburg mit Anschluss an das Netz der S-Bahn und Regionalbahn deshalb aus dem Gemeindegebiet Oberkrämer mit dem Fahrrad schlecht erreichbar ist. Die nachfolgende Planung sieht deshalb den Ausbau eines Radweges auf einer historischen Wegeverbindung zwischen Vehlefanz / Schwante und Germendorf durch den Wald vor, die in Zusammenarbeit mit der Stadt Oranienburg realisiert werden soll. Der Gemeinschaftsweg in Schwante und die Straße Sommerswalde wurden durch die Gemeinde Oberkrämer bereits als Fahrradstraße ausgebaut, sodass hierüber eine Erreichbarkeit von Sommerswalde gegeben ist.



Auszug aus dem Radwegekonzept Oberkrämer – geplante Schnellverbindung Schwante / Vehlefanz – Germendorf

### Legende

- SR S- und Regional-Bahn-Station
- R Regional-Bahn-Station
- S S-Bahn-Station
- nutzbare (Rad-)Wege im Gemeindegebiet (blau)
- Wege außerhalb des Gemeindegebietes (grün)
- ⚡ gefährliche Wegestrecke auf stark befahrenen Straßen - i.d.R. Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen (siehe auch Ausbauplanung des MIL) dringendes Ausbauerfordernis separater Geh-/Radwege
- ⋯ vorh. Wege von örtlichem Interesse in Oberkrämer
- ⋯ Für Oberkrämer interessante Wege außerhalb des Gemeindegebietes
- I Gaststätte / Imbiss
- K Kirche
- \* Sehenswürdigkeit

### Wegebedarf und Wegeplanungen

- Bedarf zur Herstellung öffentlicher Wege in Oberkrämer
- Vorschläge für den Ausbau regionaler Fahrradstraßen zur Erschließung der tagestouristischen Ziele in der Gemeinde Oberkrämer und zur Herstellung kurzer attraktiver Wegeverbindungen abseits der stark befahrenen Straßen
- Innerhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer
- Außerhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer
- wesentliche Wegebeziehungen für Fahrrad- und Wanderwege

## 6.4 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

#### 3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

*Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.*

*Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.*

*Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.*

*Das Plangebiet ist durch die Straße Sommerswalde und die Sommerswalder Chaussee (L170) verkehrlich erschlossen. Sofern alle vorgenannten Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.*

#### Berücksichtigung:

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine neuen Straßenverkehrsflächen geplant, da das Plangebiet durch die angrenzende Gemeindestraße „Sommerswalde“ sowohl im Nordwesten als auch im Süden erschlossen sind.

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen Nutzungen erfolgt die Entsorgung der anfallenden Abfälle durch den Landkreis Oberhavel als zuständigen Entsorgungsträger von der anliegenden Gemeindestraße „Sommerswalde“ aus. Dies soll auch bei der hier geplanten Erweiterung der im Plangebiet bestehenden Nutzungen weiterhin der Fall sein.

### **6.5 Vorhandene Niederschlagsentwässerung**

---

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes versickert.

### **6.6 Ruhender Verkehr**

---

Für die Gemeinde Oberkrämer gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung). (sh. hierzu im Anhang)

Für die vorhandenen Nutzungen im ehemaligen Forsthaus, dem ehemaligen Stall und der ehemaligen Scheune wurden gemäß Berechnung der notwendigen Stellplätze für das Gesamtensemble (Michaela Reiner, Freischaffende Architektin, Berlin, den 22.02.2021) unter teilweiser Befreiung von der Stellplatzsatzung und Berücksichtigung der zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung gem. §3-2 der Stellplatzsatzung im Plangebiet insgesamt **8 Stellplätze für Gäste** und **1 weiterer Stellplatz direkt neben der Betriebswohnung** errichtet.

### **6.7 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung, Löschwasser**

---

#### **6.7.1 Elektroenergie**

---

Die vorhandenen Gebäude mit Aufenthaltsräumen im Plangebiet sind an das zentrale Versorgungsnetz für Elektroenergie angeschlossen.

Die Erfordernisse zum Schutz von bestehenden Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West** teilte mit Schreiben vom 21.03.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 20.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

*hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.*

*Da keine Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

*Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.*

*Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand im Nahbereich.*

*Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.*

*Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.*

*Die Erschließung der neuentstehenden Bebauung kann aus voraussichtlich dem vorhandenen Versorgungsnetz sichergestellt werden.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen und sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Straße „Sommerswalde“ nordwestlich und südlich des Plangebietes sowie entlang der Bundesstraße L170 im Bereich des Plangebietes sowie Hausanschlüsse im Plangebiet und für die umgebenden Gebäude dargestellt. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilag, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 18.03.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 19.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

*Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.*

*Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.*

*Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist eine erneute Anfrage über das infrest Leitungsauskunftsportal erforderlich.*

Die **saferay operations GmbH** teilte mit Schreiben vom 18.03.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 19.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

*die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.*

*In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.*

*Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen.*

*Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von [www.infrest.de](http://www.infrest.de) einzuholen.*

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

### 6.7.2 Trinkwasserversorgung

---

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Brunnen im Forsthaus.

Für das geplante Beherbergungsgebäude ist eine Erweiterung der Kapazitäten für die Trinkwasserversorgung durch Brunnen erforderlich. Erforderliche Genehmigungen hierfür werden im Rahmen der Objektplanung beantragt.

Die **OWA GmbH** teilte mit Schreiben vom 23.03.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 17.03.2022 teilen wir Ihnen mit, dass sich im Bereich des Vorhabens keine öffentlichen Trinkwasserleitungen befinden. Der nächstgelegene Anbindepunkt befindet sich in ca. 560 m Entfernung in Höhe des Gemeinschaftsweges. Eine Erschließung seitens der OWA GmbH ist nicht geplant.*

*Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Umweltrechtliche Belange sind nicht bekannt.*

Die **OWA GmbH** teilte mit Schreiben vom 26.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 19.10.2022 teilen wir Ihnen mit, dass am Standort des Bebauungsplangebietes Forsthaus Sommerswalde keine öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden sind.*

*Der nächst gelegene Anschlusspunkt wäre in ca. 600 m Entfernung am Gemeinschaftsweg/ Ecke Sommerswalder Chaussee.*

*Eine Leitungsverlegung seitens der OWA GmbH ist in absehbarer Zeit nicht geplant.*

### 6.7.3 Löschwasser

---

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird über den Löschwasserteich an der Straße Sommerswalde, nordwestlich des Plangebietes gewährleistet.

Gemäß Mitteilung des Landkreises Oberhavel, FB Bauordnung und Kataster, untere Bauaufsichtsbehörde vom 22.11.2013, Aktenzeichen 21/63/04492-13-03, ist der Löschwasserteich auf dem Grundstück Gemarkung Schwante, Flur 3, Flurstück 4 durch Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer ausreichend öffentlich-rechtlich für die bisherigen Bauvorhaben im Plangebiet gesichert.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

#### **6. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz**

##### **6.1 Weiterführender Hinweis**

###### 6.1.1 Hinweis

*Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken. Konkrete Anforderungen an die Löschwasserversorgung erfolgen mit dem Baugenehmigungsverfahren.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### 3. Belange des Fachbereiches Umwelt

#### 3.1 Weiterführender Hinweis

##### 3.1.1 Hinweis

Zum Planentwurf Stand Juli 2022 sind aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde sowie aus Sicht des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers keine Ergänzungen erforderlich.

## 6.7.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage im Plangebiet.

Für das Plangebiet liegt die **Wasserrechtliche Erlaubnis Reg.-Nr.: Ab - Sw - 429/2021 zur Einleitung von mechanisch-biologisch gereinigtem häuslichem Abwasser in ein Gewässer** vom 08.06.2021 vor.

Darin ist u. a. geregelt:

auf Ihren Antrag vom 28.02.2021 ergeht durch die untere Wasserbehörde folgende **Entscheidung**

(...) - Erlaubnisinhaberin - erhält die **Wasserrechtliche Erlaubnis Reg.-Nr.: Ab - Sw-429/2021** zur Einleitung des in Abschnitt II beschriebenen mechanisch-biologisch gereinigten häuslichen Abwassers nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in das Grundwasser.

1. Diese Erlaubnis wird bis zum 31.12.2031 befristet.

2. Der Antrag auf Verlängerung dieser wasserrechtlichen Erlaubnis ist rechtzeitig vor Ablauf der Frist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Der Zweckverband Kremmen hat mit Schreiben vom 18.01.2021 die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bis zum 31.12.2031 erteilt.

(...)

#### II. Beschreibung der Erlaubnis

##### 1. Umfang der Erlaubnis

###### Art der Gewässerbenutzung

Antragsgemäße Einleitung von mechanisch-biologisch gereinigtem häuslichem Abwasser aus einer Kleinkläranlage - (2 vorhandene Sammelgruben und Nachrührsatz STASI KOM mit DIBt-Zulassung Z-55.8-747 oder Kleinkläranlage mit Abwasserbelüftung, Belebungsanlage mit Aufstaubetrieb Typ KLARO mit DIBt-Zulassung Z-55.31-582) für 20 EW über eine Versickerungsmulde in das Grundwasser.

#### 1.1 Zweck der Gewässerbenutzung

Umweltgerechte Abwasserentsorgung des folgenden Grundstückes

PLZ / Ort : 16727 Oberkrämer  
Gemarkung : Schwante Flur : 3 Flurstück : 85/4  
Straße : Sommerswalde 4-5

#### 1.2 Umfang der Gewässerbenutzung

$Q_{d,max} = 3,00 \text{ m}^3$   $Q_{Monat,max} = 90,00 \text{ m}^3$   $Q_{a} = 1.080,00 \text{ m}^3$

#### 2. Örtliche Lage der Gewässerbenutzung

Gewässer : Grundwasser Bundesland : Brandenburg  
Kreis : Oberhavel Flur : 3  
Gemeinde : Oberkrämer Flurstück : 85/4  
Gemarkung : Schwante  
N-Nordwert: ca. 5 845 879 E-Ostwert: ca. 372.467  
(UTM-Koordinaten nach ETRS 89 mit ERSG25833)  
Schutzgebiete: keine



Die Lage der Versickerungsfläche entspricht dem Bohrpunkt BS01 gemäß zugehörigen Bodengutachten **Neubau Kleinkläranlage mit Sickersmulde Sommerswalde 4-5 Flur 3, Flurstück 85/4, 16727 Oberkrämer, OT Schwante -Baugrunderkundung -geotechnischer Kurzbericht-** Hauptuntersuchung- Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg an der Havel, 22.02.2021 (siehe vorstehender Lageplan)

Für das geplante Beherbergungsgebäude ist eine Erweiterung der Kapazitäten für die Schmutzwasserentsorgung durch Kleinkläranlagen erforderlich, die im Rahmen der Objektplanung zur wasserrechtlichen Genehmigung beantragt wird.

Der **Zweckverband Kremmen** übersandte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit E-Mail vom 07.04.2022 ein Schreiben vom 18.01.2021, in welchem folgendes mitgeteilt wurde:

**Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang in 16727 Oberkrämer, Sommerswalde 4-5, Gemarkung Schwante**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben beim zuständigen Fachdienst Wasserwirtschaft des Landkreises Oberhavel einen Antrag auf Weiterbetrieb Ihrer Kleinkläranlage gestellt.

Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasserentsorgung ist im Bereich Ihres Grundstückes durch den Zweckverband Kremmen in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Bei der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Fachdienst Wasserwirtschaft des Landkreises Oberhavel stimmt der Zweckverband daher folgender Regelung zu:

Die Abwasserbeseitigungspflicht wird auf den o.g. Grundstückseigentümer gemäß § 66 Abs. 4 BbgWG übertragen.

**Sie sind vom Anschluss- und Benutzungszwang insoweit befreit. Die Freistellung wird bis zum 31.12.2031 erteilt.**

Der Zweckverband weist darauf hin, dass er für die Entsorgung von nicht separiertem Klärschlamm aus Kleinkläranlagen gemäß § 66 Abs. 1 Satz 2 BbgWG zuständig bleibt. Bei Nichteinhaltung der wasserrechtlichen Erlaubnis sowie der DIN 4261 bzw. DIN EN 12566 kann der Zweckverband auf Grundlage der derzeit gültigen Schmutzwasserbeseitigungssatzung vor der Entsorgung von Klärschlamm vom Betreiber eine Schlammanalyse fordern.

Die derzeit gültigen Gebühren für die Entsorgung von nicht separiertem Klärschlamm finden sie unter [www.zweckverband-kremmen.de](http://www.zweckverband-kremmen.de).

Änderungen der Schmutzwasserentsorgung sind zeitnah dem Zweckverband in Schriftform anzuzeigen.

Der **Zweckverband Kremmen** teilte mit E-Mail vom 11.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit: das Forsthaus hat am 18.10.2021 die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erhalten (Antrag auf Kleinkläranlage).

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**3. Belange des Fachbereiches Umwelt**

**3.1 Weiterführender Hinweis**

**3.1.1 Hinweis**

Zum Planentwurf Stand Juli 2022 sind aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde sowie aus Sicht des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers keine Ergänzungen erforderlich.

## 6.7.5 Gasversorgung

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 17.03.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 19.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten 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 daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB bzw. vorhandene Anlagen werden gemäß Ihren Unterlagen nicht tangiert.

Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.

Die Bestandspläne werden laufend aktualisiert. Bei aktuell neuverlegten Gasleitungen ist es möglich, dass diese noch nicht in den Bestandsplänen enthalten sind. Hierzu bitten wir Sie, sich mit der NBB unter (030) 81876 1890, Fax-Nr.: (030) 81876 1749 abzustimmen.

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.

Anlagen: Legende Gas; Plan (Maßstab 1: 10000; Plan (Maßstab 1 :500)

**Berücksichtigung:**

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die den Stellungnahmen beilagen, waren im Bereich des Plangebietes keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt. Die Lagepläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 18.03.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 19.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

*hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.*

*Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.*

#### Berücksichtigung:

Für die Sicherung der Gasversorgung ist auf der Ostseite der ehemaligen Scheune ein oberirdischer Gastank vorhanden, der durch die vorliegende Planung nicht berührt wird.

Die **GDMcom GmbH** teilte mit Schreiben vom 20.10.2022 und 25.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:*

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwalg b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>3</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup>) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FNG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup>) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.781625, 12.966313



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 2 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.747984, 13.109851

*Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!*

#### **Anhang - Auskunft Allgemein**

zum Betreff: Gemeinde Oberkrämer, Bebauungsplan Nr. 77 /2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“ im OT Schwante

PE-Nr.: 09764/22; Reg.-Nr.: 09764/22

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

*Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.*

#### **Auflage:**

*Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.*

*Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.*

*Weitere Anlagenbetreiber*

*Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.*

Die **PLEdoc GmbH** teilte mit Schreiben vom 17.03.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 20.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

*wir beziehen uns auf Ihr o. g Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:*

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)



*Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.*

*Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.*

### 6.7.6 Telekommunikation

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 07.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.*

*Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.*

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplänen aufzunehmen:*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.*

*Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

*Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets 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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.*

*Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

*Anlage(n): Lageplan, Legende, Kabelschutzanweisungen*

#### Berücksichtigung:

Es handelt sich um eine Stellungnahme in einem öffentlichen Planverfahren nach BauGB.

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Straßen Sommerswalde und Sommerswalder Chaussee sowie Hausanschlüsse im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt.

Der Lageplan, die Legende und die Kabelschutzanweisungen, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 22.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.*

*Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diesen Plan nicht für die Bauausführungen zu verwenden.*

*Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch*

- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),
- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH ([www.infrest.de](http://www.infrest.de)) oder
- E-Mail: [Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)

*in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ - siehe Anlage - beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.*

*Für die evtl. Versorgung weiterer Gebäude im Planbereich ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Einzelne Hausanschlüsse können vom Grundstückseigentümer über den Bauherrens-service beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: [www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) ist ebenfalls möglich.*

*Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „[Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)“.*

Anlagen

- 1 Lageplan M 1:500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH
- 1 Kabelschutzanweisung
- 1 Flyer Trassenauskunft

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Straßen Sommerswalde und Sommerswalder Chaussee sowie Hausanschlüsse im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt.

Der Lageplan, die Legende und die Kabelschutzanweisungen, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 7. Planungskonzept

### 7.1 Baukonzept Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde mit Hochzeitsgarten

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf stellt eine Planungsidee dar, die dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegt. Im Rahmen der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Lage und Ausformung der geplanten Bebauung hiervon auch abweichen.



unter Verwendung von Entwürfen Architekturbüro Jan Große, Berlin

#### ➤ Ergänzung der bestehenden baulichen Nutzungen durch Beherbergungsnutzungen im Norden des Plangebietes

Gemäß vorstehendem städtebaulichem Entwurf ist die Ergänzung der bisher vorhandenen Bebauung des Plangebietes (Gastronomie- und Veranstaltungsgebäude, 2 Ferienwohnungen und 1 Betriebswohnung) durch **20 Doppelzimmer** mit **Rezeption** für Beherbergungszwecke geplant. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, insbesondere den Nutzern der bestehenden Angebote des Plangebietes Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten.

Im Zusammenhang mit der im Plangebiet vorhandenen **Zweigstelle des Standesamtes Hennigsdorf** finden im Plangebiet bereits auch bisher Hochzeiten statt. Für andere Familienfeiern und betriebliche Veranstaltungen ist das Plangebiet ebenfalls ein beliebter Ort. Durch das Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten sollen die bereits bestehenden Nutzungen ergänzt werden. (zum Immissionsschutz siehe unter 8.9 und U1.b) 11.)

Mit maximal zwei Vollgeschossen und einer geplanten Gebäudehöhe von maximal 7m ergeben sich aus der geplanten Bebauung **keine erheblichen Fernwirkungen**, die **umliegende denkmalgeschützte Gebäude** beeinträchtigen könnten. (siehe im Umweltbericht unter U1.b)10.)

Entlang der Straße Sommerswalde, die direkt an den nördlichen Teil des Plangebietes angrenzt und diesen erschließt, ist unter der straßenbegleitenden Eichenreihe die Anpflanzung einer **Hecke** geplant, die eine **Sichtabschirmung** in Richtung des **denkmalgeschützten Gutsparks** bewirkt und zudem den **Wurzelbereich der Bäume** schützt.

Die notwendigen **Stellplätze** können ebenfalls im Bereich der geplanten Beherbergungsbebauung angeordnet werden. Im **Wurzelbereich** der Eichenreihe soll aus Gründen des Baumschutzes nur eine **Befestigung mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** erfolgen.

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet haben Abstände von jeweils unter 50m zu den nächstgelegenen Erschließungsstraßen. Es sind nur Gebäude mit geringen Bauhöhen vorhanden bzw. geplant. Deshalb wird davon ausgegangen, dass für die notwendigen **Bewegungsflächen für die Feuerwehr** die an das Plangebiet anliegenden Erschließungsstraßen genutzt werden können.

Die **Beseitigung** der im Plangebiet anfallenden haushaltsartigen **Abfall- und Reststoffe** erfolgt, ebenso wie bisher, auch bei gemäß vorliegender Planung erweiterter Nutzung des Plangebietes, durch Abfall- und Recyclingtonnen, die zum Entsorgungszeitpunkt durch den Betreiber an der an das Plangebiet anliegenden Erschließungsstraße aufgestellt und nach erfolgter Entsorgung wieder auf das Grundstück zurückgebracht wird. (siehe unter 6.4)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### **3. Belange des Fachbereiches Umwelt**

#### **3.1 Weiterführender Hinweis**

##### 3.1.1 Hinweis

*Zum Planentwurf Stand Juli 2022 sind aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde sowie aus Sicht des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers keine Ergänzungen erforderlich.*

## ➤ **Private Grünfläche Hochzeitsgarten**

Im östlichen Teil des Plangebietes soll der Grünflächencharakter erhalten werden. Eine Streuobstwiese, die als Ausgleichsmaßnahme für Vorhaben im Plangebiet im nördlichen Teil des Plangebietes gemäß Bescheid des Bauordnungsamtes vom 30.01.2015 angelegt worden war, soll in den östlichen Teil des Plangebietes verlagert werden. Die zwischenzeitlich teilweise abgängigen Obstgehölze werden an diesem neuen Standort ersetzt. (siehe im Umweltbericht unter U1.b) 6.2.6.1)

Hierdurch erhält die Grünfläche Hochzeitsgarten den Charakter eines Obstgartens, wie er für den ländlichen Raum und insbesondere für Schwante mit seiner Obstbautradition typisch ist.

Am nördlichen Rand dieses Obstgartens mit möglichst großem Abstand zur verkehrsreichen Landesstraße L170 ist die Errichtung eines Freisitzes geplant, der die Durchführung von standesamtlichen Trauungen im Freien ermöglichen soll.

Die hierfür notwendigen Stellplätze sind im südwestlichen Teil der Grünfläche mit Zufahrt zur hier anliegenden kommunalen Straße Sommerswalde geplant. Zur Gewährleistung des Grünflächencharakters sollen diese Stellplätze unversiegelt bleiben.

Die gemäß Wasserrechtlicher Erlaubnis vom 08.06.2021 genehmigte Versickerungsfläche für vorgereinigtes Schmutzwasser aus der Kleinkläranlage des Plangebietes befindet sich am Südrand der geplanten Grünfläche östlich der geplanten Zufahrt zur Stellplatzfläche.

## **7.2 Geplantes Beherbergungsgebäude**

Der nachfolgende Gebäudeentwurf stellt eine Planungsidee dar, die dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegt. Im Rahmen der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Lage und Ausformung der geplanten Bebauung hiervon auch abweichen.

Das Beherbergungsgebäude soll in einem stark gegliederten Gebäudekomplex mit geringer Bauhöhe von max. 7m errichtet werden. Es sind 5 zweigeschossige Teilbaukörper mit je 4 Doppelzimmern und eine eingeschossige Rezeption geplant.



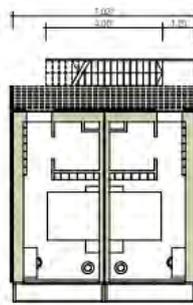
Ansicht von Südost



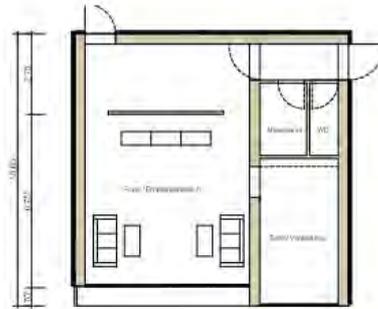
Ansicht von Südwest



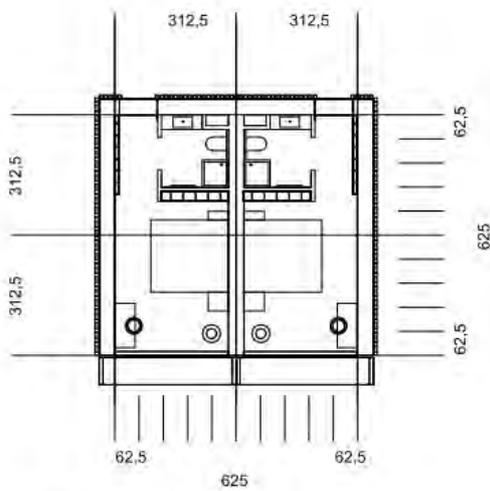
Grundriss EG



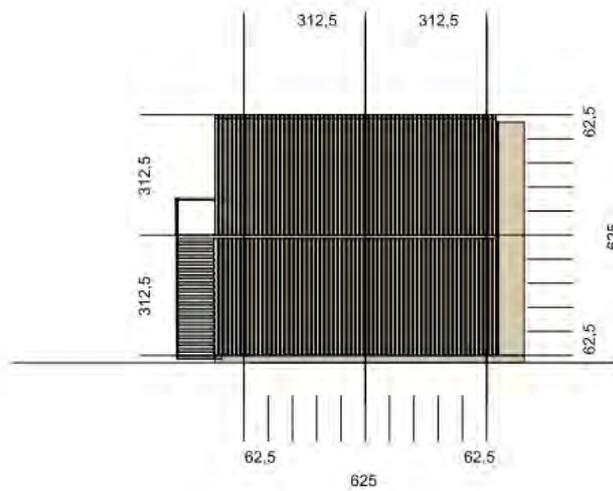
Grundriss OG



Grundriss Empfang



Grundriss EG - Raster



### 7.3 Stellplatzbedarf

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs der bisher im Plangebiet **vorhandenen Nutzungen** sind im Plangebiet bisher insgesamt **9 Stellplätze** vorhanden. (siehe unter 6.6)

Der **Nachweis der erforderlichen Stellplatzzahl** für neu **geplante Vorhaben** im Plangebiet erfolgt im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren.

Entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf (siehe unter 7.1) wird von der geplanten Errichtung eines Beherbergungsgebäudes mit 20 Doppelzimmern ausgegangen. Darüber hinaus ist eine private Grünfläche Hochzeitsgarten geplant.

Der Stellplatzbedarf für die neu geplanten Nutzungen wurde auf dieser Grundlage gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer überschläglich wie folgt ermittelt:

#### Überschlägliche Ermittlung des Stellplatzbedarfes für ein neu geplantes Beherbergungsgebäude mit 20 Doppelzimmern

Nutzung	Einordnung	Anforderung	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	
			Ansatz	Stellplatzzahl
ca. 20 Doppelzimmer, d. h. 40 Betten	6.2 Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 2 Betten	$40 : 2 = 20$	20
Hochzeitsgarten bis zu ca. 90 Gäste	analog 4.1 Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze	$90 : 5 = 18$	18

Innerhalb der Baugebietsfläche **Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie** sind Stellplätze als Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zur Grundflächenzahl und zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind hierbei zu beachten.

Die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der notwendigen Stellplätze für die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten erfolgt gemäß §2 Abs. 2 Stellplatzsatzung, wonach für Nutzungen, welche in Anlage 1 der Stellplatzsatzung nicht aufgeführt sind, die Ermittlung des Stellplatzbedarfes nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln ist.

Innerhalb der geplanten Grünfläche Hochzeitsgarten erfolgt die zeichnerische Festsetzung der für die Grünflächennutzung voraussichtlich erforderlichen 18 Stellplätze als Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze mit ihren Einfahrten).

Hierzu sind folgende ergänzende textliche Festsetzungen geplant:

#### **4.2 Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.*

Im Falle der Nutzung des Hochzeitsgartens werden, zumindest teilweise, von den gleichen Gästen auch die Übernachtungsplätze und Gastronomie genutzt, sodass sich hier Synergieeffekte bezüglich der Stellplatznutzungen ergeben werden.

### 7.4 Planungsalternativen

#### 7.4.1 Alternative Lage der geplanten Beherbergung außerhalb des Plangebietes

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer entwickelt. (siehe unter 4.)

Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe“ dar. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche Privatgarten dargestellt.

Als Standortalternative für das geplante **Beherbergungsgewerbe** käme gemäß Flächennutzungsplan auch ein **außerhalb des Plangebietes gelegener Bereich des Sondergebietes RKB** in Betracht.

Diese Alternative wurde nicht gewählt, da der außerhalb des Plangebietes liegende Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes RKB zum Grundstück des Schlosses Sommerswalde gehört und aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht für das geplante Beherbergungsgewerbe zur Verfügung steht.

Darüber hinaus liegt das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe“, soweit es außerhalb des hier vorliegenden Plangebietes liegt, im denkmalgeschützten Gutspark Sommerswalde. Gemäß der vorliegenden denkmalpflegerischen Konzeption für den Gutspark Sommerswalde (siehe unter 5.5.2) ist innerhalb des Gutsparkes lediglich die Errichtung eines Tempels (gemäß Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“, siehe unter 4.2) geplant. Weitere zusätzliche größere Hauptgebäude innerhalb des denkmalgeschützten Gutsparkes sind in der denkmalpflegerischen Konzeption nicht geplant und wären voraussichtlich mit den denkmalpflegerischen Belangen nicht vereinbar.

#### **7.4.2 Begründung der gewählten Lage der geplanten Beherbergung innerhalb des Plangebietes**

---

Da das geplante Beherbergungsgewerbe der Ergänzung der im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen (Gastronomie, standesamtliche Trauungen, Veranstaltungen) dient, kommt nur eine Anordnung der ergänzenden Beherbergung im Nahbereich zu diesen bestehenden Nutzungen in Betracht.

Innerhalb des Plangebietes ist der nördliche Teil der dort liegenden Teilfläche des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Gastronomiebetriebe“ die einzige ausreichend große Fläche für die geplante Ergänzung von Beherbergungsnutzungen. Diese Fläche hat zugleich angemessene Abstände zu den nächstgelegenen umgebenden Denkmälern Gutshaus und ehemaliger Pferdestall und lässt sich auch in Richtung des denkmalgeschützten Gutsparkes durch eine Hecke gut abschirmen.

Zudem hat sie einen angemessenen Abstand zur verkehrsreichen Landesstraße L170, sodass die Beeinträchtigungen der geplanten Beherbergungsnutzung durch Verkehrslärm hier möglichst gering sind.

Deshalb wurde die Sondergebietsfläche im Norden des hier vorliegenden Plangebietes für die ergänzende Beherbergungsbebauung gewählt.

#### **7.4.3 Alternative Lage der geplanten Beherbergung östliche Teilfläche des Plangebietes**

---

Die ebenfalls unbebaute **östliche Teilfläche des Plangebietes** kommt im vorliegenden Bebauungsplan bereits deshalb nicht für eine Nutzung als Baugebietsfläche in Betracht, weil sie im Flächennutzungsplan als private Grünfläche Garten dargestellt ist.

#### **7.4.4 Alternative Lage der geplanten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten, Begründung der gewählten Lage**

---

Auch für die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten ist aus funktionellen Gründen eine unmittelbare Nähe zu den übrigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich.

Für die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten wäre als Standortalternative auch die Nutzung des noch unbebauten nördlichen Teiles des Plangebietes möglich gewesen. Diese Alternative wurde nicht gewählt, da die nördliche Teilfläche des Plangebietes für die ebenfalls geplante ergänzende Beherbergungsnutzung benötigt wird, die, wie unter 7.4.1 und 7.4.2 erläutert, an keiner anderen Stelle zweckentsprechend untergebracht werden kann.

Die geplante Nutzung private Grünfläche Hochzeitsgarten ist aus der hier im Flächennutzungsplan vorhandenen Darstellung Grünfläche Privatgarten entwickelt.

### **8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

#### **8.1 SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie**

---

Gemäß §11 Abs. 1 BauNVO sind (1) Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.

Vorliegend ist ein Baugebiet geplant, in dem nur die Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung (Standesamt), kulturelle Nutzungen, Beherbergungsgewerbe und untergeordnete Betriebswohnungen, jeweils mit zugehörigen Nebenanlagen / Stellplätzen zulässig sein soll. Da sich dieses geplante Baugebiet wesentlich von den Gebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, ist vorliegend eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Absatz 2 BauNVO geplant.

Neben der zeichnerischen Festsetzung des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

## 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)

### **SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie gemäß §11(2) BauNVO**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung (Standesamt) sowie für kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, neben der Zulässigkeit der bereits vorhandenen Nutzungen (Café / Restaurant, Zweigstelle Standesamt, kulturelle Veranstaltungen, Ferienwohnungen, Betriebswohnung) auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer geplanten Beherbergung zu schaffen, welche die bisher bestehenden Nutzungen ergänzen soll. Hierdurch wird die touristische Attraktivität des Standortes Sommerswalde mit seiner Häufung von Baudenkmalen und einem Gartendenkmal weiter verbessert und eine weitere Möglichkeit für die Naherholung im berlinnahen Raum geschaffen.

Durch die Möglichkeit der Entwicklung von ergänzenden Beherbergungsangeboten im Plangebiet wird die wirtschaftliche Basis für den Erhalt des denkmalgeschützten Forsthauses und der zugehörigen weiteren historischen Gebäude (ehemaliger Stall und ehemalige Scheune) gestärkt und so zu deren Erhalt beigetragen.

Zugleich sollen die zulässigen Nutzungen im Plangebiet mit der geplanten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auch auf den vorstehend beschriebenen Nutzungsrahmen begrenzt werden.

Diese Beschränkung ist erforderlich, da das Plangebiet Bestandteil einer Splittersiedlung im Außenbereich ist, für die eine wesentliche Erweiterung nicht geplant ist und diese mit den Zielen Raumordnung und Landesplanung auch nicht vereinbar wäre. (siehe unter 3.)

Der Flächennutzungsplan stellt die geplante Sondergebietsfläche als Sondergebiet RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe“ dar. Aus diesen Darstellungen wird das geplante Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie gemäß §8 BauGB entwickelt. (siehe unter 4.)

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes siehe im Umweltbericht unter U1.b)11.

## 8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die geplante Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässigen Bauhöhen.

### 8.2.1 Grundflächenzahl

Hierfür erfolgt die textliche Festsetzung der Grundflächenzahl wie folgt:

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

##### **Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, BauNVO)**

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie wird gemäß § 16(2)1. BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 125%, das heißt bis zu **GRZ 0,45** überschritten werden.

Die geplante Grundflächenzahl GRZ 0,2 ermöglicht die geplanten Erweiterungen der bestehenden baulichen Nutzungen im Plangebiet.

Für Sondergebiete ist gemäß §17 BauNVO als Orientierungswert eine Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ 0,8 festgelegt. Diese Obergrenzen wird durch die geplante GRZ 0,2 erheblich unterschritten. Hiermit wird dem landschaftlich geprägten Charakter im Planungsbereich Sommerswalde angemessen Rechnung getragen.

Die festgesetzte Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 125%, d. h. bis zur GRZ 0,45 durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfolgt, um die Herstellung von Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen, die für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erforderlich sind.

Nach §19(4) BauNVO handelt es sich um folgende bauliche Anlagen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind:

**§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die Grundflächenzahl ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine zweckentsprechende Nutzung des Plangebietes.

Zur Gewährleistung der Niederschlagsentwässerung siehe unter

- 8.7. Versickerung von Niederschlagswasser
- 8.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## **8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung, Geschossfläche**

Gemäß den geplanten zeichnerischen Festsetzungen sollen in der neu zu bebauenden nördlichen Teilfläche des Plangebietes sowie auf den Flächen der bestehenden Bebauung maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein. Das entspricht der im Plangebiet bereits vorhandenen Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt als Obergrenze, d. h., dass auch Gebäude mit geringerer Geschosshöhe im Plangebiet zulässig sind.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der aktuellen Fassung ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Hiernach sind nach aktueller Rechtslage alle Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse und als diese auf die Geschossfläche anzurechnen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen einer maximal zweigeschossigen Bebauung im Plangebiet auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da die vorhandene Bebauung im Planbereich ebenfalls zweigeschossig ist.

Mit maximal zwei Vollgeschossen in Verbindung mit der geplanten Begrenzung der Gebäudehöhe ergeben sich aus der geplanten Bebauung keine erheblichen Fernwirkungen, die umliegende denkmalgeschützte Gebäude und den naheliegenden denkmalgeschützten Gutspark beeinträchtigen könnten. (siehe unter 5. und im Umweltbericht unter U1.b)10.)

Um für die ergänzende Neubebauung ein gestalterisches Absetzen der geplanten Bebauung von der teils denkmalgeschützten Bestandsbebauung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde in der Objektplanung zu ermöglichen und auch Elemente der Nutzung regenerativer Energien oder Gründächer nicht auszuschließen, erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Gemäß §20(3) BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Demnach ergibt sich die Geschossflächenzahl aus dem Produkt der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Bei Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 und maximal 2 Vollgeschossen ergibt sich eine maximal zulässige **Geschossflächenzahl GFZ 0,4**. Die Orientierungswerte für die Obergrenze des §17 BauNVO für die Geschossflächen für Sondergebiete (GFZ 2,4) wird durch die geplanten Festsetzungen wesentlich erheblich unterschritten.

### 8.2.3 Firsthöhe

Die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung wie folgt geplant:

- ehemaliges Forsthaus:	FH maximal 50,6 m über NHN im DHHN 2016
- ehemalige Scheune und Stallgebäude	FH maximal 51,9 m über NHN im DHHN 2016
- geplante ergänzende Bebauung im Norden des Plangebietes (Beherbergung)	FH maximal 49,5 m über NHN im DHHN 2016
- geplanter überdachter Freisitz innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten	FH maximal 48,4 m über NHN im DHHN 2016

Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Firsthöhe erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der nächstgelegenen Baudenkmale ehemaliges Forsthaus und ehemaliger Pferdestall mit Wasserturm des benachbarten Gartendenkmals Gutsparks sowie der weiteren hier vorhandenen Baudenkmale. (siehe auch unter 7.)

Wird eine Dachform ohne bauliche Ausbildung eines Firstes gewählt, so ist als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches des jeweiligen Gebäudes anzunehmen.

Die Festsetzung der Firsthöhe erfolgt in m über NHN im DHHN 2016 (Meter über Normalhöhen-Null im Deutschen Höhenhauptnetz 2016), da dies das amtlich eingeführte Höhenbezugssystem ist.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend zu Grunde gelegten Bestandshöhen gemäß vermessenem Lage- und Höhenplan ergeben sich hierdurch maximal mögliche Firsthöhen wie folgt:

Gebäude / Bereich	geplante festgesetzte Firsthöhe in m über NHN im DHHN 2016	Höhenbezug
ehemaliges Forsthaus	FH maximal 50,6 m über NHN im DHHN 2016	identisch mit der <b>bestehenden Firsthöhe</b> des denkmalgeschützten <b>Forsthauses</b>
- ehemalige Scheune und Stallgebäude	FH maximal 51,9 m über NHN im DHHN 2016	identisch mit der <b>bestehenden Firsthöhe</b> der ehemaligen <b>Scheune</b>
geplante ergänzende Bebauung im Norden des Plangebietes (Beherbergung)	FH maximal 49,5 m über NHN im DHHN 2016	bei Geländehöhe 42,5 m über NHN im DHHN 2016 ergibt sich eine maximal <b>mögliche Bauhöhe</b> von <b>7,0 m</b> für die geplante maximal zweigeschossige Bebauung
geplanter überdachter Freisitz innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten	FH maximal 48,4 m über NHN im DHHN 2016	bei Geländehöhe 42,4 m über NHN im DHHN 2016 ergibt sich eine maximal <b>mögliche Bauhöhe</b> von <b>6,0 m</b> für die geplante Überdachung des Freisitzes

Der dem Plangebiet gegenüber liegende denkmalgeschützte **ehemalige Pferdestall mit Wasserturm** hat eine Bauhöhe von **61,1 m über NHN im DHHN 2016**, die sowohl durch die vorhandenen als auch durch die geplanten Firsthöhen im Plangebiet deutlich unterschritten wird.

### 8.3 Geplante überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt innerhalb des **Sondergebietes BG (Beherbergung und Gastronomie)** durch **Baulinie** und **Baugrenzen**.

**§23 BauNVO** regelt hierzu:

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Ist eine **Baulinie** festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

(3) Ist eine **Baugrenze** festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

...

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, 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.

Das ehemalige **Forsthaus** ist mit einer **Baulinie** umgeben, die den Gebäudeaußenkanten folgt. Da das Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt, soll es in seiner solitären Wirkung ohne Änderungen der äußeren Gebäudeabmessungen erhalten bleiben.

Im Bereich der ehemaligen **Scheune** und des ehemaligen **Stallgebäudes** ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen geplant. Diese Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz, sodass die Festsetzung der Baugrenzen hier unter Berücksichtigung eines angemessenen Entwicklungsspielraumes erfolgt. In Betracht kommt hier insbesondere die Errichtung eines überdachten Freisitzes auf der Hofseite der Gebäude.

Im **nördlichen Teil des Plangebietes** erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer ergänzenden Beherbergung.

Die geplanten Baugrenzen haben einen Abstand von 11m zur Straße Sommerswalde, die hier nordwestlich an das Plangebiet angrenzt. Dieser Abstand schafft eine angemessene Distanz zum denkmalgeschützten Gutsпарк auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Zugleich wird durch das Zurücktreten der Baugrenze der Traufbereich der Eichenreihe an der Straße Sommerswalde von der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen, sodass mögliche Beeinträchtigungen des Baumbestandes durch Überbauung der Wurzelbereiche vermieden werden.

Zur nordöstlichen Grundstücksgrenze des **Wohnbaugrundstücks Sommerswalde 5a** ist die Festsetzung der Baugrenze mit 3m geplant. Für die Abstände baulicher Anlagen zu Nachbargrenzen und zu anderen baulichen Anlagen sind zusätzlich die diesbezüglichen Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung zu beachten.

Zu den nördlich und östlich **angrenzenden Waldflächen** ist ein Abstand der Baugrenzen von 3m geplant. Zum Schutz der Wurzelbereiche der Waldgehölze ist für die Flächen des Plangebiets, die an Wald angrenzen, die Festsetzung folgender Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant:

Die Eckpunkte der Plangebietsgrenze entlang des Waldes sind in der Planzeichnung mit A, B, C, D, E und F bezeichnet. Hierzu erfolgt folgende textliche Festsetzung:

#### **6.4Freihalten der Waldränder von Bebauung**

*Entlang der Plangebietsgrenzen, welche direkte Verbindungen zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Punkten A, B, C, D, E und F sind, ist bis zu einem Abstand von 3m von der jeweiligen Plangebietsgrenze die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune zur Grundstückseinfriedung.*

Diese Festsetzung steht auch der Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der betreffenden Bereiche angrenzend an den Wald entgegen.

Sofern die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegen stehen, können im Übrigen im Plangebiet gemäß §22(5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die geplanten Baugrenzen belassen einen Spielraum für die Anordnung der ergänzenden Bebauung. Die insgesamt zulässige Grundfläche baulicher Anlagen ist jedoch zusätzlich durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt (siehe unter 8.2.1)

## 8.4 Geplante Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt geplant:

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

*Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 55m.*

Die BauNVO regelt hierzu:

#### § 22 Bauweise

(1) *Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.*

(2) *In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.*

(...)

(4) *Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. (...)*

Die hier geplante **abweichende Bauweise** weicht insofern von der offenen Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO ab, als dass die maximal zulässige Gebäudelänge nicht 50m sondern 55m beträgt. Diese Gebäudelänge ist erforderlich, um die städtebauliche Planung umzusetzen, die dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu Grund liegt (siehe unter 7.). Wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, besteht die Möglichkeit eines stark gegliederten Baukörpers.

In Verbindung mit der geplanten Begrenzung der zulässigen Bauhöhe auf maximal 7m (siehe unter 8.2.3), dem geplanten Zurücksetzen der überbaubaren Grundstücksfläche von der Straße Sommerswalde um 11m (siehe unter 8.3) und der Festsetzung einer zu pflanzenden Hecke an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (siehe Umweltbericht unter U1.b)10.) ist die Wahrnehmbarkeit der geplanten Bebauung aus Richtung des denkmalgeschützten Gutsparks stark eingeschränkt, sodass mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Parkdenkmals und der darin befindlichen Baudenkmale vermieden werden.

In der Ansicht von Südwest, aus der Perspektive des denkmalgeschützten Forsthauses, hat die im nördlichen Teil des Plangebietes geplante überbaubare Grundstücksfläche nur eine Breite weniger als 25m, sodass in dieser Richtung nur eine entsprechend geringe Gebäudelänge realisiert werden kann.

## 8.5 Geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten

Den östlichen Teil des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan als Grünfläche Privatgarten dar. Aus dieser Darstellung wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als private Grünfläche Hochzeitsgarten entwickelt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen sind hierfür folgende textliche Festsetzungen geplant:

### 4. Private Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

#### 4.1 Zulässige Nutzung der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten

*Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche Hochzeitsgarten ist eine private Gartenfläche, die als Obstgarten sowie zur Durchführung von Hochzeiten und anderen Festen im Freien einschließlich standesamtlicher Trauungen dient.*

*Innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines Gartenfreisitzes mit oder ohne Überdachung zulässig.*

*Innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind auch gartentypische Nebenanlagen zulässig.*

#### 4.2 Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.*

(...)

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

#### 6.1 Streuobstwiese (M1)

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1** (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist die gemäß 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2013, AZ 6271-12-04, als Ersatzmaßnahme festgelegte 1.821 m<sup>2</sup> große extensive Streuobstwiese mit 21 Hochstämmen anzulegen.*

*Hierfür sind die im Plangebiet zu diesem Zweck bereits an anderer Stelle gepflanzten Obstbäume soweit erforderlich umzusetzen und soweit zu ergänzen, dass insgesamt 21 Obstbäume (Hochstamm) standortgerechter gebietsheimischer Sorten vorhanden sind.*

*Die Fläche M1 ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.*

(...)

**6.5 Maximal zulässige Versiegelungen innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze nur unbefestigt zulässig.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Versiegelungen insgesamt nur bis zu max. 10% der Gesamtgröße der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten zulässig.

Der Begriff „unbefestigt“ in der textlichen Festsetzung 6.5 bedeutet, dass eine Befestigung der Stellplätze mit Baustoffen oder Baumaterialien nicht zulässig ist. Da der Hochzeitsgarten nicht ständig genutzt wird, werden auch die zugehörigen Stellplätze nur temporär genutzt werden. Für diese zeitweiligen Nutzungen sind unbefestigte Stellplätze ausreichend, die lediglich als Rasenflächen ausgeführt sind.

Das Erfordernis der Inanspruchnahme der Grünfläche Hochzeitsgarten durch maximal 10% Versiegelung ergibt sich aus dem für die zweckentsprechende Nutzung geplanten Gartenfreisitz (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) sowie gartentypischer Nebenanlagen (z. B. Gartenwege, Pergolen, Geräteschuppen). Mit der Begrenzung der zulässigen Versiegelungen auf maximal 10% der Grünfläche Hochzeitsgarten wird der Gartencharakter der Grünfläche planerisch gesichert.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**1. Belange des Bereiches Planung****1.1 Weiterführende Hinweise****1.1.1 Hinweise zum Begründungstext**

Laut Pkt. 8.5 „Geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten“ (Begründungstext S. 50 ff) ist innerhalb dieser Grünfläche (Flurstück 85/4; 2796 m<sup>2</sup> - Angabe GIS 2020) nur die Errichtung eines 234 m<sup>2</sup> großen Freisitzes zulässig (Baufeld 26 m x 9 m). Dies entspricht einem Anteil von ca. 8 % der Fläche. Zusätzlich sind gemäß textlicher Festsetzung 6.5 (2) Versiegelungen bis zu 10 % der Gesamtgröße der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten zulässig. Da Stellplätze „unversiegelt“ bleiben sollen, bleibt offen, wofür diese 10 % Versiegelungen beansprucht werden sollen können. Hier sind Aussagen zu ergänzen.

Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung des Hinweises wurde im Entwurf des Bebauungsplanes unter 4.1 der textlichen Festsetzungen ergänzt:

*Innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind auch gartentypische Nebenanlagen zulässig.*

Hiermit wird klargestellt, dass auch Gartenwege, Pergolen, Geräteschuppen, Einzäunungen und Ähnliches zulässig sind. Gemäß textlicher Festsetzung 6.5 sind Versiegelungen insgesamt nur bis zu max. 10% der Gesamtgröße der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten zulässig.

Die **Streuobstwiese** innerhalb der geplanten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten war als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht für Vorhaben im Plangebiet zunächst im nördlichen Teil des Plangebietes gemäß Bescheid des Bauordnungsamtes vom 30.01.2015 angelegt worden. Da dort die Errichtung einer ergänzenden Beherbergung geplant ist, soll die Streuobstwiese im Zuge der vorliegenden Planung in den östlichen Teil des Plangebietes verlagert werden. (siehe im Umweltbericht unter U1.b) 6.2.6.1)

Hierdurch erhält die Grünfläche Hochzeitsgarten den Charakter eines Obstgartens, wie er für den ländlichen Raum und insbesondere für Schwante mit seiner Obstbautradition typisch ist.

Am nördlichen Rand dieses Obstgartens mit möglichst großem Abstand zur verkehrsreichen Landesstraße L170 ist die Errichtung eines **Freisitzes** geplant, der die Durchführung von standesamtlichen Trauungen im Freien ermöglichen soll. Hierfür erfolgt durch **Baugrenzen** die Festsetzung einer **überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Grünfläche**.

Die für die private Grünfläche Hochzeitsgarten als Nebenanlagen notwendigen **Stellplätze** für PKW (siehe unter 7.3) sind im südwestlichen Teil der Grünfläche mit Zufahrt zur hier anliegenden kommunalen Straße Sommerswalde geplant. Zur Gewährleistung des Grünflächencharakters sollen diese Stellplätze unversiegelt bleiben.

Die insgesamt maximal zulässige Versiegelung der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten von 10% in Verbindung mit der Festsetzung des größten Teiles der Fläche als Streuobstwiese gewährleistet die Entwicklung einer Grünfläche mit extensivem Gartencharakter.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**1. Belange des Bereiches Planung**

**1.2 Weiterführende Hinweise**

**1.1.1 Hinweise zum Begründungstext**

Laut Pkt. 8.5 „Geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten“ (Begründungstext S. 50 ff) ist innerhalb dieser Grünfläche (Flurstück 85/4; 2796 m<sup>2</sup> - Angabe GIS 2020) nur die Errichtung eines 234 m<sup>2</sup> großen Freisitzes zulässig (Baufeld 26 m x 9 m). Dies entspricht einem Anteil von ca. 8 % der Fläche. Zusätzlich sind gemäß textlicher Festsetzung 6.5 (2) Versiegelungen bis zu 10 % der Gesamtgröße der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten zulässig. Da Stellplätze „unversiegelt“ bleiben sollen, bleibt offen, wofür diese 10 % Versiegelungen beansprucht werden sollen können. Hier sind Aussagen zu ergänzen.

Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung des Hinweises wurde im Entwurf des Bebauungsplanes unter 4.1 der textlichen Festsetzungen ergänzt:

*Innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind auch gartentypische Nebenanlagen zulässig.*

Hiermit wird klargestellt, dass auch Gartenwege, Pergolen, Geräteschuppen, Einzäunungen und Ähnliches zulässig sind. Gemäß textlicher Festsetzung 6.5 sind Versiegelungen insgesamt nur bis zu max. 10% der Gesamtgröße der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten zulässig.

## **8.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

---

Zur Schmutzwasserentsorgung siehe auch unter 6.7.4.

Die gemäß Wasserrechtlicher Erlaubnis vom 08.06.2021 genehmigte Versickerungsfläche für vorgereinigtes Schmutzwasser aus der Kleinkläranlage des Plangebietes befindet sich am Südrand der geplanten Grünfläche östlich der geplanten Zufahrt zur Stellplatzfläche.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit einer Größe von ca. 30m<sup>2</sup> festgesetzt, sodass ein Spielraum für die eventuell später erforderliche Vergrößerung der Versickerungskapazität besteht und innerhalb dieser Fläche auch eine Eingrünung durch Gehölze möglich ist.

Neben der zeichnerischen Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung ist zur planerischen Sicherung des betreffenden Ausgleichs nach dem Naturschutzrecht folgende textliche Festsetzung geplant:

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

(...)

**6.6 Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung**

*Zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Anlage von Versickerungsflächen ist innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung je 1 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche 1m<sup>2</sup> Gehölzfläche aus 1 Stück heimischem standortgerechtem Strauch je 1m<sup>2</sup> anzulegen.*

## **8.7 Geplante Versickerung von Niederschlagswasser**

---

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

**4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)**

*Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone zu versickern.*

Um erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu vermeiden und zugleich die Anforderungen gemäß §54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes zu erfüllen, ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser hier auch zu versickern.

Gemäß vorliegendem Bodengutachten **Neubau Kleinkläranlage mit Sickermulde Sommerswalde 4-5 Flur 3, Flurstück 85/4, 16727 Oberkrämer, OT Schwante -Baugrunderkundung -geotechnischer Kurzbericht-Hauptuntersuchung- Ingenieuresellschaft Fischer mbH, Brandenburg an der Havel, 22.02.2021.** (siehe unter U2.a)1.2) sind im Plangebiet versickerungsfähige Böden und ein ausreichender Flurabstand von ca. 2m zum Grundwasser vorhanden.

## 8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Hinweise zum Artenschutz und zur Beleuchtung

Hierfür sind folgende Festsetzungen geplant:

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

#### 6.1 Streuobstwiese (M1)

##### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1** (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist die gemäß 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2013, AZ 6271-12-04, als Ersatzmaßnahme festgelegte 1.821 m<sup>2</sup> große extensive Streuobstwiese mit 21 Hochstämmen anzulegen. Hierfür sind die im Plangebiet zu diesem Zweck bereits an anderer Stelle gepflanzten Obstbäume soweit erforderlich umzusetzen und soweit zu ergänzen, dass insgesamt 21 Obstbäume (Hochstamm) standortgerechter gebietsheimischer Sorten vorhanden sind.

Die Fläche M1 ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.

#### 6.2 CEF-Maßnahmen Artenschutz Reptilien - Erhalt und Erweiterung eines Zauneidechsenhabitats auf der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.1 und M2.2 (§§9 Abs.1 Nr.20. BauGB)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.1 ist das vorhandene Totholz zu belassen.

Entlang der südlichen und östlichen Grenzen dieser Fläche ist zusätzlich eine Einfassung durch Totholz herzustellen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.2 sind auf einer Teilfläche von ca.20m<sup>2</sup> durch Bodenabtrag und Bodenauftrag eine ca.5m<sup>2</sup> große 1m tiefe Bodensenke und eine ca.15m<sup>2</sup> große vegetationsfreie mit lockerem Sandboden bedeckte Fläche (Eiablageplatz) herzustellen.

Die ca.1m tiefe Senke ist mit grobem Totholz /Baumstubben sowie grobem Schotter so aufzufüllen, dass unter der Erde ein hohlraumreiches Gängesystem als frostfreies Überwinterungsquartier entsteht und oberirdisch eine steindurchsetzte Totholzablagerung, die als Sonnenplatz und zugleich als Refugium dienen kann.

Die Totholzablagerung kann Bestandteil der Grundstücksbegrenzung werden.

Zur Erhaltung der Funktion des Eidechsenhabitats ist als Pflegemaßnahme die Fläche 2.2 dauerhaft von sukzessionsbedingtem Gehölzaufwuchs zu befreien.

(3) Die Flächen M2.1 und M2.2 sind jährlich nach dem 15. Juni 1 mal zu mähen.

(4) Die Maßnahmen gemäß (1) und (2) sind vor Beginn von Erdarbeiten oder bauvorbereitenden Arbeiten in einem Umkreis von 20m von der Grenze der Maßnahmenflächen M2.1/M2.2 umzusetzen.

#### 6.3 Wurzelschutz Eichenreihe, Gehölzpflanzung (M3)

##### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3** (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)

(1) Für die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 wird festgesetzt:

Entlang der Plangebietsgrenzen, die an die Straßenverkehrsfläche angrenzen, ist bis zu einem Abstand von 2,5m von der Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem gebietsheimischem Strauch pro 1 m<sup>2</sup> dieser Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Im übrigen Bereich der Fläche M3, außerhalb der gemäß Abs. (1) festgesetzten Gehölzpflanzungen, ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau mit maximal 50% Versiegelungsgrad (z. B. Rasenschotter) zulässig.

#### 6.4 Freihalten der Waldränder von Bebauung

Entlang der Plangebietsgrenzen, welche direkte Verbindungen zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Punkten A, B, C, D, E und F sind, ist bis zu einem Abstand von 3m von der jeweiligen Plangebietsgrenze die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune zur Grundstückseinfriedung.

#### 6.5 Maximal zulässige Versiegelungen innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze nur unverriegelt zulässig.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Versiegelungen insgesamt nur bis zu max. 10% der Gesamtgröße der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten zulässig.

#### 6.6 Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Anlage von Versickerungsflächen ist innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung je 1 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche 1m<sup>2</sup> Gehölzfläche aus 1 Stück heimischem standortgerechtem Strauch je 1m<sup>2</sup> anzulegen.

#### 6.7 CEF-Maßnahmen Artenschutz Vögel - Erhalt von Nistkästen

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden

Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost-bis Süd) umzuhängen.

### **6.8 Durchschlupffähige Einfriedungen**

Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Die Festsetzung 6.1 dient der planerischen Sicherung einer für frühere Eingriffe festgelegten Ausgleichsmaßnahme (siehe im Umweltbericht unter U1.b) 6.2.6.1)

Die Festsetzung 6.2, 6.4, 6.7 und 6.8 dient Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (siehe unter Fachbeitrag Artenschutz und im Umweltbericht unter U1.b)5, U2.a)6, U2.b)7, U2.c)3 und U3.a)2.) sowie dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht (siehe im Umweltbericht unter U1.b)6.)

Die Festsetzungen der Maßnahmen 6.3 bis 6.6 erfolgen zur Vermeidung und teilweise zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. (siehe im Umweltbericht unter U1.b)6.)

Die geplante Heckenpflanzung gemäß Festsetzung 6.3 dient auch der Sichtabschirmung der geplanten ergänzenden Bebauung im Norden des Plangebietes in Richtung des denkmalgeschützten Gutsparks mit den darin befindlichen Baudenkmalen. (siehe im Umweltbericht unter U1.b)10.)

Darüber hinaus wurden folgende **Hinweise zum Artenschutz** in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz):

### **Hinweise zum Artenschutz**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Bauarbeiten an den bestehenden Gebäuden**

Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Stallgebäude sollen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Hausrotschwanz) in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis zum 30. September vermieden werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Bauarbeiten an den Außenhüllen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Nistplätze von Vögeln, Fledermäuse) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Eingriffen in den Gehölzbestand diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Nistplätze, Höhlungen) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

**Eingriffe in den Gehölzbestand nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der im Plangebiet brütenden Vogelarten**  
Die gesetzliche Regelungen des §39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind grundsätzlich zu beachten.

#### **Schutz des Zauneidechsenhabitats während der Bauzeit zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 2 BNatSchG durch temporäre Errichtung und Vorhaltung eines Folienzaunes während der Bauphase**

Zum Schutz der Zauneidechse ist vor Beginn von Erdarbeiten oder bauvorbereitenden Arbeiten in einem Umkreis von 20m von der Grenze der Maßnahmenflächen M2.1/M2.2 ein Folienzaun gemäß Darstellung unter A.6.7.2 (Fachbeitrag Artenschutz) zu errichten und während der Bauphase vorzuhalten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

## **2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

### **2.1 Weiterführender Hinweis**

(...)

#### **2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde**

(...)

#### **Artenschutz**

Die Biotopausstattung des Plangebietes legt grundsätzlich ein Vorkommen von Tieren der besonders und streng geschützten Arten nahe. Zur Erfassung solcher Arten wurden im Zeitraum vom 25.02.2021 und 25.08.2021 bereits 17 Begehungen zur Erfassung von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und weiterer geschützter Arten durchgeführt. Die zugrundeliegende Methodik und die Auswahl der Artengruppen sowie die Ergebnisse der Begehungen werden in dem Planentwurf beigefügten Fachbeitrag Artenschutz plausibel dargestellt. Die auf Grundlage

der bisherigen Erfassungsergebnisse abgeleiteten Maßnahmen sind zielführend. Zusätzlicher Bedarf zur Ableitung von Artenschutzmaßnahmen kann ggf. noch erforderlich werden.

Grundsätzlich sind für den Verlust von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Gegebenenfalls notwendig werdende artenschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen sind gesondert zu beantragen.

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

#### Hinweise zur Beleuchtung:

Das **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*Des Weiteren haben wir Hinweise zu den Beleuchtungsanlagen der geplanten Gebäude. Diese Empfehlungen sind aufgrund der Nähe zum Wald von besonderer Bedeutung. Um die „Lichtverschmutzung“ einzugrenzen sind Leuchten mit einem Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil zu verwenden (z.B. LED-Leuchten mit der Lichtfarbe „amber“ oder Natriumdampf-Niederdrucklampen). Es ist auf eine Abschirmung der Leuchten zu achten, um eine Abstrahlung in die Horizontale zu vermeiden. Außerdem sind Lampen mit geschlossenen Gehäuse zu nutzen (siehe auch „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ vom BfN 2019). Außerhalb der Nutzungszeiten ist die Beleuchtung entsprechend auf ein geringes Maß zu dimmen, vorzugsweise auch abzuschalten.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

### **8.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

---

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Verlärmungsbereich der Landesstraße L170. (siehe unter U1.b)11.)

Im Süden des Plangebietes sind die baulichen Nutzungen bereits durch den teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand und hierfür vorliegende Baugenehmigungen für die bereits erfolgenden Nutzungen vorhanden.

Die zusätzlich geplante überbaubare Grundstücksfläche für ergänzende Beherbergungsnutzungen im Norden des Plangebietes ist durch die bestehenden Gebäude im Süden des Plangebietes teilweise gegenüber dem Verkehrslärm der Landesstraße L170 abgeschirmt und wegen der größeren Entfernung nicht erheblich vom Verkehrslärm betroffen.

Die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten ist ebenfalls, insbesondere im straßennahen Bereich, erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Landesstraße L170 käme im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da im Bereich des Plangebietes die Erschließungsstraße Sommerswalde in die L170 einbindet.

Wegen der spitzwinkligen Geometrie der Einbindung hat diese entlang der L170 eine große Länge. Zusätzlich sind ausreichend große Sichtbereiche erforderlich, um ein sicheres Ein- und Ausfahren von und zur Landesstraße L170 zu ermöglichen. Eine Lärmschutzwand mit einer entsprechend großen Unterbrechung würde keine adäquate Wirkung für den Schallschutz erzielen.

Im Verlärmungsbereich der L170 befindet sich das denkmalgeschützte Forsthaus mit zugehörigem ehemaligem Stallgebäude und Scheune. Die Bestandsbebauung ist saniert und wird für Gastronomie und Veranstaltungen genutzt. Im Forsthaus sind zudem 2 Ferienwohnungen vorhanden, in der Scheune 1 Betriebswohnung.

Die Bestandsgebäude haben folgende Abstände zur Fahrbahn der L 170:

ehemaliges Forsthaus (Gaststätte, 2 Ferienwohnungen): ca. 41m

ehemaliges Stallgebäude (Küche, Wirtschaftsräume): ca. 32 m

ehemalige Scheune (Veranstaltungen, Betriebswohnung) ca. 28m

Die Bestandsgebäude sind in traditioneller Bauweise aus Mauerwerk errichtet, sodass in Verbindung mit den Abständen der Gebäude zur L 170 bei den Außenwänden von einem angemessenen Schallschutz auszugehen ist. Auch bezüglich der Fenster und der Grundrissgestaltung ist davon auszugehen, dass im Rahmen der bereits hierzu erteilten Baugenehmigungen der Belange des Schallschutzes angemessen berücksichtigt wurden.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der vorangegangenen Baugenehmigung im Nachbereich der L 170 den Anforderungen der DIN 4108 „Schallschutz im Hochbau“ in den vorhandenen Gebäuden entsprochen wurde.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind u. a. Beherbergung, Ferienwohnungen und Betriebswohnungen als allgemein zulässig geplant. Es wäre theoretisch möglich, auch zukünftig weitere dieser Nutzungen in den Gebäuden im Verlärmungsbereich der L170 unterbringen zu wollen. In diesem Fall käme der Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

➤ **Festsetzungen zum Schallschutz für die im Plangebiet zulässigen Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen**

**7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)**

*Für den Bereich des Plangebietes des Plangebietes bis zu einem Abstand von 50m von der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L 170 wird festgesetzt:*

*(1) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Die lärmabgewandte Gebäudeseite ist die Nordseite.*

*(2) In Wohnungen, welche die Anforderung gemäß Absatz (1) nicht erfüllen, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*

*(3) Die Festsetzungen gemäß den Absätzen (1) und (2) gelten auch für Ferienwohnungen und Gästezimmer in Beherbergungsbetrieben.*

Zur Begründung siehe im Umweltbericht unter U1.b)11.

Zur Berücksichtigung eines entsprechenden Hinweises des **Landesamtes für Umwelt** mit Schreiben vom 25.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes (siehe unter U1.b) 11.2.2) wurde nachfolgender Hinweis ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Hinweis zum Immissionsschutz von Aufenthaltsräumen in den Bestandsgebäuden:*

*Sollten innerhalb der vorhandenen Gebäude schutzbedürftige Aufenthaltsräume entstehen und wurde für die Gebäude bisher nicht die Anforderungen zum Schutz der Innenräume im Sinne der DIN 4109 ermittelt, ist ergänzend zur Festsetzung unter I Nr. 7 im Baugenehmigungsverfahren der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln und ggf. Anforderungen zum Schutz der Innenräume umzusetzen.*

## **8.10 Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.10.1 Nachrichtliche Übernahmen der Stellplatzsatzung und Baumschutzsatzung**

In der Gemeinde Oberkrämer gelten folgende Satzungen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie unter 7.3)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) (sh. hierzu im Anhang sowie im Umweltbericht unter U2.a) 5)

Die Satzungen sollen, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

### **8.10.2 Nachrichtliche Übernahmen von Denkmälern**

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet folgende **Denkmale**, die ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Baudenkmal: Forsthaus als Bestandteil der Gutsanlage Sommerfeld, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Bodendenkmal: Nr. 70474, Gräberfeld der Eisenzeit.

(siehe hierzu unter 5. sowie unter U1.b)10.)

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*die o.g. Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70474, ein Gräberfeld der Eisenzeit. Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:*

*In Planzeichnung und Begründung zur o.g. Planung sind die Belange des Bodendenkmalschutzes korrekt dargestellt. Dem ist unsererseits gegenwärtig nichts hinzuzufügen.*

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 27.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*die o.g. Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70474, ein Gräberfeld der Eisenzeit. Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:*

*In Planzeichnung und Begründung zur o.g. Planung sind die Belange des Bodendenkmalschutzes korrekt dargestellt. Dem ist unsererseits gegenwärtig nichts hinzuzufügen.*

#### Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung wird ein Hinweis zu den genannten Regelungen des BbgDSchG in den Bebauungsplan wie folgt übernommen.

#### **Hinweise zum Denkmalschutz (Bodendenkmal)**

*Im Zusammenhang mit dem nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen Bodendenkmal wird auf folgende Erfordernisse gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) verwiesen:*

*Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch von baulichen Anlagen mit Tiefenenttrümmerung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen mit Fundamentierung, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Dies gilt auch für die Gehölzpflanzungen.*

*Die Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 und 3 BbgDSchG).*

*Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.*

*Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren.*

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bau- und Kunstdenkmale** teilte mit Schreiben vom 21.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalspflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:*

*Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:*

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, 8, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerswalde, Parkanlage

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des BLDAM mit Schreiben vom 29.04.2022 eine Stellungnahme abgegeben, die weiterhin bestehen bleibt.

1. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Belange betroffen sein werden.

2. Neben dem direkt im Plangebiet befindlichen Denkmal „Forsthaus“ liegt weiterhin der ebenfalls zur Gutsanlage gehörende „Pferdestall“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Da der Umgebungsschutz ebenfalls in das Plangebiet hineinwirken kann, wird um entsprechende Kennzeichnung mit dem hierfür vorgesehenen (D) in der Planzeichnung gebeten.

3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“. Der Umgebungsschutz der o. g. Denkmale ist jedoch im Zuge der konkreten Planung neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigkeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalpflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.

4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, bitten wir hiermit um weitere Einbeziehung in das Vorhaben und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

5. Hinweise

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.

Berücksichtigung:

Das **Baudenkmal (Forsthaus) wurde gemäß §9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan** übernommen.

In der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt eine ausführliche Darstellung der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Baudenkmale.

Die genannte Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in die Begründung des Bebauungsplanes / Umweltbericht unter U1.b) 10.1 aufgenommen.

Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes auf der Planungsebene des Bebauungsplanes wurde in der Begründung des Bebauungsplanes unter U1.b) 10.2 ausführlich dargelegt: Sie erfolgt wie folgt:

- **Wahl eines Standortes für die geplante ergänzende Beherbergungsbebauung mit Abständen und Sichtabschirmung in Richtung von Baudenkmalen** (siehe unter 5.3.2)
- **Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, keine Festsetzungen zur Dachgestaltung** (siehe unter 8.2.2)
- **Festsetzung von Firsthöhen** (siehe unter 8.2.3)
- **Festsetzung von Baulinien um den Baukörper des denkmalgeschützten Forsthauses im Plangebiet** (siehe unter 8.3)
- **Zurücksetzen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teil des Plangebietes** (siehe unter 8.3)

Kennzeichnungen von Baudenkmalen können nur innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes erfolgen. Der ehemalige Pferdestall liegt außerhalb des Plangebietes.

Zur Berücksichtigung werden folgende Hinweis in den Bebauungsplan wie folgt übernommen:

**Hinweise zum Denkmalschutz (Baudenkmale, Gartendenkmal)**

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, 8, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerswalde, Parkanlage

1 Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Verände-

rungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Belange betroffen sein werden.

2. Neben dem direkt im Plangebiet befindlichen Denkmal „Forsthaus“ liegt weiterhin der ebenfalls zur Gutsanlage gehörende „Pferdestall“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Der Umgebungsschutz dieses Denkmals kann ebenfalls in das Plangebiet hineinwirken.

3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“. Der Umgebungsschutz der o. g. Denkmale ist jedoch im Zuge der konkreten Planung neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigkeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalpflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.

4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, ist im Zuge der Objektplanung eine weitere Einbeziehung und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich.

### 8.10.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen an der Landesstraße L 170

Zur Berücksichtigung der Hinweise des **Landesbetriebes Straßenwesen Dienststätte Eberswalde** zum Vorwurf des Bebauungsplanes (siehe unter 6.1) werden folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Bereich mit bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße L170 wird in der Planzeichnung als Fläche nachrichtlich übernommen, die von Bebauung freizuhalten ist. Hierzu erfolgt folgende textliche Festsetzung:

**Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§9 Abs. 6 BauGB i. V. m §24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 7 BbgStrG)  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten jeder Art sowie Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

Zusätzlich wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

**Hinweis auf die Anforderungen des Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen – Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG**

**Gemäß §24 Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG** bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraße L170 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.  
Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die bauanzeigepflichtig sind.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 17.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*Entsprechend den Unterlagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Landesstraße (L) 170 im Abschnitt 020. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über die Straße „Sommerswalde“, welche im weiteren Verlauf an die L 170 anbindet, geplant.*

*Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam ist im betreffenden Abschnitt für die L 170 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:*

*Die Hinweise und Forderung aus der Stellungnahme des LS vom 13.04.2022 wurden vollumfänglich eingearbeitet. Ich weise nochmals darauf hin, dass die in der textlichen Festsetzung formulierten Lärmschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger umzusetzen und zu finanzieren sind. Der Träger der Straßenbaulast ist hierfür nicht zuständig. Seitens des LS bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 77 /2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“.*

## 9. Flächenbilanz

Nutzung	Flächen Bestand (ca. ha)	Fläche Planung (ca. ha)	Bilanz
Grundstücksfläche Gastronomie, Veranstaltungen, 2 Ferienwohnungen, 1 Dienstwohnung und zugehörige Gartenfläche / Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie	0,66	0,66	±0
private Grünfläche Garten / private Grünfläche Hochzeitsgarten	0,28	0,28	0 (- 0,003)
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0	0 (0,003)	0 (+ 0,003)
<b>gesamt</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	

## 10. Durchführung der Planung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Der Flächeneigentümer plant die Realisierung des Vorhabens.

## 11. Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Café / Restaurant im denkmalgeschützten Gebäude des Forsthauses Sommerswalde. Ebenfalls vorhanden sind weitere Räume für Gastronomie und Veranstaltungen, 2 Ferienwohnungen und 1 Betriebswohnung. Das Forsthaus Sommerswalde ist Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf, sodass hier auch standesamtliche Trauungen erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer zusätzlichen Beherbergung geschaffen, welche die bisher bestehenden Nutzungen ergänzen soll. Hierdurch wird die touristische Attraktivität des Standortes Sommerswalde mit seiner Häufung von Baudenkmalen und einem Gartendenkmal weiter verbessert und eine weitere Möglichkeit für die Naherholung im berlinnahen Raum geschaffen.

Durch die geplante Festsetzung einer privaten Grünfläche Hochzeitsgarten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass im Plangebiet die Funktion als Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf noch besser erfüllt werden kann.

Die für die Nutzungen im Plangebiet insgesamt erforderlichen Stellplätze sollen ebenfalls hergestellt werden.

Durch die Möglichkeit der Entwicklung von ergänzenden Angeboten im Plangebiet wird die wirtschaftliche Basis für den Erhalt des denkmalgeschützten Forsthauses und der zugehörigen weiteren historischen Gebäude (ehemaliger Stall und ehemalige Scheune) gestärkt und so zu deren Erhalt beigetragen. Zugleich werden die zulässigen Nutzungen im Plangebiet mit den geplanten Festsetzungen soweit begrenzt, dass durch die vorliegende Planung keine erhebliche Erweiterung der Splittersiedlung Sommerswalde erfolgt, zu der das Plangebiet gehört.

Mit der vorliegenden Planung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberkrämer für das Plangebiet umgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt die geplante Sondergebietsfläche als Sondergebiet RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe“ dar. Aus diesen Darstellungen wird das geplante Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie gemäß §8 BauGB entwickelt.

Eine bisher im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht durch Baugenehmigung festgelegte Streuobstwiese wird durch Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Durch weitere geplante Festsetzungen werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung teilweise vermieden.

Für die durch die vorliegende Planung verursachten zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ein Ausgleich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes geplant (siehe im Umweltbericht unter U1.b)6.)

Die **Umweltauswirkungen** der Planung und die Berücksichtigung der Umweltbelange werden nachfolgend unter **im Umweltbericht** beschrieben.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**4. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht**

**4.1 Weiterführender Hinweis**

**4.1.1 Hinweis**

*Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den betroffenen Flächen um Flächen im Außenbereich handelt, bei denen es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Flächen weiterhin vom Wild aufgesucht werden. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.*

**Berücksichtigung:**

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Die geplante Grünfläche Hochzeitgarten ist bisher nicht eingezäunt und gehört somit zum bejagbaren Bereich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes darf eine Einzäunung dieser Fläche erfolgen. Wegen der geringen Größe dieser Fläche von ca. 0,28 ha hat dies keine erheblichen Auswirkungen auf die Ausübung der Jagd.

Der übrige Teil des Plangebietes umfasst eine auch bisher eingezäunte Fläche mit baulichen Nutzungen, sodass sich hier durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Ausübung der Jagd ergeben.

Der Landesjagdverband e.V. war zum Vorentwurf der Planung frühzeitig beteiligt worden, hatte jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Es erfolgt eine erneute Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

## Rechtliche Grundlagen, Quellen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist (1. BlmschV)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- 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, (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“ und „Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“ vom 1. Juni 2016, Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- vom 03.12.2021
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 02.12.2005

**Weitere Quellen**

- Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer (Dezember 2020)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Naherholungs- und Tourismuskonzept der Gemeinde Oberkrämer 2013
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 44 vom 23. Oktober 2013)
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: [www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008\\_ebook.pdf](http://www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf)
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://meta-ver.de/hintergrundinformationen>)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>, Einsichtnahme 22.01.2020)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.fffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stand: 31.12.2019
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Schloss Sommerswalde in 16727 Schwante Ergebnisse der restauratorischen, Voruntersuchung des Gebäudeinneren (Jochen Hochsieder, Sandra Hauke, Anne-Marie Weist, Februar 2007)
- Schloss Sommerswalde Ehemalige Orangerie Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und des Treppenhauses (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Susanne Voigt, November 2012)
- Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Schwante Pferdestall mit Wasserturm Ergebnisse der restauratorischen Untersuchung der Fassade und Sondierung der Innenräume (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Jennifer Schaal, Februar 2015)
- Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Sommerswalde Bedienstetenhaus Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und eines ausgewählten Innenraumes (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, August 2012)
- Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015)

**Bebauungsplan 77/2021**  
**„Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“**  
**OT Schwante Gemeinde Oberkrämer gemäß §9 BauGB i.V.m. BbgBO**

## Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)

##### **SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie** gemäß §11 Abs.2 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung (Standesamt) sowie für kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

##### **Grundflächenzahl** (§9 Abs.1 Nr.1. BauGB, BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie wird gemäß § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 125%, das heißt bis zu **GRZ 0,45** überschritten werden.

#### 3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 55m.

#### 4. Private Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

##### 4.1 Zulässige Nutzung der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche Hochzeitsgarten ist eine private Gartenfläche, die als Obstgarten sowie zur Durchführung von Hochzeiten und anderen Festen im Freien einschließlich standesamtlicher Trauungen dient.

Innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines Gartenfreisitzes mit oder ohne Überdachung zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind auch gartentypische Nebenanlagen zulässig.

##### 4.2 Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

#### 5. Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone zu versickern.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**

---

### **6.1 Streuobstwiese (M1)**

#### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 (§§9 Abs.1 Nr.20 und 25.a BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist die gemäß 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2013, AZ 6271-12-04, als Ersatzmaßnahme festgelegte 1.821 m<sup>2</sup> große extensive Streuobstwiese mit 21 Hochstämmen anzulegen.

Hierfür sind die im Plangebiet zu diesem Zweck bereits an anderer Stelle gepflanzten Obstbäume soweit erforderlich umzusetzen und soweit zu ergänzen, dass insgesamt 21 Obstbäume (Hochstamm) standortgerechter gebietsheimischer Sorten vorhanden sind.

Die Fläche **M1** ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.

### **6.2 CEF-Maßnahmen Artenschutz Reptilien - Erhalt und Erweiterung eines Zauneidechsenhabitats auf der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.1 und M2.2 (§§9 Abs.1 Nr.20. BauGB)**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2.1** ist das vorhandene Totholz zu belassen.

Entlang der südlichen und östlichen Grenzen dieser Fläche ist zusätzlich eine Einfassung durch Totholz herzustellen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2.2** sind auf einer Teilfläche von ca.20m<sup>2</sup> durch Bodenabtrag und Bodenauftrag eine ca.5m<sup>2</sup> große 1m tiefe Bodensenke und eine ca.15m<sup>2</sup> große vegetationsfreie mit lockerem Sandboden bedeckte Fläche (Eiablageplatz) herzustellen.

Die ca.1m tiefe Senke ist mit grobem Totholz /Baumstubben sowie grobem Schotter so aufzufüllen, dass unter der Erde ein hohlraumreiches Gängesystem als frostfreies Überwinterungsquartier entsteht und oberirdisch eine steindurchsetzte Totholzablagerung, die als Sonnenplatz und zugleich als Refugium dienen kann.

Die Totholzablagerung kann Bestandteil der Grundstücksbegrenzung werden.

Zur Erhaltung der Funktion des Eidechsenhabitats ist als Pflegemaßnahme die Fläche M2.2 dauerhaft von sukzessionsbedingtem Gehölzaufwuchs zu befreien.

(3) Die Flächen **M2.1** und **M2.2** sind jährlich nach dem 15. Juni 1 mal zu mähen.

(4) Die Maßnahmen gemäß (1) und (2) sind vor Beginn von Erdarbeiten oder bauvorbereitenden Arbeiten in einem Umkreis von 20m von der Grenze der Maßnahmenflächen M2.1/M2.2 umzusetzen.

### **6.3 Wurzelschutz Eichenreihe, Gehölzpflanzung (M3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 (§§9 Abs.1 Nr.20 und 25.a) BauGB)**

(1) Für die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M3** wird festgesetzt:

Entlang der Plangebietsgrenzen, die an die Straßenverkehrsfläche angrenzen, ist bis zu einem Abstand von 2,5m von der Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem gebietsheimischem Strauch pro 1 m<sup>2</sup> dieser Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Im übrigen Bereich der Fläche **M3**, außerhalb der gemäß Abs. (1) festgesetzten Gehölzpflanzungen, ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau mit maximal 50% Versiegelungsgrad (z. B. Rasenschotter) zulässig.

#### **6.4 Freihalten der Waldränder von Bebauung**

Entlang der Plangebietsgrenzen, welche direkte Verbindungen zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Punkten A, B, C, D, E und F sind, ist bis zu einem Abstand von 3m von der jeweiligen Plangebietsgrenze die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune zur Grundstückseinfriedung.

#### **6.5 Maximal zulässige Versiegelungen innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze nur unbefestigt zulässig.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Versiegelungen insgesamt nur bis zu max. 10% der Gesamtgröße der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten zulässig.

#### **6.6 Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung**

Zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Anlage von Versickerungsflächen ist innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung je 1 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche 1m<sup>2</sup> Gehölzfläche aus 1 Stück heimischem standortgerechtem Strauch je 1m<sup>2</sup> anzulegen.

#### **6.7 CEF-Maßnahmen Artenschutz Vögel - Erhalt von Nistkästen**

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.

#### **6.8 Durchschlupffähige Einfriedungen**

Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

*(Hinweise zum Artenschutz siehe unter III. 1.)*

### **7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)**

---

Für den Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von 50m von der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L 170 wird festgesetzt:

(1) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Die lärmabgewandte Gebäudeseite ist die Nordseite.

(2) In Wohnungen, welche die Anforderung gemäß Absatz (1) nicht erfüllen, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(3) Die Festsetzungen gemäß den Absätzen (1) und (2) gelten auch für Ferienwohnungen und Gästezimmer in Beherbergungsbetrieben.

## II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

---

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (**Stellplatzsatzung**) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (**Baumschutzsatzung**) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Das Plangebiet liegt im Bereich des **Bodendenkmals Nr. 70474**, Gräberfeld der Eisenzeit.

### (4) Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§9 Abs. 6 BauGB i. V. m §24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 7 BbgStrG)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten jeder Art sowie Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

*(Hinweise zu baulichen Anlagen an Straßen siehe unter III. 2.)*

## III. Hinweise

---

### 1. Hinweise zum Artenschutz

---

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Bauarbeiten an den bestehenden Gebäuden

Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Stallgebäude sollen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Hausrotschwanz) in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis zum 30. September vermieden werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Bauarbeiten an den Außenhüllen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Nistplätze von Vögeln, Fledermäuse) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Eingriffen in den Gehölzbestand

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Eingriffen in den Gehölzbestand diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Nistplätze, Höhlungen) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

#### Eingriffe in den Gehölzbestand nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der im Plangebiet brütenden Vogelarten

Die gesetzliche Regelungen des **§39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** sind grundsätzlich zu beachten.

#### Schutz des Zauneidechsenhabitats während der Bauzeit zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 2 BNatSchG durch temporäre Errichtung und Vorhaltung eines Folienzaunes während der Bauphase

Zum Schutz der Zauneidechse ist vor Beginn von Erdarbeiten oder bauvorbereitenden Arbeiten in einem Umkreis von 20m von der Grenze der Maßnahmenflächen M2.1/M2.2 ein Folienzaun gemäß Darstellung unter A.6.7.2 (Fachbeitrag Artenschutz) zu errichten und während der Bauphase vorzuhalten.

### 2. Hinweis auf die Anforderungen des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen – Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG

---

Gemäß §24 Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraße L170 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die bauanzeigepflichtig sind.

### 3. Hinweise zum Denkmalschutz

---

#### Hinweise zum Denkmalschutz (Bodendenkmal)

Im Zusammenhang mit dem nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen Bodendenkmal wird auf folgende Erfordernisse gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) verwiesen:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch von baulichen Anlagen mit Tiefenenttrümmerung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen mit Fundamentierung, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Dies gilt auch für die Gehölzpflanzungen.

Die Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 und 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren.

#### Hinweise zum Denkmalschutz (Baudenkmale, Gartendenkmal)

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, 8, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerswalde, Parkanlage

1 Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Belange betroffen sein werden.

2. Neben dem direkt im Plangebiet befindlichen Denkmal „Forsthaus“ liegt weiterhin der ebenfalls zur Gutsanlage gehörende „Pferdestall“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Der Umgebungsschutz dieses Denkmals kann ebenfalls in das Plangebiet hineinwirken.

3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“. Der Umgebungsschutz der o. g. Denkmale ist jedoch im Zuge der konkreten Planung neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigkeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalpflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.

4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, ist im Zuge der Objektplanung eine weitere Einbeziehung und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich.

### 4. Hinweis zum Immissionsschutz von Aufenthaltsräumen in den Bestandsgebäuden

---

Sollten innerhalb der vorhandenen Gebäude schutzbedürftige Aufenthaltsräume entstehen und wurde für die Gebäude bisher nicht die Anforderungen zum Schutz der Innenräume im Sinne der DIN 4109 ermittelt, ist ergänzend zur Festsetzung unter I Nr. 7 im Baugenehmigungsverfahren der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln und ggf. Anforderungen zum Schutz der Innenräume umzusetzen.

# Planzeichnung und Planzeichenerklärung Bauungsplan 77/2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“ OT Schwante



**Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB, BauNVO**

- sonstige Sondergebiete §11 Abs.2 BauNVO
- SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie

**Grünflächen §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Hochzeitsgarten

**Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO**

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO**

- Grundflächenzahl 0,2 §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- abweichende Bauweise §22 Abs.4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN im Höhensystem DHHN 2016 §16 Abs.3 Nr.4 BauNVO

- Baugrenze §23 Abs.1 und 3 BauNVO
- Baulinie §23 Abs.1 und 2 BauNVO

**Flächen für Abwasserbeseitigung §9 Abs.1 Nr.14 BauGB**

- Fläche für die Abwasserbeseitigung

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**M1 M2.1 M 2.2 M3** Bezeichnung der Teilfläche

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze §9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bezeichnung der Punkte gemäß textlicher Festsitzung 6.4

**Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB**

- Umgrenzung des Bodendenkmals Nr. 70474 Gräberfeld der Eisenzeit
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen §9 Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.6 BauGB)

**Hinweisliche Darstellungen**

Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flächenbefestigung
- vorhandene Geländehöhe in m über NHN DHHN 2016
- vorhandene Zäunung
- vorhandene Bäume (mit Angabe Stammumfang und Kronendurchmesser)

## **Anlagen**

### **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer**

---

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr.2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

#### **§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

#### **§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen**

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

#### **§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen**

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

#### **§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

#### **§7 In-Kraft-Treten**

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005  
gez. Jilg  
Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung  
-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
<b>8</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Hauptnutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 qm Hauptnutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Reparaturstand
<b>9</b>	<b>Verschiedenes</b>	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche



## **Satzung Zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-**

Auf Grund der §§ 3, 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21]) und §§ 4, 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (BbgKAG) vom 31. März 2004 (GVBl. 1/04, [Nr. 08], S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 36) in Verbindung mit §§ 22 und 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BBG I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) sowie § 8 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des Brandenburgischen NaturschutzausführungsG und der NaturschutzzuständigkeitsVO vom 25.9.2020 (GVBl. I Nr. 28), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 03.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Anwendungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.
- (3) Im Geltungsbereich nach §1 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt:
  1. Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern), bei mehrstämmigen Bäumen wenn mind. ein Stamm einen Durchmesser von 19 Zentimetern aufweist;
  2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, sowie Hecken, Sträucher und Feldgehölze, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. § 5 Abs. 4 dieser Baumschutzsatzung, auf Grund einer anderen Satzung, eines Bebauungsplanes, eines Grünordnungsplanes gepflanzt wurden oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes oder nach der damals geltenden Brandenburgischen Baumschutzverordnung zu erhalten sind.
  3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

### **§ 2**

#### **Ausnahmen vom Anwendungsbereich**

- (1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf
  1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei und zum Zeitpunkt der Antragstellung, bewohnten Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Hain- und Rotbuchen, Ahorne, Rosskastanien und der Walnuss die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 94 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 30 Zentimetern) und Nadelbäume die einen

Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Durchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;

2. Obstbäume (außer Echte Walnuss – *Juglans regia*), Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden, der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

(2) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) zum Schutz

1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §39 Abs. 1 BNatSchG;
2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 17, 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes i.V.m. § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes;
3. von Teilen von Natur und Landschaft nach §§ 29, 30 Bundesnaturschutzgesetz

### **§ 3**

#### **Schutzzweck**

Schutzzweck dieser Satzung ist 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 von Landschaften;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
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.

### **§ 4**

#### **Verbote, zulässige Handlungen**

(1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.

(2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:

1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;

3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
4. Ausbringen von Herbiziden;
5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;
7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art sowie Anhänger z.B. Wohnwagen, Werbeträger oder Lastenanhänger.

(3) Während der Zeit vom 01. März bis 30. September ist das Abschneiden, auf den Stock setzen oder zu beseitigen jeglicher Vegetation, unabhängig von ihrer Größe, nach § 39 Abs. 5 S. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes verboten.

(4) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses) sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.

(5) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mitteilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

## **§ 5**

### **Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichspflanzung**

(1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.

(2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann;
2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen; § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt.

(3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen, sie ist gebührenpflichtig und kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Gebühr wird auf der Grundlage der jeweils gültigen Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Oberkrämer erhoben.

Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Frist ist gebührenpflichtig.

(4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung von geschützten Gehölzen soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe auf seine Kosten zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Pflanzung ist auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem die Bäume beseitigt wurden.

(5) Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes und die daraus resultierenden und erforderlichen Ersatzpflanzungen, ergeben sich aus den wie folgt definierten Kriterien und Bestimmungen;

1. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.

2. Für einen gefällten Baum, der einen Stammumfang von bis zu 100cm aufweist, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stamm mit dem größten Umfang zu bemessen), für jede weitere angefangene 50cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen.

3. Bei Bäumen mit besonders hohem ökologischem Wert können weitere Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

4. Als Ersatz werden Bäume folgender Qualität vorgeschrieben:

- standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume, Baumschulqualität, 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 12 - 14cm.

5. Unzumutbare Härten bei historisch bedingten verwilderten Grundstücken sind zu berücksichtigen.

6. In Ausnahmefällen kommt als Ersatzpflanzung auch die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern in Betracht, nämlich dann, wenn aufgrund der Grundstücksgröße die Anpflanzung von Bäumen sich mit dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) nicht vereinbaren lässt oder dadurch andere auf dem Grundstück befindliche geschützte Bäume beeinträchtigt werden. Dabei sollen die Hecken folgende Mindestabmessungen haben:

- Länge: mind. 5m

- Breite: mind. 1m

- Höhe: mind. 1m

7. Wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine Ersatzpflanzung vollzogen werden kann, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe bemisst sich nach dem Wert der gemäß §5 Abs. 5 S. 4 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Der Betrag ist auf 350,00 Euro pro Ersatzleistung festgelegt. Die Ausgleichszahlung ist vor dem zu vollziehenden Eingriff, in den Baumschutzfond der Gemeinde Oberkrämer, zu leisten.

8. Ist die Ersatzpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

9. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der in der Fällgenehmigung gesetzten Frist zu realisieren. Die erfolgte Ersatzpflanzung ist der Gemeindeverwaltung Oberkrämer schriftlich anzuzeigen.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
3. entgegen § 4 Abs. 5 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefällten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
4. entgegen § 5 Abs. 4, 5 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

## § 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer vom 01.10.2010 außer Kraft.

### Anlagen:

Anlage 1: Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen Gemeinde Oberkrämer

Oberkrämer, 03.12.2021

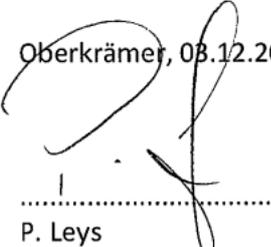


.....  
P. Leys  
-Bürgermeister-

**Anlage 1****Baumliste für anerkannte Ersatzpflanzungen  
Gemeinde Oberkrämer**

<b>Baumart</b>	<b>Botanischer Name</b>
Bergahorn Spitzahorn Feldahorn	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Acer campestre
Rotbuche Hainbuche	Fagus sylvatica Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche Traubeneiche	Qercus robur Qercus petraea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Rosskastanie Rotblühende Rosskastanie	Aesculus hippocastanum Aesculus x carnea
Winterlinde Sommerlinde	Tilia cordata Tilia platyphyllos
Flatterulme Bergulme Feldulme	Ulmus laevis Ulmus glabra Ulmus minor
Elsbeere	Sorbus torminalis

Oberkrämer, 08.12.2021



.....  
P. Leys  
Bürgermeister