



**Gemeinde Oberkrämer**

**Ortsteil Bötzw**

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. 84/2022**

**„Wohnbebauung Bahnstraße –**

**Flurstück 398“**



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches

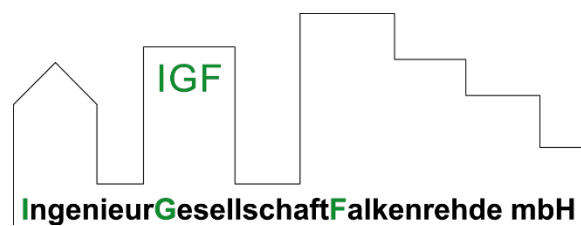
Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB 2012 (Jahr 2023)

**Planungsstand:**      **Entwurf, 23.07.2024** (Verfahren gemäß § 13a BauGB)

**Planbereich:**        Gemarkung Bötzw, Flur 10, Flurstück 398

**Planaufstellung:** Gemeinde Oberkrämer  
Perwenitzer Weg 2  
16727 Oberkrämer

**Planungsbüro:**



## Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
1 EINLEITUNG	5
1.1 Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets	5
1.2 Veranlassung, Erfordernis und Ziel der Planung	7
1.2.1 Planungsanlass und -erfordernis	7
1.2.2 Planungsziele	7
1.2.3 Verfahren	7
2 AUSGANGSSITUATION	8
2.1 Verkehrliche Erschließung	8
2.1.1 Fließender Verkehr	8
2.1.2 Ruhender Verkehr	8
2.1.3 Radfahr- und Fußgängerverkehr	8
2.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr	8
2.2 Ver- und Entsorgung	10
2.2.1 Elektroenergie	10
2.2.2 Trinkwasser, Schmutzwasser	10
2.2.3 Oberflächenwasser	10
2.2.4 Abfallentsorgung	11
2.2.5 Wärmeversorgung	12
2.2.6 Telekommunikation	12
2.2.7 Löschwasserversorgung	12
2.3 Altlastensituation und Bodenschutz	14
2.4 Kampfmittelbelastung	14
2.5 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz	15
2.6 Waldeigenschaft	16
3 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	17
4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	25
4.1 Art der baulichen Nutzung	25
4.2 Maß der baulichen Nutzung	25
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	25
4.2.2 Grundstücksgröße	25
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)	26
4.2.4 Bauweise	26
4.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen	27
4.2.6 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude	27
4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27

4.4	Grünfläche und Gewässerrandstreifen	28
4.5	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	28
4.6	Immissionsschutz	29
5	PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE - AUSZUG	31
5.1	Bestandsaufnahme und -bewertung	31
5.2	Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote	38
5.3	Waldumwandlung	41
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	44
7	PLANGRUNDLAGE	45
8	RECHTSGRUNDLAGEN	46

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rote Markierung) und Nutzungen in der Umgebung (1-8); Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0 ..... 6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum mit Darstellung der Bodendenkmale Nr. 70009 und 70010 (braun) und dem Geltungsbereich des B-Plans (in rot), Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab) ..... 15
Abbildung 3:	Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Ortsteils Bötzw (roter Kreis) 18
Abbildung 4:	Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Markierung des Ortsteils Bötzw (roter Kreis) ..... 20
Abbildung 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer mit ungefährer Eintragung des Geltungsbereiches (in rot) ..... 21

### Anlagen

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung)

Wirkungspfadbezogene Altlastenbewertung nach BBodSchG/BBodSchV vom Sachverständigenbüro Arlt (Auftrags-Nr. 124.18, Datum: 25.11.2018)

Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Nr. 84/2022 „Wohnbebauung Bahnstraße“, Fachbericht D0824, Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1, 14641 Paulinenaue, Stand Mai 2024

Bestandsplan mit Fauna

## **1    EINLEITUNG**

### **1.1 Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 398 in der Flur 10 (Gemarkung Bötzwow). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) ist ca. 3.032 m<sup>2</sup> groß.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bötzwow der Gemeinde Oberkrämer im Landkreis Oberkrämer. Die verkehrliche Erschließung ist im Süden des Plangebiets mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Bahnstraße“ gegeben. Durch den Ortsteil verläuft die Veltener Straße (L 20), die Bötzwow an den benachbarten Ortsteil Marwitz anbindet.

Derzeit ist das Plangebiet zum größten Teil mit Bäumen bestanden und unterliegt keiner anthropogenen Nutzung.

Unmittelbar östlich grenzt bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich (1). Weiter nordöstlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans Nr. 35/2009 „Bahnstraße – Poststraße“ (2). Dieser weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Südlich vom Plangebiet (südlich der Bahnstraße) befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 59/2017 „Bahnstraße – Schönwalder Straße“ (3), welcher ein allgemeines Wohngebiet sowie an der Schönwalder Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Westlich der Schönwalder Straße befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans 12/2003 „Schönwalder Straße“ mit einer Autowerkstatt (4). Westlich des Plangebietes grenzt ebenfalls bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans (5). In südwestlicher Richtung vom Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans 45/2012 „Dorfau 1 – Ecke Schönwalder Straße“. Im Zuge der Umsetzung entstand hier die Kita „Pipi Langstrumpf“. In der nordwestlichen Umgebung des Plangebietes befindet sich des Weiteren ein landwirtschaftlicher Anbaubetrieb (7). In der nördlichen Umgebung des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Ökologischer Siedlungspark Bötzwow – Schönwalder Straße“ (8) mit Reihenhausbebauung.

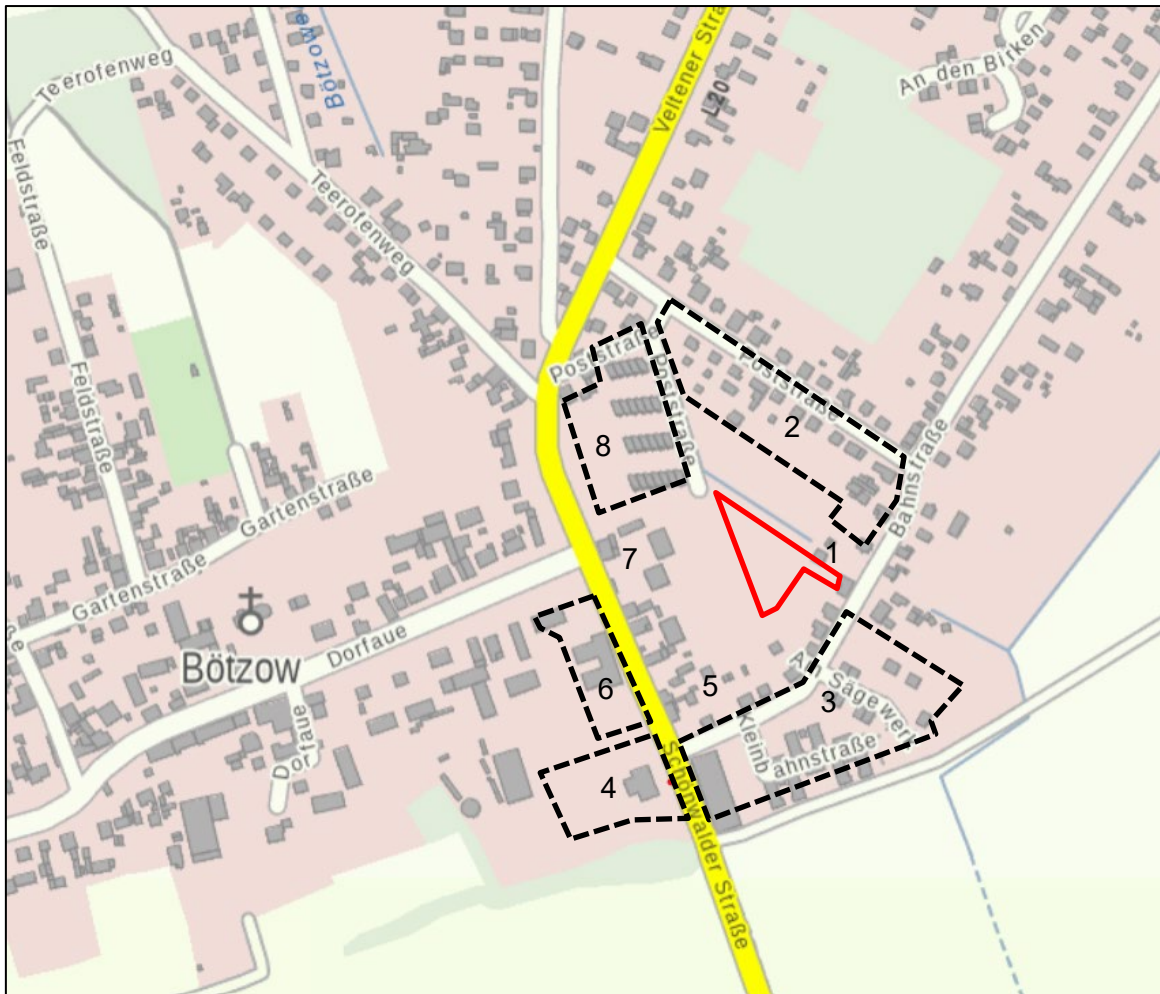


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rote Markierung) und Nutzungen in der Umgebung (1-8); Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0

## **1.2 Veranlassung, Erfordernis und Ziel der Planung**

### **1.2.1 Planungsanlass und -erfordernis**

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von zwei Einzelhäusern als Einfamilienhäuser auf dem in Rede stehenden Flurstück. Eine Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt des zugehörigen Landkreises Oberhavel (Az.: 531010-06136/2018/hy vom 23.05.2019) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage wurde abgelehnt, mit der Begründung, dass das Gebiet derzeit planungsrechtlich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist und im Außenbereich liegt. Da das geplante Vorhaben somit nicht genehmigungsfähig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um das Vorhaben auf der Fläche umsetzen zu können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 22.09.2022 mit Beschluss Nr. B-263/2022 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/2022 „Wohnbebauung Bahnstraße – Flurstück 398“ im Ortsteil Bötzw beschlossen.

### **1.2.2 Planungsziele**

Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von zwei Einzelhäusern als Einfamilienhäuser, mit einer Wohneinheit und bei Bedarf einer Einliegerwohnung, mit den entsprechenden Nebenanlagen und Stellplätzen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am geplanten Vorhaben.

### **1.2.3 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt, da er eine Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht. Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bisherige Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss in der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer am 22.09.2022 (Beschluss-Nr.: B-263/2022)

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

#### **2.1.1 Fließender Verkehr**

Im Süden ist das Plangebiet über die „Bahnstraße“ an den motorisierten Individualverkehr angeschlossen. Die „Bahnstraße“ ist zweispurig ausgebaut und asphaltiert. Im weiteren südlichen Straßenverlauf mündet die „Bahnstraße“ in die „Schönwalder Straße“ (L 20), die in ihrem weiteren nördlichen Verlauf zur „Veltener Straße“ wird und den Ortsteil Bötzw unter anderem mit dem benachbarten Ortsteil Marwitz verbindet.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Umsetzung des Vorhabens sind als umgebungsverträglich einzuschätzen. Es sind zwei Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und der Möglichkeit einer Einliegerwohnung geplant. Bei Annahme von max. zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus und einer statistischen Einwohnerzahl pro Wohneinheit von 2,7 ist mit max. ca. 11 neuen Einwohnern zu rechnen. Unter der Maßgabe, dass unter Umständen nicht jeder neue Einwohner ein eigenes Fahrzeug besitzt und, dass die Einliegerwohnung der Hauptwohnung flächenmäßig deutlich untergeordnet sein soll, ist davon auszugehen, dass die umliegenden Straßen den zukünftig durch die Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Verkehr aufnehmen können. In den umliegenden Straßen sind keine öffentlichen Parkplätze vorhanden.

#### **2.1.2 Ruhender Verkehr**

Regelungen zum ruhenden Verkehr werden in der Gemeinde Oberkrämer über die Satzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze getroffen. Die Satzung unterliegt der kontinuierlichen Anpassung an die städtebauliche Entwicklung durch die Gemeinde Oberkrämer. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gültige und somit zu beachtende Satzung ist dem B-Plan als Anlage beigefügt. Unabhängig davon ist bei der konkreten Bauantragsstellung die dann gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberkrämer anzuwenden. Diese ist auf der Internetseite der Gemeinde Oberkrämer unter *Gemeinde Oberkrämer: Stellplatzsatzung (oberkraemer.de)* einsehbar.

#### **2.1.3 Radfahr- und Fußgängerverkehr**

Die „Bahnstraße“, über die der verkehrliche Anschluss des Plangebiets erfolgen soll, verfügt nördlich über einen einseitigen Fußgängerweg, jedoch über keinen gesonderten Radweg.

#### **2.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch insgesamt vier regionale Buslinien angeschlossen. Ca. 260 m Luftlinie westlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle Bötzw, Kirche. Von dieser Haltestelle verkehren die nachfolgend aufgeführten Buslinien der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH und der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH:

Linie 651: über Falkensee – Schönwalde – OT Bötzw – OT Marwitz – Hennigsdorf

Linie 671 Nauen Bhf. – Bln.-Spandau: über Nauen – Kienberg – Börnicke – Tietzow – Grünefeld – Paaren – Perwenitz – Wansdorf – OT Bötzw – Schönwalde – Berlin

Linie 811: Hennigsdorf – OT Bötzw

Linie 812: OT Neu-Vehlefan – OT Bötzw



Der Bahnhof Velten (ca. 4,2 km Luftlinie nordöstlich) erschließt das Plangebiet auch überregional über die nachfolgend aufgeführte Regionalbahn bzw. Regionalexpresslinie:

RB55: Kremmen – Schwante – Vehlefanze – Bärenklau – Velten – Hennigsdorf (und zurück)

RE6 Prignitz Express: Wittenberg – Neuruppin – Kremmen – Hennigsdorf – Bln.-  
Gesundbrunnen (und zurück)

## **2.2 Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 BauGB werden die Leitungsträger über das bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche BIL-Portal und/oder über das Leitungsauskunftsportal leico zum Leitungsbestand angefragt.

### **2.2.1 Elektroenergie**

In Bötzow besteht bereits Bebauung in der direkten Umgebung des Plangebietes, sodass deshalb davon ausgegangen werden kann, dass entsprechender Leitungsbestand zum Anschluss des Plangebietes besteht.

### **2.2.2 Trinkwasser, Schmutzwasser**

Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung in der direkten Umgebung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet, durch einen entsprechenden Anschluss, mit Trinkwasser versorgt werden kann. Für eine Auskunft hierzu sowie zur Beseitigung des Schmutzwassers wird der entsprechende Wasser- und Abwasserverband gemäß § 4 BauGB beteiligt.

### **2.2.3 Oberflächenwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind bei der Planung zu beachten und einzuhalten.<sup>1</sup>

#### *Gewässerbenutzung*

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- das Einbringen und Einleiten von Stoffen, insbesondere Niederschlagswasser, ins Grundwasser,
- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser,
- das Aufbrechen von Gesteinen unter hydraulischem Druck zur Aufsuchung oder Gewinnung von Erdwärme, einschließlich der zugehörigen Tiefbohrungen.

#### *Niederschlagswasserableitung allgemein*

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht

---

<sup>1</sup> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Planungsanzeige des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 84/2022 "Wohnbebauung Bahnstraße-Flurstück 398" der Gemeinde Oberkrämer/OT Bötzow, Landkreis Oberhavel, Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft (24.11.22, Az.: 521010-06570/2022/bt)

schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der DWA Regelwerke zu berücksichtigen. Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z. B. über Mulden, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße ungesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### **2.2.4 Abfallentsorgung**

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 dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen.

Allgemein gelten die folgenden Hinweise und Anforderungen für die Erschließung des Plangebietes aus ausfallwirtschaftlicher Sicht:

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 Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge 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 Bahnstraße erschlossen. Sofern alle vorgenannten Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.<sup>2</sup>

Eigentümer/Nutzer des Plangebiets haben ihre Abfallbehälter zu einem Standort zu befördern, der von Müllfahrzeugen angefahren werden kann (Mitwirkungspflicht). Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

---

<sup>2</sup> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Planungsanzeige des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 84/2022 "Wohnbebauung Bahnstraße-Flurstück 398" der Gemeinde Oberkrämer/OT Bötzw, Landkreis Oberhavel, Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (24.11.22, Az.: 521010-06570/2022/bt)

### **2.2.5 Wärmeversorgung**

Die kommunale Wärmeplanung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Zuge der Umsetzungsplanung ist das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) des Bundes zu beachten.

### **2.2.6 Telekommunikation**

In Bötzow besteht bereits Bebauung, auch im direkten Umfeld des Plangebietes, sodass deshalb davon ausgegangen werden kann, dass entsprechender Leitungsbestand zum Anschluss des Plangebietes an Telekommunikationsleitungen (Tk-Linien) besteht.

### **2.2.7 Löschwasserversorgung**

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Seitens der Brandschutzdienststelle bedarf es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keiner Hinweise. Auflagen zu Flächen für die Feuerwehr erfolgen mit Beteiligung zum Baugenehmigungsverfahren.<sup>3</sup>

Die hintere Baufeldgrenze liegt mehr als 50 m von der Bahnstraße als nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche entfernt (hier ca. 54 m). Über die im B-Plan festgesetzte Private Erschließungsstraße ist das Flurstück 398 für die Feuerwehr erschlossen. Platz für Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bedarfsfall auf dem Flurstück vorhanden.

#### *Brandschutzhinweise allgemein*

1. Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Weiterhin müssen Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge (Wendehammer oder Wendekreis für 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAST 06) vorhanden sein, sofern keine zweiseitige Ausfahrt möglich ist (§§ 3, 5 BbgBO).
2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bei der Anbindung der Feuerwehrezufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
4. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48

---

<sup>3</sup> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Planungsanzeige des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 84/2022 "Wohnbebauung Bahnstraße-Flurstück 398" der Gemeinde Oberkrämer/OT Bötzow, Landkreis Oberhavel, Weiterführende Hinweise (24.11.22, Az.: 521010-06570/2022/bt)

m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 in der Privatstraße einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 150 m betragen.
6. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.).
7. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.
8. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.
9. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
10. Der örtlich zuständige Wehrführer der Gemeinde Oberkrämer ist in die weiterführende Planung (insbesondere Erschließungsplanung) einzubeziehen.

Weitere Hinweise:

11. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.
12. Sofern es nicht möglich ist, die Erschließung für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Löschwasserversorgung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu klären, kann es im späteren Bauantragsverfahren zur Versagung der Baugenehmigung kommen.

### **2.3 Altlastensituation und Bodenschutz**

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlastenverdachtsfläche unter der ALKAT-Nr. 0336651794 mit der Bezeichnung „Holzverarbeitende Industrie“ registriert. Mit der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist im B-Plan eine sensible Nutzung vorgesehen. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstückes und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten.

Aus diesem Grund ist vor der geplanten Nutzungsänderung eine wirkungspfadbezogene Altlastenbewertung nach BBodSchG/BBodSchV vom Sachverständigenbüro Arlt (Auftrags-Nr. 124.18, Datum: 25.11.2018) durchgeführt worden. Die vollständige Altlastenbewertung ist der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die chemische Untersuchung der entnommenen Mischprobe MP 1/18 auf die für eine Wohnnutzung relevanten Parameter ergab, dass sämtliche für Wohngebiete und auch für Park- und Freizeitanlagen vorgegebenen Prüfwerte unterschritten werden. In den meisten Fällen werden die Nachweisgrenzen nicht erreicht. Es kann also in Einzelfällen von einem sehr geringen Befund gesprochen werden, das Wort „Belastung“ wäre jedoch fehl am Platz. Das Ergebnis korreliert mit der geplanten Nutzung. Die ehemalige Lagerung von Holz lässt keine Kontamination des Bodens erwarten. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Nutzung des Grundstückes aus belastungsrelevanten Gründen nichts im Wege steht.<sup>4</sup>

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ist dennoch jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

### **2.4 Kampfmittelbelastung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

---

<sup>4</sup> Kontaminationsuntersuchung, Sachverständigenbüro Arlt, Rheinsberger Straße 14A, 16827 Alt Ruppin, Auftrags-Nr. 124.18, Datum: 25.11.2018

## 2.5 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer ist im Planbereich kein Bodendenkmal dargestellt. In der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2022) ist im Planbereich ebenfalls kein Bodendenkmal angegeben.

Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Grenze des Bodendenkmales Nr. 70009 („Friedhof deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Dorfkern Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“). Ca. 360 m Luftlinie nordwestlich vom Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Nr. 70010 („Siedlung römische Kaiserzeit“).

Beide Bodendenkmale liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aus diesem Grund keine Beeinträchtigungen der vorgenannten Bodendenkmale durch die Planung zu erwarten.



Abbildung 2: Auszug aus dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum mit Darstellung der Bodendenkmale Nr. 70009 und 70010 (braun) und dem Geltungsbereich des B-Plans (in rot), Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab)

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wird gemäß § 4 BauGB ordnungsgemäß beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Weiterhin wird auf folgende grundsätzliche Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, FAX 033702 2111601), oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11, Abs. 4 und 12 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Baudenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes.

## **2.6 Waldeigenschaft**

Bei dem Flurstück 398 handelt es sich größtenteils um Wald i.S.d. § 2 LWaldG. Laut dem Bescheid zur Feststellung der Waldeigenschaft vom 05.10.2021 (Gesch.-Z.: LFB3.05/09/WE-01/21-IGF) handelt es sich um eine Flächengröße von 2.312 m<sup>2</sup> Wald.

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG ist die nachteilige Wirkung einer Waldumwandlung grundsätzlich im Verhältnis 1:1 durch Ersatzaufforstung auszugleichen. Die Größe der Ausgleichsfläche beläuft sich somit auf 2.312 m<sup>2</sup>.

Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden bereits im Bebauungsplan abschließend getroffen. (s. hierzu auch Prüfung der Umweltbelange, Gliederungspunkt 4.3 Waldumwandlung).

Die Erstaufforstung ist grundbuchlich zu sichern und als externe Kompensationsmaßnahme im städtebaulichen Vertrag zu verankern. Der Vorhabenträger muss der Gemeinde Oberkrämer gegenüber den Nachweis der Umsetzung erbringen.



### **3 Grundlagen der Planung**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Oberkrämer sind die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007<sup>5</sup> (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg<sup>6</sup> (LEP HR) zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 sind nachrichtlich in den LEP HR übernommen worden. Der LEP HR konkretisiert die hochstufigen Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPro 2007) durch weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Der LEP HR soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder, die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, eine wichtige raumordnerische Grundlage für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (u.a. Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne, Fachpläne) bilden und damit einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion setzen.

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen (siehe folgenden Abbildung).

---

<sup>5</sup> Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, Bekanntmachung im Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

<sup>6</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

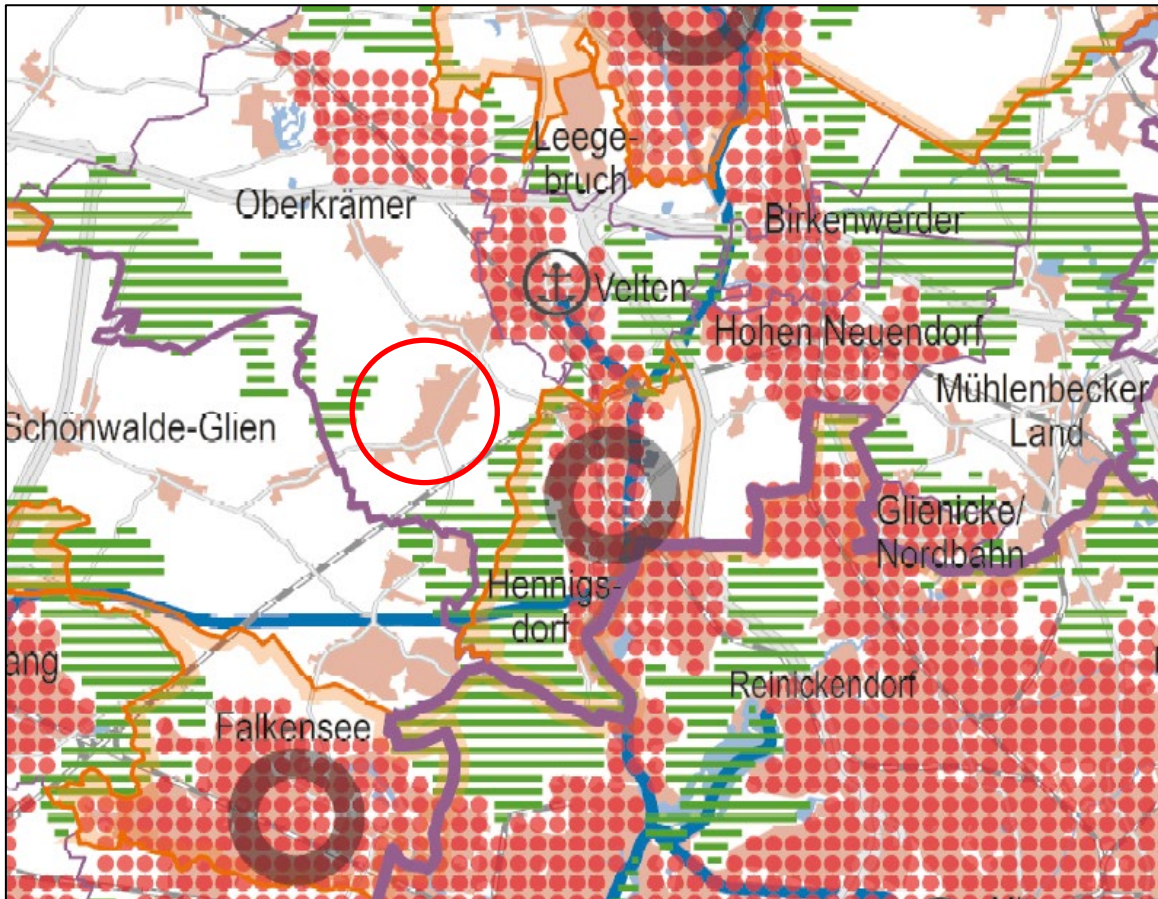


Abbildung 3: Auszug (ohne Maßstab) aus der Festlegungskarte zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) mit Darstellung der ungefähren Lage des Ortsteils Bötzow (roter Kreis)

Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist. Das Ziel 5.2 LEP HR steht dem geplanten Vorhaben somit nicht entgegen.

Der Ortsteil Bötzow der Gemeinde Oberkrämer gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel 5.6 LEP HR), die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel 5.5 LEP HR), d.h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1ha / 1000 EW: d.h. für die Gemeinde Oberkrämer ca. 7,6 ha) geplant werden;
- Wohnsiedlungsflächen in „alten“ (d.h. vor dem 15.05.2009 in Kraft getretenen) B-Plänen oder dem FNP, die auf die EEO anzurechnen wären, gibt es in der Gemeinde Oberkrämer nicht;

- aus den Bebauungsplänen, die seit dem Inkrafttreten des LEP HR rechtswirksam geworden sind, ergibt sich keine Inanspruchnahme der EEO nach Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR.

Die Planung kann somit als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.

Dem Grundsatz 5.1 LEP HR wird dahingehend Rechnung getragen, dass bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im vorhandenen Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberkrämer und seines Ortsteils Bötzw sowie vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Die Erschließung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die „Bahnstraße“ gesichert.

Des Weiteren sind die Grundsätze 6.1 Abs. 1 LEP HR im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Freiraum zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben liegt nicht im Freiraumverbund und durchschneidet keine lokal oder regional bedeutsamen Freiräume.

Derzeit ist für die vorliegende Planung kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.<sup>7</sup>

### **LEPro 2007**

Zu dem Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007, nach dem verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind, steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch. Die Fläche grenzt südlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Bahnstraße“. Diese Lage sowie die Lage zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) dient der Entwicklung einer verkehrssparenden Siedlungsstruktur.

Dem Grundsatz aus § 6 Abs. 1 des LEPro 2007, der Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt und der Vermeidung der Freirauminanspruchnahme in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken, wird durch die Formulierung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Rechnung getragen.

Auch zu den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007, nach denen der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist und verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben sind, steht der Bebauungsplan nicht im Widerspruch. Die Lage des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV dient der Entwicklung einer verkehrssparenden Siedlungsstruktur. Die Haltestelle Bötzw, Kirche befindet sich ca. 260 m westlich des Plangebietes an der „Dorfau“.

### **Regionalplan Prignitz-Oberhavel**

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Absatz 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der regionalplanerischen Belange ist der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, konkret der Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321). heranzuziehen.

---

<sup>7</sup> Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages, Gesch.-Z.: GL5.19-46113-011-0738/2022, 30.11.2022

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Belange entgegen. Der Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trifft für den Ortsteil Bötzow keine Festlegungen. Zwar ist der Ortsteil Bötzow kein grundfunktionaler Schwerpunkt, dennoch grenzt das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und kann als Innenentwicklung im Sinne von Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden.

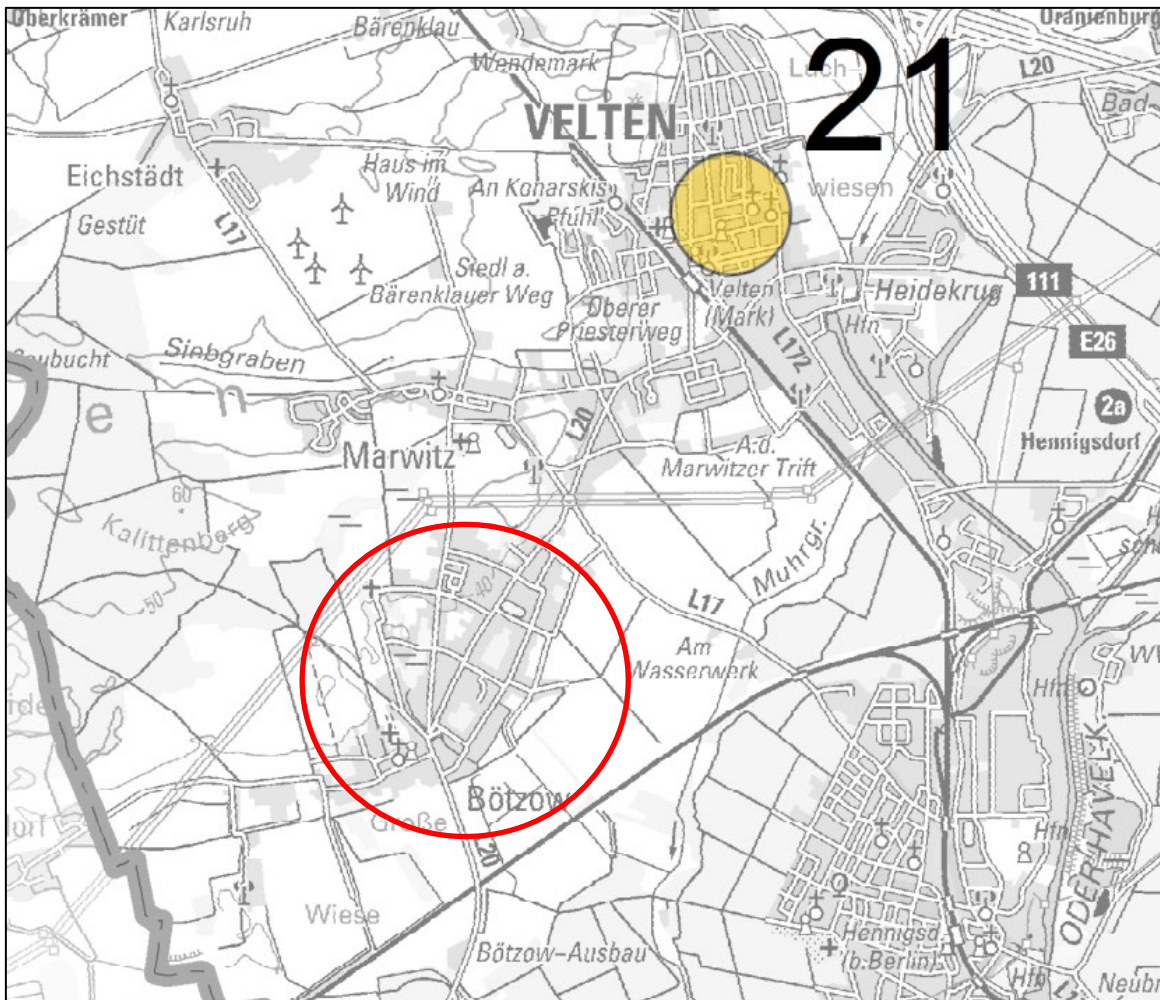


Abbildung 4: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Markierung des Ortsteils Bötzow (roter Kreis)

Im Ergebnis ist nach aktuellem Kenntnisstand kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen.

### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberkrämer ist die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche festgelegt (siehe folgende Abbildung zum FNP mit der Eintragung des Geltungsbereiches in rot). Für die Bebauung in zweiter Reihe, wie beim vorliegenden B-Plan, soll die bisherige Festlegung einer gemischten Baufläche, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht weiter verfolgt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprechend im Wege der Berichtigung in Wohnbaufläche anzupassen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Da das Plangebiet inmitten von Siedlungsflächen liegt, die zu großen Teilen bereits einer Wohnnutzung unterliegen, ist durch die Anpassung eines Mischgebietes in ein Wohngebiet nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

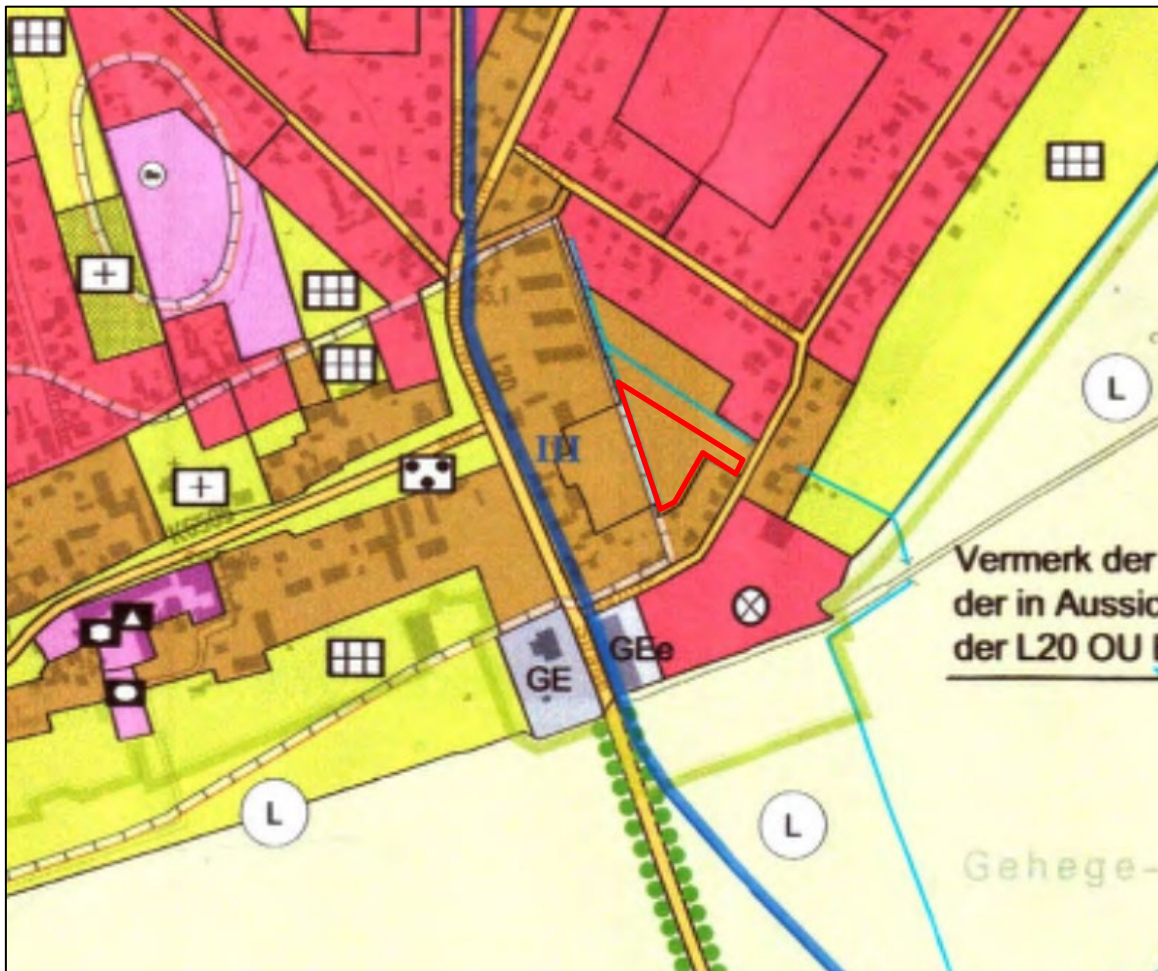
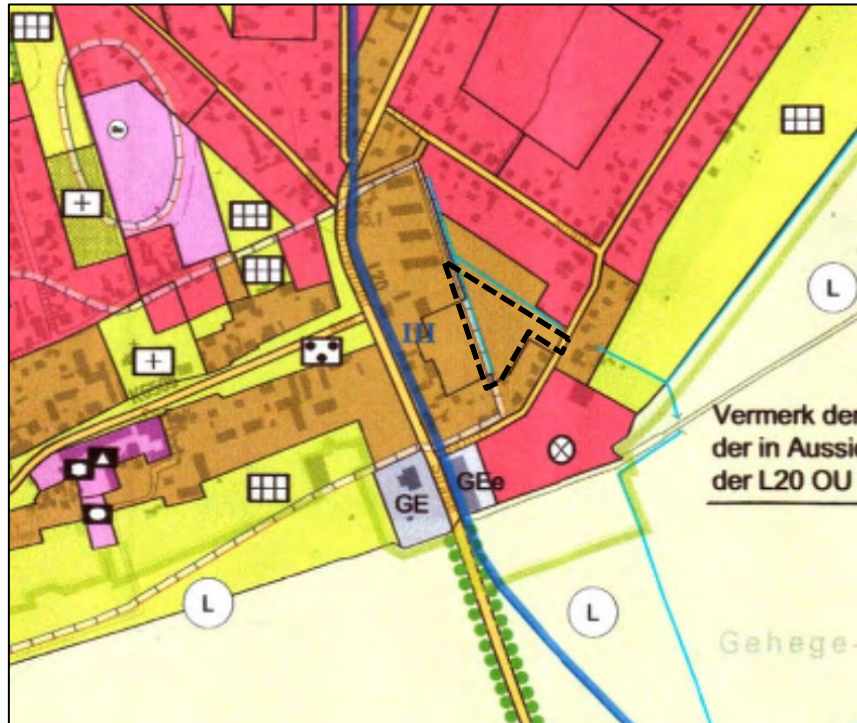


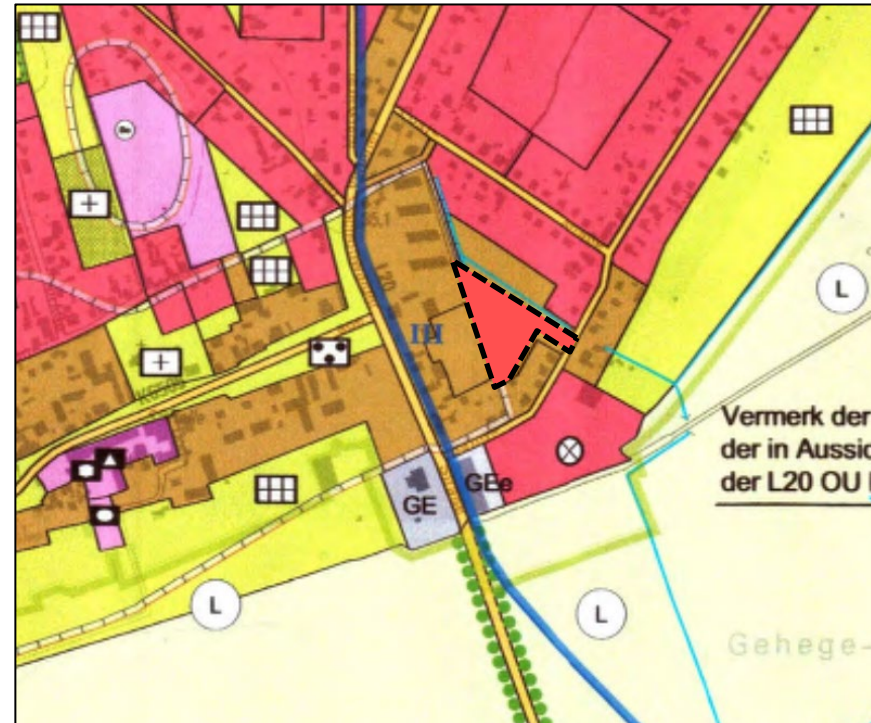
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer mit ungefähre Eintragung des Geltungsbereiches (in rot)

Die Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden B-Plans Nr. 84/2022 „Wohnbebauung Bahnstraße – Flurstück 398“ wie folgt geplant:

**Bisherige Darstellung im FNP Oberkrämer**



**Angepasste Darstellung im FNP Oberkrämer**




**Auszug aus der Legende zum FNP Oberkrämer**

**Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 BauGB**

**Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

- Wohnbauflächen  
§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
- Gemischte Bauflächen  
§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO
- G** Gewerbliche Bauflächen  
§1 Abs.1 Nr.3 BauNVO
- GEe** eingeschränkte Gewerbegebiete  
§8 BauNVO
- GE** Gewerbegebiete  
§8 BauNVO


### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

 Flächen für den Gemeinbedarf

#### Zweckbestimmung

- |                                     |                   |                          |  |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kulturelle Zwecke | <input type="checkbox"/> | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Schule            | <input type="checkbox"/> | Soziale Zwecke   |


### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße  
§5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB


### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

 Gräben

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

 Flächen für die Landwirtschaft       Flächen für Wald

### Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

 Öffentliche und private Grünflächen  
§5 Abs.2 Nr.5 BauGB

#### Zweckbestimmung

- |                          |                 |                          |               |                          |               |                                     |              |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|-------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | Friedhof        | <input type="checkbox"/> | Sportplatz    | <input type="checkbox"/> | Parkanlage    | <input type="checkbox"/>            | Privatgärten |
| <input type="checkbox"/> | Trainingsanlage | <input type="checkbox"/> | Trabrennsport | <input type="checkbox"/> | Siedlungsgrün | <input checked="" type="checkbox"/> | Verkehrsgrün |

### Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 BauGB

- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind §5 Abs.3 Nr.3 BauGB - "Altlastenverdachtsflächen"

## Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB Regelungen zum Natur- und Landschaftsschutz



LSG - Landschaftsschutzgebiet

## Flächen für Wasserwirtschaft



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen §5 Abs.4 BauGB  
Trinkwasserschutzzone I II III

## Hinweisliche Darstellung



Geschützte Alleeen gemäß § 17 BbgNatSchAG



Umgrenzung des Anpassungsbereiches des Flächennutzungsplans

## Flächenübersicht FNP für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes

Nutzung	Fläche im Plangebiet <b>bisher</b> (ca. ha)	Fläche im Plangebiet <b>nach Anpassung</b> (ca. ha)	<b>Bilanz Anpassung FNP</b> (ca. ha)
<b>Wohnbaufläche</b>	0 ha	0,303 ha	+ 0,303 ha
<b>Gemischte Baufläche</b>	0,303 ha	0 ha	- 0,303 ha
<b>Gesamt</b>	0,303 ha	0,303 ha	



## **4 Städtebauliche Planung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d. h., dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Gemeinde Oberkrämer ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets in Bötzw vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur und bieten sich im Plangebiet nicht an.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Damit wird den Versiegelungen auf den umliegenden Grundstücken entsprochen. Dies und die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden als ausreichend gesehen, die Hauptanlagen und deren notwendige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu errichten.

In die Grundfläche der Hauptanlage sind angebaute Terrassen, Garagen - wenn sie konstruktiv mit dem Wohngebäude verbunden sind, Dachüberstände, Gesimse, Balkone u. ä. untergeordnete Gebäudeteile mit einzurechnen.

#### **4.2.2 Grundstücksgröße**

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB können im B-Plan aus städtebaulichen Gründen Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt werden. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, auch wenn sie sich mittelbar darauf auswirken.

Mit der Aufstellung des vorliegenden B-Plans verfolgen die Gemeinde Oberkrämer und der Vorhabenträger das primäre Ziel, künftig zwei Baugrundstücke zu Wohnzwecken auszuweisen. Dieses Ziel wurde auch bereits im Aufstellungsbeschluss zum B-Plan erläutert. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße dient neben dem Erreichen dieser Zielstellung ebenfalls dem Einfügen der künftigen Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang (Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung). Da der Ortsteil Bötzwow zuletzt ebenfalls von einem spürbaren Einwohnerzuzug profitierte, soll die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße den künftigen Einwohnerzuwachs im Rahmen der B-Planerstellung zusätzlich steuern.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

**2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.**

**4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies stellt ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung sicher.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008). Gemäß § 88 Abs. 2 BbgBO (in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018) gilt, solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

**4.2.4 Bauweise**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Festlegung einer offenen Bauweise (o) lässt grundsätzlich Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zu, die im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht sind. Weiter ist die Umsetzung einer offenen Bauweise im Plangebiet aufgrund des Zuschnittes des Baufeldes (längste Seite parallel zur Bahnstraße ist 33,6 m lang) ausgeschlossen. Übergroße Einzelgebäude (z. Bsp. Reihenhäuser) sind im Bereich des Plangebietes, d.h. in zweiter Reihe, nicht gewünscht. Eine der baulichen Umgebung angepasste Bebauung soll zukünftig im Plangebiet umgesetzt werden. Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern in einem bestimmten Ausmaß - konkrete maximale Gebäudelänge (parallel zur Erschließungsstraße „Bahnstraße“) und vorgegebener Bebauungstiefe durch das straßenseitig festgesetzte Baufeld (12 m tief), werden übergroße Hauptanlagen ausgeschlossen und eine zukünftige Bebauung fügt sich in das bestehende Ortsbild in diesem Bereich ein.

**2.2 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:**

**Pro Baugrundstück ist ein Einzelhaus mit einer Länge von maximal 15 m (Länge parallel zur Bahnstraße) zulässig.**

#### **4.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit dem ausgewiesenen Baufeld im allgemeinen Wohngebiet (WA) den Rahmen, in dem die Errichtung der geplanten Hauptanlagen sowie von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig sind. Die Maße der Baufelder berücksichtigen dabei die Maße der geplanten Bebauung.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich zulässig, sofern ihre Zulässigkeit nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen ist. Solche Einschränkungen oder Ausschlüsse sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

- 2.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Terrassen, Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 1,00 m und Terrassen bis 3,50 m vor die Baugrenze zulässig.**

#### **4.2.6 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude**

Im Geltungsbereich des B-Plans ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude grundsätzlich auf eine Wohneinheit beschränkt. Begründet wird dies mit dem in der Vergangenheit anhaltenden, stetigen Einwohnerzuzug, insbesondere junger Familien, in die Gemeinde Oberkrämer mit ihren Ortsteilen. Die Gemeinde möchte künftig die Einwohnerzahl verstärkt planungsrechtlich steuern, um die bestehende Infrastruktur, z.B. Kindertagesstätten, nicht zu überlasten. Um zukünftig jedoch generationsübergreifendes Wohnen über den vorliegenden Bebauungsplan nicht dauerhaft auszuschließen, soll im Geltungsbereich auch ausnahmsweise die Zulässigkeit einer kleineren zweiten Wohnung, einer sogenannten Einliegerwohnung, geregelt werden. Dadurch können ältere Familienangehörige oder erwachsen gewordene Kinder gemeinsam innerhalb eines Wohngebäudes wohnen.

Es wird die folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

- 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.**

#### **4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die geplante Bebauung befindet sich in „zweiter Reihe“. Zur gesicherten Erschließung und Erreichbarkeit wird eine privaten Erschließungsstraße festgesetzt. Anliegend an diese Privatstraße wird, parallel zur Bahnstraße, ein sog. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, da die Aufteilung der geplanten Grundstücke noch nicht feststeht, die Erreichbarkeit des südlichen Teils des festgesetzten Baufeldes jedoch dennoch bereits im B-Plan sichergestellt sein muss.

Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Nutzergruppen entsprechend wie folgt festgesetzt:

**3.1 Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der künftigen Baugrundstücke sowie der zuständigen Leitungsträger zu belasten.**

**4.4 Private Grünfläche und Gewässerrandstreifen**

Westlich des Plangebietes verläuft der Graben mit der Nummer L074001. Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung.

Das Brandenburgische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz regeln wie ein Gewässer 2. Ordnung zu unterhalten ist. Die Gewässer werden entsprechend den Festlegungen der jährlichen Grabenschauen vom Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ geräumt. Gemäß § 41 WHG und der §§ 84, 97 und 98 BbgWG haben die Eigentümer, Anlieger, Hinterlieger sowie die Nutzungsberechtigten der Gewässer zu dulden, dass der Wasser- und Bodenverband oder deren Beauftragte die Grundstücke betreten, befahren, vorübergehend benutzen, Kraut und Aushub ablegen und auf den Grundstücken einebnen.

Ganzjährig führt der Wasser- und Bodenverband bei Erfordernis abflusssichernde Maßnahmen durch und beseitigt auftretende Havarien. Dazu ist stets die nötige Baufreiheit zu gewährleisten.

Im Sinne des § 41 WHG ergeht daher die Verpflichtung, die Ufergrundstücke in einer erforderlichen Breite von 5 m ab Böschungsoberkante landeinwärts so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung und die damit verbundenen Begleitarbeiten, wie z. B. das Einebnen des Aushubes und Mähgutes sowie Holzungsarbeiten als Lichtraum- oder Freischnitt nicht beeinträchtigt werden. Die Errichtung aller Anlagen (auch Zäune, feste Koppeln oder Gehölzpflanzungen) in und an Gewässern oder den vorgenannten Uferbereichen ist gemäß § 87 Bbg Wassergesetz durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel genehmigungspflichtig.<sup>8</sup>

Eine Einfriedung des Plangebietes zum Gewässerrandstreifen darf die Erreichbarkeit des Grabens nicht einschränken. Gemäß Wasser- und Bodenverband darf die Höhe einer Einfriedung 1 m nicht überschreiten, damit eine Grabenpflege gewährleistet werden kann.

In Anwendung des Wasserhaushaltsgesetzes setzt der B-Plan eine Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“, fest. Auf diese Weise wird die erforderliche Erreichbarkeit zur Unterhaltung und Pflege des Grabens dauerhaft sichergestellt. Zur hinreichenden Bestimmtheit, was auf vorgenannter Fläche ausgeschlossen ist, wird folgende textliche Festsetzung (Teil B der Planzeichnung) getroffen:

**4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen, die Nutzung zu Lagerungszwecken in jeglicher Form und jegliche Bepflanzung ausgeschlossen.**

**4.5 Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

Ergänzend zur im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen ist dieser Bereich darüber hinaus zeichnerisch

---

<sup>8</sup> Mitteilung Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“, Relevanz des Grabens L 074001 bei der Trägerbeteiligung, 27.01.2022

mit einer Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt worden (Teil A der Planzeichnung). Im Sinne der hinreichenden Bestimmtheit, was auf vorgenannter Fläche ausgeschlossen ist, wird folgende textliche Festsetzung (Teil B der Planzeichnung) getroffen:

- 5.1 Innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen, die Nutzung zu Lagerungszwecken in jeglicher Form und jegliche Bepflanzung ausgeschlossen.**

#### **4.6 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastungen und im Weiteren die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Die „Bahnstraße“ liegt südlich des Plangebietes. Auf ihr findet zu großen Teilen Anliegerverkehr statt, weshalb derzeit nicht von einer Belastung durch Verkehrslärm ausgehend von der „Bahnstraße“ für die geplante Wohnbebauung in zweiter Reihe ausgegangen wird. Die bereits bestehende Wohnbebauung wirkt zusätzlich abschirmend und zwischen der straßenseitigen Baugrenze im Plangebiet und der „Bahnstraße“ liegen ca. 42 m.
- Ca. 135 m Luftlinie westlich vom Plangebiet verläuft die „Schönwalder Straße“ (L 20). Gemäß Straßenverkehrslärmkartierung des Landes Brandenburg 2022 werden im Plangebiet am Tag durch die Verkehrslärmimmissionen der L 20 LDEN-Werte ab 55 dB(A) bis 59 dB(A) erreicht. In der Nacht (LNight) sind es Werte ab 45 dB(A) bis 49 dB(A). Hinsichtlich der Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation und zur Ableitung der Notwendigkeit möglicher Schallschutzmaßnahmen werden das Landesamt für Umwelt (Belang Immissionsschutz) und der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg im

Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB um eine entsprechende Stellungnahme gebeten.

Der motorisierte Individualverkehr wird sich durch die geplante Wohnbebauung geringfügig erhöhen, hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die baulich vorgeprägte Umgebung.

- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Beeinträchtigung durch schienenbezogenen Verkehrslärm nicht zu erwarten. Bestehende Bahnstrecken befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Auch der nächstgrößere Bahnhof Velten befindet sich in ca. 4,2 km Entfernung Luftlinie nordöstlich.
- Auf dem Flurstück 53, direkt östlich an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzend, befindet sich der offiziell eingetragene Betrieb „AV24-Anhängerverkauf – Service – Anhängervermietung“. Nach aktuellem Kenntnisstand wird von zeitweiligem Kundenan- und Abfahrtsverkehr (nicht zu Ruhezeiten) ausgegangen, welcher sich nicht störend auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet auswirkt. Ebenfalls ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Betrieb durch die heranrückende Wohnbebauung.

#### ZUSATZIMMISSIONEN

Durch die Planung ergeben sich geringfügige Zusatzimmissionen auf die umliegenden Nutzungen durch die Erhöhung des Individualverkehrs, den die zukünftige Wohnbebauung auslöst. Es handelt sich hierbei jedoch um mit der Wohnnutzung zusammenhängenden Individualverkehr, der umgebungsverträglich sein wird.

#### ZUSAMMENFASSUNG

Die auf das Plangebiet immissionsrelevanten Einflüsse durch Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen und Grundstücken wirken sich nicht negativ auf das Planungsvorhaben aus. Der immissionsrelevante Einfluss der „Bahnstraße“ hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet und steht dem Planungsvorhaben nicht entgegen. Zurzeit wird die Straße hauptsächlich durch Bewohner des Ortsteils genutzt.

Schienenbezogene Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht relevant.

In der Umgebung des Plangebietes sind keine erheblich störenden Nutzungen bekannt.

Des Weiteren ergeben sich durch die Umsetzung der Planung sehr geringfügige zusätzliche Immissionen auf die umliegenden Nutzungen. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nichts entgegensteht.

## **5 Prüfung der Umweltbelange - Auszug**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans gemäß §13 a gibt das Baugesetzbuch vor, dass die Belange und Interessen des Naturschutzes zu berücksichtigen sind. Der vollständige Bericht zur Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Nr. 84/2022 „Wohnbebauung Bahnstraße – Flurstück 398“ (Fachbericht D0824 – Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Frank Schulze) ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

### **5.1 Bestandsaufnahme und -bewertung**

#### **Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als unversiegelte Waldfläche dar, die isoliert innerhalb des Siedlungsbereichs von Bötzwow liegt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung (Baumentnahme, Kulturpflege) ist nicht erkennbar. Nur im Osten gibt es eine geschotterte Zuwegung von der Bahnstraße. Des Weiteren finden sich an der Südgrenze zwei kleinere Lagerflächen sowie Ruderalstrukturen. Entlang der Westgrenze verläuft ein Graben.

Als Beeinträchtigungen können die beiden Lagerflächen an der Südgrenze sowie die umliegenden Siedlungsflächen genannt werden, da hier eine regelmäßige Nutzung stattfindet und demnach Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche randlich vorliegen.

#### **Bewertung**

Die Fläche des Plangebiets kann, aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als anthropogen vorgeprägt eingeschätzt werden, da hier Beeinträchtigungen vorhanden sind. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als geringfügige vorbelastet bezeichnet werden.

#### **Schutzgut Boden**

Nach geologischer Karte der preußisch geologischen Landesanstalt Berlin (1938), Maßstab 1:25.000 werden die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet durch dilluviale Talsande charakterisiert (podsolige vergleyte Braunerden bzw. podsolige Gley-Braunerden aus Sand über dem Urstromtal). Hierbei handelt es sich um keine Moorböden. Es handelt es sich somit laut HVE um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Die potentielle Winderosionsgefährdung des Bodens kann aufgrund des Waldbestandes als gering eingeschätzt werden.

Das Plangebiet ist bis auf den Schotterweg im Ostteil unversiegelt, so dass die Puffer- und Filterfunktion, Bodenschutzfunktion, Lebensraumfunktion des Bodens als intakt bezeichnet werden kann. Eine Funktion als Lagerstättenressource ist im Plangebiet nicht vorhanden, da keine Bodenschätze vorkommen.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden können nur Betreten und Befahren genannt werden.

#### **Altlasten**

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlastenverdachtsfläche unter der ALKAT-Nr. 0336651794 mit der Bezeichnung „Holzverarbeitende Industrie“ registriert. Mit der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist im B-Plan eine sensible Nutzung vorgesehen. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist bei der Erfüllung der boden- und

altlastenbezogenen Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstückes und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten.

Aus diesem Grund ist vor der geplanten Nutzungsänderung eine wirkungspfadbezogene Altlastenbewertung nach BBodSchG/BBodSchV vom Sachverständigenbüro Arlt (Auftrags-Nr. 124.18, Datum: 25.11.2018) durchgeführt worden. Der Standort wird wie folgt bewertet:

„Die chemische Untersuchung der entnommenen Mischprobe MP 1/18 auf die für eine Wohnnutzung relevanten Parameter ergab, dass sämtliche für Wohngebiete und auch für Park- und Freizeitanlagen vorgegebenen Prüfwerte unterschritten werden. In den meisten Fällen werden die Nachweisgrenzen nicht erreicht. Es kann also in Einzelfällen von einem sehr geringen Befund gesprochen werden, das Wort „Belastung“ wäre jedoch fehl am Platz. Das Ergebnis korreliert mit der geplanten Nutzung. Die ehemalige Lagerung von Holz lässt keine Kontamination des Bodens erwarten. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Nutzung des Grundstückes aus belastungsrelevanten Gründen nichts im Wege steht.“

#### Bewertung:

Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte, Fläche dar, die nur geringe Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden aufweist.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenformen handelt es sich um einen Boden allgemeiner Funktionsausprägung nach HVE.

#### **Schutzgut Wasser**

Wie im gesamten Einzugsgebiet der Havel, so zeichnet sich auch die Region um Bötzw durch reiche Grundwasservorkommen aus. Ursprünglich waren alle Niederungsgebiete stark vom Grundwasser beeinflusst.

Nach hydrogeologischer Karte der DDR (1984) 0808-1/2 Hennigsdorf b. Berlin/Berlin-Mitte, Maßstab 1:50.000 einschließlich Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen liegt das Grundwasser im Plangebiet als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen von < 20 % vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei  $\leq 2$  m. Das Gebiet entwässert in Richtung Südosten in die Havel.

Die Grundwasserneubildungsrate kann als hoch eingeschätzt werden, da anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickern und somit das Grundwasser anreichern kann.

#### Bewertung

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren nur geringfügige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vorhanden.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Oberhavel, der klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes



bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1 °C im kältesten (Januar) und 18,3 °C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das Klima der Region wird durch die Lage im Randbereich des Havelländischen Luchs bestimmt. Aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die das Areal umgebende Kulturlandschaft wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Besonders die Niederungsbereiche des Havelländischen Luchs, mit ihren Wiesen-, Acker- und Bruchflächen sowie Havel, Havelkanal, Niederneuendorfer Kanal und Muhrgraben, sind für die Kaltluftentstehung von großer Bedeutung. Weiterhin wirken sich die geschlossenen Waldflächen der Wansdorfer Oberheide nordwestlich von Bötzw positiv auf das Klima der Region aus (Frischluftproduktion). Aufgrund der geschlossenen Vegetationsdecke um Bötzw können in den o. g. Bereichen starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen werden, da die durchgängigen Vegetationsbestände klimatisch wirksame Bereiche bilden und sich durch die Fähigkeit zur Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion (im Gegensatz zu den versiegelten Flächen der Ortschaft Bötzw) als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte (in der kälteren Jahreszeit verstärkte Nebelbildung im Luch) auszeichnen.

Das Plangebiet ist größtenteils mit einem jungen mit mittelalten Kiefern-Robinienforst bestanden, so dass es eine ganzjährige geschlossene Vegetationsdecke aufweist, was sich positiv auf das Klima im Plangebiet auswirkt (Frischluftproduzent).

Die Lage des Areals kann aufgrund der Waldfläche und der Lage im durchgrünten Siedlungsbereich von Bötzw, als relativ geschützt bezeichnet werden. Somit ist innerhalb des Plangebiets von einem ausgeglichenen Klima auszugehen.

#### Bewertung:

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich kann das Plangebiet als nur gering klimatisch belastet eingeschätzt werden, da keine Bebauung vorhanden ist. Zudem kann die vorhandene Waldfläche als positiv klimatisch wirkend bezeichnet werden, da sie Frischluft produziert.

Als vorhandene Vorbelastung für die Luftqualität sind hier die Verkehrsimmissionen durch die östlich an das Plangebiet angrenzende Bahnstraße sowie die ca. 100 m westlich verlaufende L20 (Schönwalder Straße, nach LaPro >5.000 Kfz/Tag) zu nennen.

#### Schutzgut Landschaft

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (LaPro), Karte Störungsarme Landschaftsräume, befindet sich das Plangebiet außerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes, innerhalb eines stärker besiedelten Gebiets (> 50–1.000 Einwohner/km<sup>2</sup>). Dies wird auch durch die vorgefundenen Vorbelastungen in diesem Landschaftsraum bestätigt, wie z. B. für die westlich verlaufende L20 (>5.000 Kfz/Tag), die K6505 und die Bahnstrecke nach Oranienburg im Südosten (>10-50 Züge/Tag).

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Waldfläche (Höhe ca. 15 m, einzelne Pyramidenpappeln an der Westgrenze bis 30 m). Das Plangebiet fügt sich derzeit harmonisch in das Bild der unmittelbaren Umgebung ein, die sich als Siedlungsbereich darstellt und zum überwiegenden Teil aus Wohngrundstücken mit Ein- und

Mehrfamilienhausbebauung (ein- bis und dreigeschossige Bebauung, Höhen 6 bis 15 m) und Gartenbereichen zusammensetzt. Optisch negativ wirkende Elemente wie Baukörper oder technische Anlagen fehlen innerhalb des Plangebiets. Die Bebauung im Umfeld wirkt jedoch bis in das Plangebiet. Positiv wirkende Landschaftselemente sind in Form der Waldfläche zu finden.

Das Plangebiet fügt sich in seinem derzeitigen Zustand harmonisch in das Ortsbild von Bötzow bzw. in die den Ort Bötzow umgebende Kulturlandschaft ein. Aufgrund des geschlossenen Waldbestandes ist eine komplette Einsicht in das Plangebiets nicht gegeben.

#### Bewertung

Das Plangebiet weist derzeit keine Störungen des Landschaftsbildes auf. Als landschaftsprägendes Element kann die geschlossene Waldfläche bezeichnet werden. Da es sich beim Plangebiet um ein teilweise eingezäuntes Privatgrundstück handelt, sind hier Einschränkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung vorhanden, da eine Nutzung und Querung nicht ohne weiteres möglich ist.

### **Schutzgut Mensch**

#### Schutzwürdige Bebauung

Im Bereich des Plangebiets findet sich keine Bebauung. Unmittelbar südlich und nordöstlich grenzen schutzwürdige Wohnbauflächen mit Einfamilienhäusern an (Entfernung 3 m zur Zufahrt und 15 m zur südlichen Plangebietsgrenze). Weitere schutzwürdige Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern befinden sich ab ca. 55 m nordwestlich.

#### Immissionen

Lärmvorbelastungen liegen im Plangebiet aufgrund der geschlossenen Waldfläche nicht vorhanden.

In der Umgebung verlaufen die Bahnstraße (angrenzend) und die L20 (Schönwalder Straße, >5.000 Kfz/Tag, Entfernung ca. 100 m) sowie die Bahnstrecke nach Oranienburg ca. 950 m südöstlich (>10-50 Züge/Tag).

#### Erholungsausstattung

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt (Wege, Pfade usw.). Ca. 165 m südlich bzw. 1,4 km nördlich des Plangebiets beginnen das Havelländische Luch und die Wansdorfer Oberheide. Hier finden sich verschiedene Feld- und Waldwege, die zur Erholung durch die Ortsansässige Bevölkerung und Ausflügler genutzt werden (Spazieren gehen, Wandern, Fahrrad fahren, joggen, Reiten usw.).

Störend wirkende Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Bewertung**

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nicht vorgefunden. Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kfz-Verkehr, was sich negativ auf

die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken kann. In weiterer Entfernung kommen Emissionen durch den Verkehr auf der auf der Bahnstraße und L20 (Schönwalder Straße) und den anderen Straßen im Siedlungsbereich von Bötzw sowie der Bahnstrecke nach Oranienburg hinzu.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bötzw und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

### **Schutzgut Vegetation/Tierwelt**

#### **Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden, Klima und Grundwasserverhältnisse wäre im Bereich Bötzw auf den Talsanden der Traubeneichenwald, Stieleichen-Hainbuchenwald, Stieleichen-Birkenwald und Buchen-Stieleichenwald sowie im Bereich der Niederungen des Luchs der Erlen-Eschenwald, Erlenbruchwald und der feuchte Stieleichen-Buchenwald, als potentiell natürliche Vegetation möglich.

#### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich komplett außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts.

Ca. 150 m südöstlich verläuft die Grenze des LSG Nauen-Brieselang-Krämer (DE 3343-602). Zwischen Schutzgebiet und B-Plangebiet liegen die Bahnstraße und Wohnbauflächen, so dass Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten sind.

Ca. 1 km südöstlich verläuft die Grenze des FFH-Gebiets Muhrgraben mit Teufelsbruch (DE 3345-301.) Zwischen Schutzgebiet und B-Plangebiet liegen die Bahnstraße, Wohnbauflächen und die Bahnstrecke nach Oranienburg, so dass Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten sind.

#### **Biototypen**

Es wurden innerhalb des Plangebietes mit angrenzender Umgebung nur Biotope mit einer geringen bis maximal mittleren Wertigkeit vorgefunden.

<b>Biotop-code</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Habitat-wert</b>	<b>Natür-lichkeit</b>	<b>Seltenheit/ Gefährdung</b>	<b>Ersetz-barkeit</b>	<b>Biotopwert gesamt</b>
011331 und 011332	Graben, weitgehend naturfern, trocken, unbeschattet/bes chattet	1	2	1	2	6 mittel
032491	ruderales Gras- u. Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %)	2	2	1	1	6 mittel
051132	Ruderales Wiese, verarmte Ausprägung	2	2	1	1	6 mittel
051512	Intensivgrasland	1	2	1	1	5 gering
071321	Windschutzstrei- fen, überschirmt	2	2	1	2	7 mittel
08684	Kiefern-Robinien- Forst	2	2	1	2	7 mittel
12260	Einzelhaus- bebauung	1-2	2	1	1	5-6 gering bis mittel
12653	Weg teilver- siegelt	1	2	1	1	5 gering
12612	Straße, asphaltiert	1	1	1	1	4 sehr gering
12720	Aufschüttung	1	2	1	1	5 gering
12740	Lagerfläche	1	2	1	1	5 gering

### Gehölze

Innerhalb des Plangebiets wurde nur Wald in Sinne des Landeswaldgesetz vorgefunden. Bäume oder Sträucher, die einer Baumschutzsatzung oder -verordnung unterliegen waren im Plangebiet nicht vorhanden.

### Fauna

#### Brutvögel

Siehe ausführlich Prüfung der Umweltbelange zum Bebauungsplan Nr. 84/2022 „Wohnbebauung Bahnstraße – Flurstück 398“ (Fachbericht D0824 – Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Frank Schulze).

#### Fledermäuse

Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Aufgrund der Ergebnisse kann eingeschätzt werden, dass das Plangebiet mit unmittelbar angrenzender Umgebung keine essentielle und demnach nur eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse hat, da es nur als Jagd- und Nahrungshabitat bzw. zum Überflug genutzt wird.

#### Amphibien/Reptilien

Das Plangebiet weist eine Habitateignung für die im Bericht genannten Arten auf. Da jedoch trotz intensiver Suche kein Nachweis erfolgte, stellt das Plangebiet jedoch augenscheinlich für Amphibien und Reptilien keinen bzw. nur einen gering geeigneten Lebensraum dar.

#### Säugetiere

Säugetiere wurden im Plangebiet während der Kartierungen nicht gesichtet. In Bezug auf Schalenwild (z. B. Schwarzwild, Rehwild usw.) kann die Aussage getroffen werden, dass aufgrund der teilweisen Einzäunung und der Lage im Siedlungsbereich ein Wechsel in das Plangebiet eigentlich nicht möglich ist.

Die Begehungen erbrachten ebenfalls keine Hinweise auf eine Besiedelung. Maulwurfshügel, Fuchs- oder Dachsbauten wurden nicht vorgefunden.

Relevante Säugetiere, wie z. B. Wolf, Biber, Fischotter, Eichhörnchen oder Baumrarder wurden innerhalb des Plangebiets nicht beobachtet und sind hier aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Bötzw und der angrenzenden intensiven Nutzungsstrukturen außerhalb des Plangebiets, auch nicht unbedingt zu erwarten.

#### Insekten

Ein Nachweis von Rote Liste Insektenarten, geschützter Insektenarten nach Bundesartenschutzverordnung oder von Insektenarten nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie, erfolgte an den Kartierungstagen nicht im Plangebiet.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets sind keine bekannten Bodendenkmale bzw. Kultur- und Sachgüter vorhanden. Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile finden sich nicht im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung.

Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Grenze des Bodendenkmales Nr. 70009 („Friedhof deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Dorfkern Neuzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“). Ca. 360 m Luftlinie nordwestlich vom Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Nr. 70010 („Siedlung römische Kaiserzeit“). Beide Bodendenkmale liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aus diesem Grund keine Beeinträchtigungen der vorgenannten Bodendenkmale durch die Planung zu erwarten.

## 5.2 Prüfung Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

### 5.2.1 Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen. Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Vogelart	Lateinischer Name	Neststandort	Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Brutzeit	RL D	RL Bbg	B Art SchV	EG VS RL	FO
Amsel (Bv)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02-E08	-	-	-	-	PG
Bachstelze (Ng)	Motacilla alba	N, H, B	2a	3	-	A04-M08	-	-	-	+	U
Blaumeise (Bv)	Parus caeruleus	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	-	U
Buchfink (Bv)	Fringilla coelebs	F	1	1	-	A04-M08	-	-	-	+	PG
Elster (Bv)	Pica pica	F	2a	3	-	A01-M09	-	-	-	-	PG

Gartenrot- schwanz (S)	Phoenicurus phoenicurus	H, N	1	1	-	M04- E08	-	-	-	+	U
Grünfink (Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	U
Hausrotschwan- z (V)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	-	U
Haussperling (Bv, Ng)	Passer domesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	-	-	-	-	U
Klappergras- mücke (Bv)	Sylvia curruca	F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	-	U
Kohlmeise (Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	PG
Mönchsgras- mücke (Bv)	Sylvia atricapilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	PG
Nachtigall (Bv)	Luscinia me- garhynchos	B, F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	+	PG
Nebelkrähe (Ng)	Corvus corone cornix	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	+	U
Ringeltaube (Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	PG
Rotkehlchen (Bv)	Erithacus rubecula	B, N	1	1		E03- A09	-	-	-	-	PG
<b>Star (Bv)</b>	<b>Sturnus vulgaris</b>	<b>H</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>X</b>	<b>E02- A08</b>	<b>3</b>	-	-	-	<b>PG</b>
Zaunkönig (Bv)	Troglodytes troglodytes	F, N	1	1	-	E03- A08	-	-	-	+	PG
Zilp Zalp (Bv)	Phylloscopu s collybita	B	1	1		A04- M08	-	-	-	+	PG

#### Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

#### Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet nicht vorgefunden.

### **Prüfung auf Ausnahmelage**

Für die o. g. Brutvogelarten Amsel, Buchfink, Elster, Nachtigall, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp wäre eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Es ist zu prüfen, ob eine Ausnahmelage vorliegt. Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme ist, dass

- a) keine zumutbaren Alternativen bestehen
- b) zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und
- c) der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

### **Zu a (keine zumutbaren Alternativen)**

Bei dem Standort handelt es sich um eine, im Siedlungsbereich von Bötzw gelegene Waldfläche, die von Siedlungsflächen eingerahmt wird und an einer Straße liegt, so dass hier eine Vorbelastung vorhanden ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberkrämer ist die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche festgelegt. Für die Bebauung in zweiter Reihe, wie beim vorliegenden B-Plan, soll die bisherige Festlegung einer gemischten Baufläche, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht weiter verfolgt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB für den Bereich des B-Plangebiets als Wohnbaufläche angepasst.

Alternativ-Standorte, die einen geringeren Eingriff in die landschaftsbezogenen Schutzgüter darstellen, stehen in Bötzw in dieser Lage nicht zur Verfügung.

Von Amsel, Buchfink, Elster, Nachtigall, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp werden vollständige Reviere bzw. Teilreviere entfernt, so dass die Brutpaare mit den ganzen Revieren ein vollständig neues Revier außerhalb des Plangebiets besetzen müssen bzw. für die Brutpaare mit Teilrevieren die Möglichkeit besteht, in die außerhalb des Plangebiets liegenden Revierteile auszuweichen und diese verbleibenden Teilreviere dementsprechend auch zu erweitern. Da im Umfeld bebaute Siedlungsflächen mit Wohngärten und Gehölzstrukturen liegen kann nicht vollständig sicher eingeschätzt werden, ob Amsel, Buchfink, Elster, Nachtigall, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp ein neues Revier besetzen können bzw. die jeweils verbleibenden Teilreviere zur zukünftigen Reproduktion ausreichen bzw. die verbleibenden Teilreviere überhaupt erweitert werden können.

Es kann somit eingeschätzt werden, dass der Lebensraum des jeweiligen Brutpaares im komplett neuen bzw. im verbleibenden Teilrevier keine zumutbare Alternative darstellt, da jede einzelne Art eine Mindestreviergröße benötigt.

Eine mögliche Neubesetzung bzw. Erweiterung des vorhandenen Teilreviers ist zwar eine zumutbare Alternative, stellt sich jedoch aufgrund der zu Verfügung stehenden begrenzten Habitatfläche im Siedlungsbereich von Bötzw und der vorhandenen Reviere gleicher Artgenossen, als problematisch und somit eigentlich nur schwer umsetzbar dar, so dass in diesem Fall keine zumutbaren Alternativen erkennbar sind, so dass der Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen ist.



Zu b (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen)

Bötzw weist steigende Einwohnerzahlen sowie eine stetig steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auf, so dass ein wachsender Bedarf an der Erweiterung vorhandener Wohnbauflächen vorhanden ist, da hier ein starkes öffentliches Interesse vorliegt.

Somit müssen innerörtliche Verdichtungs- und Abrundungsflächen dementsprechend genutzt werden, um ein Wachstum des Ortsteils in die freie Landschaft zu vermindern.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Bauvorhaben und somit die Umsetzung dieses öffentlichen Interesses an neuer Wohnbaufläche.

Zu c) der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Amsel, Buchfink, Elster, Nachtigall, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp sind häufige bis sehr häufige Arten im Land Brandenburg und der Region Bötzw, mit überwiegend stabilen Beständen. Der Erhaltungszustand der Populationen kann als intakt bzw. gut bis sehr gut bezeichnet werden. Ein Schutz nach Roter Liste Brandenburgs und Deutschlands besteht bei diesen Arten nicht.

Für Arten, die keinen Gefährdungsstatus nach der Roten Liste Brandenburgs und Deutschlands besitzen, kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand der landes- und deutschlandweiten Populationen gewahrt bleibt. Dies betrifft im konkreten Fall die zuvor genannten Vogelarten.

Vorübergehende Verschlechterungen sind für diese häufigen bis sehr häufigen, ungefährdeten Arten hinnehmbar, da in diesem Fall davon ausgegangen werden kann, dass die lokalen Populationen sich kurzfristig wieder erholen und dann den gleichen Erhaltungszustand innehaben werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Vogelarten ist somit nicht zu erwarten.

Fazit

Einem Antrag auf Ausnahme nach § 45 BNatSchG kann demnach, aufgrund der o. g. Gründe, für die Arten Amsel, Buchfink, Elster, Nachtigall, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilp Zalp, aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.

### **5.3 Waldumwandlung**

**Art und Größe der umzuwandelnden Waldfläche**

Das Plangebiet wird größtenteils von einem Kiefern-Robinienforst eingenommen. Es handelt sich um einen jungen bis maximal mittelalten Waldbestand. Neben den Kiefern und Robinien wachsen auch einzelne Birken und Pyramidenpappeln sowie Traubenkirsche, Haselnuss, Brombeere und Wildrose. Die Baumhöhe liegt bei ca. 15 m, einzelne Pyramidenpappeln an der Westgrenze erreichen Höhen bis 30 m. Die Größe der

Waldfläche liegt bei 2.312 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht die komplette Entfernung der Waldfläche vor.

### **Lage der zur Waldumwandlung vorgesehenen Waldfläche**

Gemarkung: Bötzw

Flur: 10

Flurstück: 398

### **Waldfunktionskartierung nach Landesbetrieb Forst Brandenburg**

In der Waldfunktionskartierung des Landesbetriebs Brandenburg wird der zur Waldumwandlung vorgesehene Kiefern-Robinienforst nicht mit einer Funktion eingestuft. Somit ist hier nur eine untergeordnete Bedeutung der Waldfläche vorhanden.

### **Ermittlung Größe der Erstaufforstungsfläche**

#### Rechtliche Grundlagen

Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf einer vorherigen forstrechtlichen Genehmigung. Diese wird unter Anwendung des § 8 (3) Satz 2 LWaldG Auflagen und Bedingungen enthalten, mit denen der Verlust an Waldfläche und der Funktionen des Waldes ausgeglichen werden kann. Das Verhältnis der erforderlichen Ausgleichspflanzung zur Umwandlungsfläche beträgt mindestens 1:1, bei dauerhafter Umwandlung je nach den ausgewiesenen Waldfunktionen und dem Ausmaß der nachteiligen Wirkungen auf die Schutz- und Erholungsfunktionen in der Regel ein Vielfaches. In begründeten Ausnahmefällen kann das Ausgleichsverhältnis auch kleiner als 1:1 sein, wenn durch die neue Nutzungsart der Baumbestand und die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes weitgehend dauerhaft erhalten bleiben (z. B. Tiergehege, Parks).

**Ersatzaufforstungen sind grundsätzlich als Erstaufforstungen** durchzuführen, Die Ersatzaufforstung soll möglichst in unmittelbarer Nähe der Waldumwandlung durchgeführt werden, grundsätzlich jedoch im betroffenen Naturraum (hier: Ostbrandenburgisches Heide und Seengebiet)

#### Ermittlung des Eingriffs in den Waldbestand

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der zu rodenden Waldfläche um einen jungen bis maximal mittelalten Waldbestand aus Kiefern und Robinien. Es werden insgesamt 2.313 m<sup>2</sup> (0,2312 ha) Kiefern-Robinienforst entfernt.

### **Ermittlung der Größe der Erstaufforstungsfläche**

Der Waldverlust wird hier voraussichtlich wie folgt auszugleichen sein:

Beabsichtigte Waldinanspruchnahme insgesamt: 2.312 m<sup>2</sup> junger bis mittelalter Kiefern-Robinienforst mit Ausgleichsfaktor 1 => Größe der Ersatzaufforstungsfläche 2.312 m<sup>2</sup>.

### **Lage der Erstaufforstungsfläche**

Gemäß Verwaltungsvorschrift zum § 8 LWaldG (VV § 8 LWaldG) hat der Ausgleich einer Waldumwandlung prinzipiell im selben Naturraum zu erfolgen in dem der Eingriff stattfindet. In Ihrem Fall wäre das der Naturraum Rhin-Havelland (Luchland). Nur wenn nachweislich keine Ausgleichsflächen in dem Naturraum vorhanden sind kann auf einen benachbarten Naturraum ausgewichen werden. Die Nachweise über nicht vorhandene Ausgleichsflächen sind darzustellen (Absagen von diversen Dienstleistern).

Der Vorhabenträger konnte im Naturraum Rhin-Havelland (Luchland) keine Erstaufforstungsfläche sichern. Die einzig verfügbare Fläche liegt im Landkreis Prignitz. Der entsprechende Sicherungsnachweis der Fläche liegt der Gemeinde Oberkrämer vor.

Die Ersatzaufforstungsfläche liegt demnach nicht im gleichen Naturraum wie der Eingriff, jedoch in einem gleichartigen Naturraum.

Flächenanbieter ist Prof. Dr. Ewald Endres, Graefestraße 81, 10967 Berlin.

Die Ersatzaufforstung soll am Standort

**Gemarkung: Schönbeck**

**Flur: 3**

**Flurstück: 159**

erfolgen. Es stehen 8.428 m<sup>2</sup> Erstaufforstungsfläche zur Verfügung. Von diesen 8.428 m<sup>2</sup> Fläche sind 2.312 m<sup>2</sup> Fläche als Erstaufforstungsfläche für den B-Plan Nr. 84/2022 "Wohnbebauung Bahnstraße" zu verwenden. Die durch die Oberförsterei Bad Wilsnack bestätigte Erstaufforstungsplanung des Flächenanbieters sieht am Standort die Entwicklung eines Laubmischwaldes vor.

Der durch die Waldumwandlung entstehende Eingriff wird dadurch kompensiert.

Für die Maßnahme muss eine grundbuchliche Sicherung vor Einreichung des ersten Bauantrages erfolgen. Die erfolgte Umsetzung ist der Gemeinde Oberkrämer nachzuweisen.

## **6 Auswirkungen des Bebauungsplans**

### *Ziele und Grundsätze der Raumordnung*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die eine Nutzung als Wohnbaufläche vorsieht. Die Planung fügt sich in die Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen ein, die zur Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung bevorzugt und die Nutzung vorhandener Strukturen vorsieht. Die Gemeinde Oberkrämer strebt die Entwicklung von Wohnbebauung im Planbereich an. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### *Städtebauliche Auswirkungen*

Durch die Planung wird Wohnraum im Ortsteil Bötzwow der Gemeinde Oberkrämer geschaffen. Die geplante Bebauungsstruktur soll sich behutsam in die Umgebung einfügen, die durch Wohnnutzung und gärtnerisch genutzten Anlagen geprägt ist. Dies wurde bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt.

### *Verkehr und Immission*

Es ist mit einem Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen, der von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann. Damit werden Zusatzimmissionen auf die Umgebung ausgelöst, die sich jedoch nicht erheblich auf die Nachbarschaft auswirkt, da es sich um Anliegerstraßen handelt und damit zusätzlicher Fremdverkehr nahezu ausgeschlossen ist, der höchstens in Form von Besucherverkehr im üblichen Rahmen auftreten wird. Der Verkehr auf der „Bahnstraße“ hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Auch schienenbezogener Verkehrslärm hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

### *Umwelt*

Mit Umsetzung der Planung kann eine Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einher gehen. Die Neuversiegelung hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Das Schutzgut Boden ist durch den Ausgangszustand nicht beeinträchtigt. Durch die zulässigen Versiegelungsmaßnahmen des Plangebiets tritt nach Fertigstellung eine Veränderung im Vergleich zum Ausgangszustand ein. Diesen wird durch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Kompensation entgegengetreten.

### *Finanzielle Auswirkungen*

Die Kosten des Planverfahrens sind vom Vorhabenträger zu tragen. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zu treffen. Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrages beim vorliegenden Bebauungsplan ist u.a. die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme für die Erstaufforstung.

Nachstehend wird die festgesetzte Bebauung in Relation zum § 17 BauNVO gebracht:

<b>Plangebietsgröße</b>	<b>ca. 3.032 m<sup>2</sup></b>
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 2.196,5 m <sup>2</sup>
max. versiegelbare Fläche nach GRZ exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,2)	ca. 439 m <sup>2</sup>
max. versiegelbare Fläche nach GRZ inkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,3)	ca. 659 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsfläche	ca. 268 m <sup>2</sup>
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (überlagernd mit WA)	ca. 107 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (überlagernd mit von Überbauung freizuhaltender Schutzfläche)	ca. 472,5 m <sup>2</sup>
Gewässerrandstreifen	ca. 95 m <sup>2</sup>

Erläuterungen zur Grundflächenzahl (GRZ) finden sich unter „*Maß der baulichen Nutzung*“.

## **7 Plangrundlage**

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der Amtliche Lageplan vom ÖbVI Dipl.-Ing. Horst Obermann, An der Bahn 2, 16547 Birkenwerder (Stand 28.11.2017). Dieser ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

## **8 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, Bekanntmachung im Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

## Anlagen