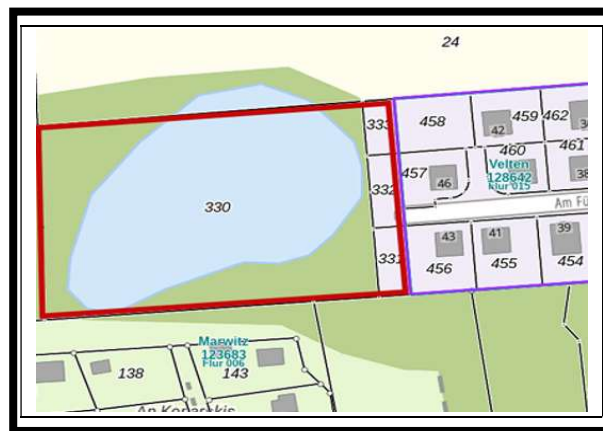




Gemeinde Oberkrämer OT Marwitz

Begründung zum Aufhebungsverfahren „Parkstadt Velten“



Entwurf

Stand: August 2026

Gemeinde:	Gemeinde Oberkrämer Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer
Landkreis:	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser des aufzuhebenden Bebauungsplanes.	Ahner Brehm Ingenieur- und Sachverständigenbüro Landschafts- und Freiraumplanung, Baum- und Fachgutachten Tiergartenstraße 10 c 15711 Königs Wusterhausen
Planverfasser der Aufhebung des Bebauungsplanes:	Gemeinde Oberkrämer Bau- und Ordnungsamt Bauleitplanung Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer Tel.: 03304 32 32 66 Email: tanja.kuhnert@oberkraemer.de

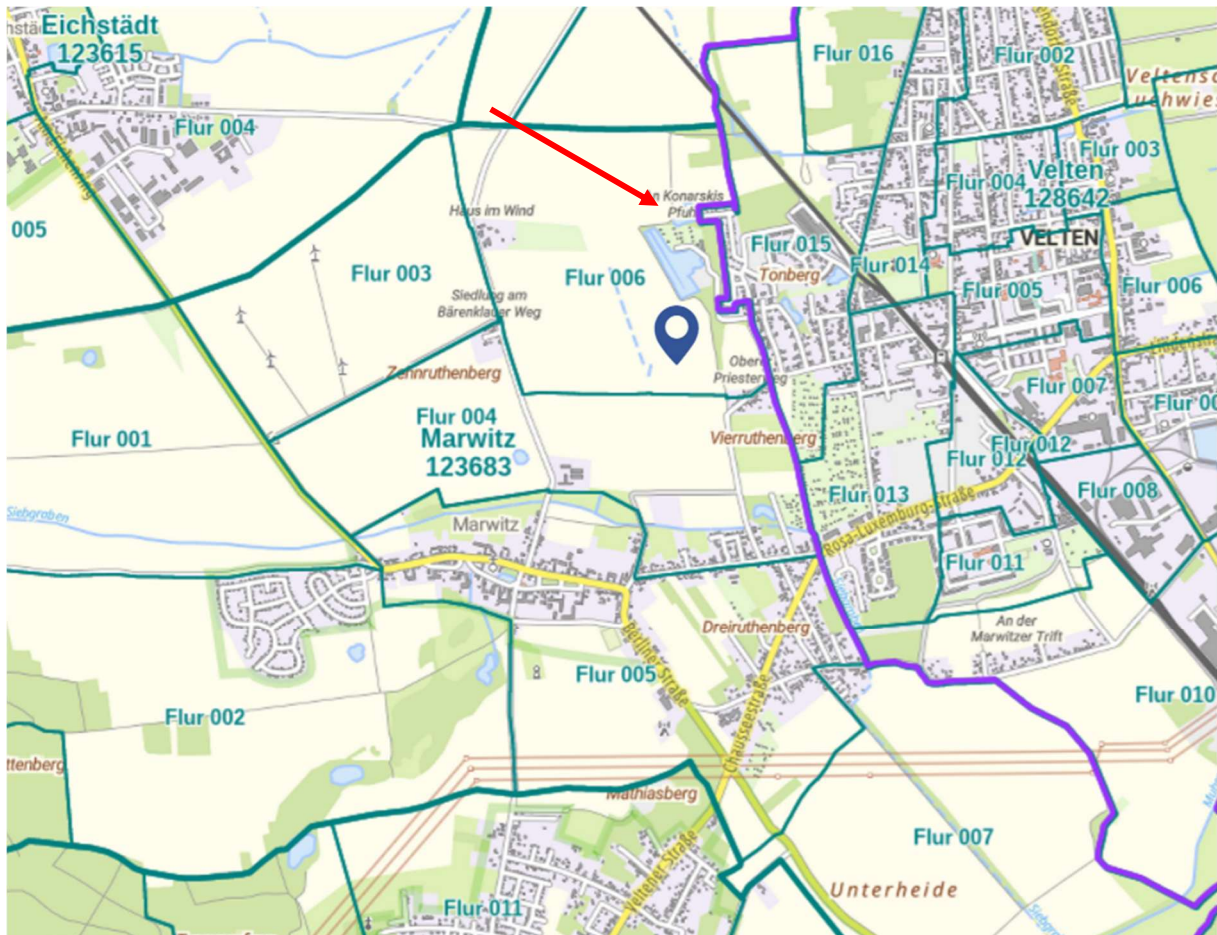
Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	4
1.1	Lage in der Region	4
1.2	Lage des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Gemeindegebiet	5
1.3	Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes	6
1.4	Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR) - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.5	Regionalplanung	7
2.	Ziel und Zweck der Aufhebung Bebauungsplanes und des Planverfahrens	8
2.1	Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes	8
2.2	Planverfahren	8
2.2.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufhebung des B-Planes nach § 1(8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB und Begründung	8
3	Kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	9
3.1	Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes	9
3.2	Verbleibende Fläche nach der Gebietsübertragung	9
3.3	Übersicht der kommunalen Bauleitplanung in der Umgebung des aufzuhebenden Bebauungsplanes	9
4	Bestand im Plangebiet	10
4.1	Gebietsübertragung	10
4.1.1	Öffentlich-Rechtlicher Vertrag über die Gebietsänderung gem. § 6 (2) BbgkVerf	10
4.1.2	Genehmigung vom 14.07.2021 zum Gebietsänderungsvertrag vom 24.06.2021/28.06.2021	12
5	Erschließung	12
5.1	Straßenseitige Erschließung	12
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12
5.3	Ruhender Verkehr	13
5.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung	13
5.5	Leitungsgebundene Versorgung	13
5.6	Schmutzwasserentsorgung	13
5.7	Abfallentsorgung	13
6.	Planunterlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“	14
6.1	Satzungsplan des Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“	14
6.2	Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“	15
7	Auswirkungen der Planung	18
7.1	Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben	18
7.2	Entschädigungsansprüche	19
7.3	Auswirkung auf Natur und Landschaft (Eingriffsausgleich)	19
7.4	Auswirkungen auf den Artenschutz	20
7.5	Auswirkungen auf Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, Geologie und Kampfmittel	21
7.6	Auswirkungen auf den Trinkwasser- und Gewässerschutz	22
7.7	Auswirkungen auf den Klimaschutz	22
	Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des Bebauungsplanes	23
	Satzungen der Gemeinde Oberkrämer	23
	Quellen	23

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt im OT Marwitz der Gemeinde Oberkrämer im Westen des Landkreises Oberhavel, nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin. Nordwestlich grenzt die Gemeinde Oberkrämer an die Stadt Kremmen an, südwestlich an die Gemeinde Schönwalde-Glien sowie östlich an die Städte Hennigsdorf, Velten und Oranienburg

Das nächstmöglich gelegenen Mittelzentrum ist Oranienburg. Die Gemeinde Oberkrämer besteht aus den Ortsteilen Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Schwante, Vehlefanz und Neu-Vehlefanz. Die Gemeinde hat ca. ca. 12.437 (Stand 22.07.2026) Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

1.2 Lage des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Gemeindegebiet



Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt im OT Marwitz, an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Velten.

1.3 Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des auszuhebenden Bebauungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“ im OT Marwitz

Das Plangebiet umfasst den gesamten verbliebenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“ nach der Gebietsübertragung gemäß dem Gebietsübertragungsvertrag vom 24.06.2021/28.06.202.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 24 der Flur 6,
- im Osten durch die Flurstücke 456, 457 und 458 der Flur 15, Gemarkung Velten,
- im Süden durch das Flurstück 29/1 und 147 der Flur 6 sowie
- im Westen durch die das Flurstück 29/6.

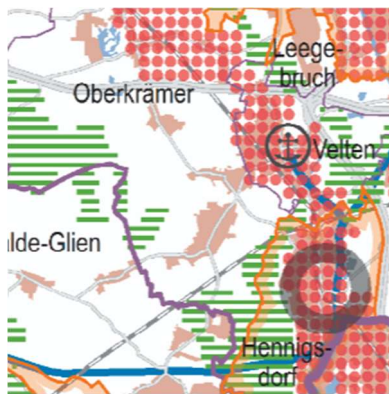
1.4 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR) - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aufgezeigt. Der LEP HR ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten (Brandenburg: GVBl. II - 2019, Nr. 35) und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Für die raumordnerische Beurteilung sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) maßgeblich:

- G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung –
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 - (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung



Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes steht den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen. Der Aufhebungsbereich liegt gemäß der Festlegungskarte (LEP HR) innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche.

Abb: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR

1.5 Regionalplanung

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für Teilräume Brandenburgs. Sie sind aus dem Landesentwicklungsplan/-programm zu entwickeln und konkretisieren die Vorgaben der Landesplanung.

Rechtliche Grundlagen/Rechtswirksame Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“, Billigungsbeschluss der Region Prignitz-Oberhavel vom 27.06.2024

Für den Aufhebungsbereich ist keine der Satzungen von Relevanz.

2. Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes und Planverfahrens

2.1 Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplanes

Das Planziel ist es, den am 12.10.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Parkstadt Velten“ im OT Marwitz aufzuheben. Mit der Gebietsübertragung im Jahr 2021 an die Stadt Velten verblieben in der Gemeinde Oberkrämer die heutigen Flurstücke 330, 331, 332 und 333 der Flur 6, Gemarkung Marwitz. Es handelt sich hierbei um drei Grünflächen und einen Pfuhl als geschützten Landschaftsbestandteil. Die Flurstücke 331, 332 und 333 sind in der Zwischenzeit durch den Eigentümer veräußert worden und werden als Grünfläche der angrenzenden Wohnbebauung der Stadt Velten genutzt. Mit der Aufhebung verbleibt die Ausweisung der Flurstücke 331, 332 und 333 als Grünfläche bzw. das Flurstück 330 als stehendes Gewässer und als geschützter Landschaftsbestandteil im Außenbereich. Eine Sicherung der verbleibenden Flächen über einen Bebauungsplan ist somit obsolet, da die Flurstücke sich im Außenbereich befinden und ein Bauvorhaben in diesem Bereich aufgrund der Ausweisung der Flurstücke unzulässig wäre, da es die natürliche Funktion der Grünfläche oder den Schutz des Gewässers beeinträchtigt. Somit besteht das Planerfordernis für die Aufhebung des Bebauungsplanes.

2.2 Planverfahren

.2.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 1 (8) in Verbindung mit § 13 BauGB und Begründung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 1 (8) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB erfolgen.

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Gemäß § 13 BauGB wird die Aufhebung wie folgt begründet:

Mit der Gebietsübertragung an die Stadt Velten verblieben von dem Bebauungsplan „Parkstadt Velten“ nur die Flurstücke 330, 331, 332 und 333 der Flur 4 in der Gemarkung Marwitz im Gemeindegebiet. Die Flurstück 331, 332 und 333 sind als Grünfläche ausgewiesen. Das Flurstück 330 wird als stehendes Gewässer ausgewiesen sowie auch als geschützter Landschaftsbestand im Außenbereich. Da Gewässer und Grünflächen den Charakter der Umgebung im bebauten Bereich meist nicht grundlegend verändern, werden die Grundzüge der Planung durch die Aufhebung nicht berührt und somit kann hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Durch die Gebietsübertragung im Jahr 2021 kann somit auch nach der Aufhebung keine Beurteilung nach § 34 BauGB mehr stattfinden, da sich die verbleibenden Flächen nicht mehr innerhalb der Ortslage befinden. Somit erfolgt zukünftig eine Beurteilung nach § 35 BauGB, da die verbleibenden Flurstücke somit im Außenbereich liegen. Alleine durch die Insellage greift somit § 35 BauGB und ein Bauvorhaben wäre in diesem Bereich aufgrund der Ausweisung der Flurstücke unzulässig, da eine Bebauung die natürliche Funktion der Grünfläche oder den Schutz des Gewässers beeinträchtigen würde.

3. Kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

3.1 Darstellung des FNP's im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) vom 11.03.2022 der Gemeinde Oberkrämer stellt die gesamte Fläche vor der Gebietsübertragung als stehendes Gewässer, Grünfläche und Wohnbaufläche dar. Die Darstellung der Wohnbaufläche wurde von der Stadt Velten bei der Gebietsübertragung so übernommen

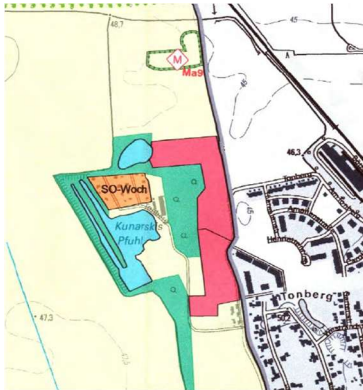
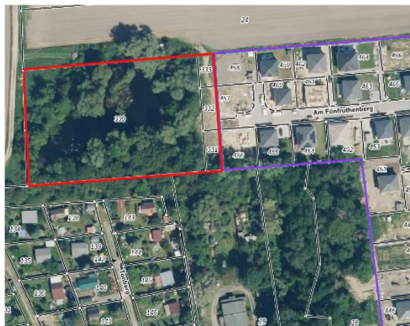


Abb. Auszug FNP Blatt NO, wirksam seit dem 11.03.2022

3.2 Verbleibende Fläche nach Gebietsübertragung

Nach der Gebietsübertragung verblieben in der Gemeinde Oberkrämer die Flurstück 330, 331, 332 und 333, der Flur 6 in der Gemarkung Marwitz. Die Flurstücke 331, 332 und 333 werden als Grünfläche ausgewiesen. Für das Flurstück 330 wird stehendes Gewässer ausgewiesen



-  verbleibende Flurstücke
-  Gemeindegrenze

Abb. Auszug Brandenburg Viewer – verbleibende Fläche – nach Gebietsübertragung

3.3 Übersicht der kommunalen Bauleitplanung in der Umgebung des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Folgende kommunale Planungen befinden sich in der Umgebung des aufzuhebenden Bebauungsplanes

- Bebauungsplan Nr. 11/2003 „Lindenstraße 15“
- VEP Lindenstraße

Die Bebauungspläne können auf der Homepage der Gemeinde Oberkrämer unter dem nachstehenden Link eingesehen werden

<https://www.oberkraemer.de/wirtschaft-gewerbe/stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplaene-marwitz/>

4. Bestand im Plangebiet

Der Bebauungsplan ist nach der Gebietsübertragung nicht mehr umsetzbar. Die verbleibenden Flurstück 330, 331, 332 und 333 befinden sich im Außenbereich und werden als stehendes Gewässer bzw. Grünfläche ausgewiesen. Eine Sicherung der Flurstücke über einen Bebauungsplan ist obsolet. Ein Bauvorhaben wäre in diesem Bereich aufgrund der Ausweisung der Flurstücke unzulässig, da eine Bebauung die natürliche Funktion der Grünfläche oder den Schutz des Gewässers beeinträchtigen würde.

4.1 Gebietsübertragung

Die Gebietsübertragung erfolgte gemäß dem Gebietsübertragungsvertrag vom 24.06.2021/28.06.2021 gemäß § 6 (2) der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf), unterzeichnet am 14.07.2021 sowie per öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Gebietsänderung gem. § 6 (2) BbgKVerf vom 24.06.2021/28.06.2021.

Beides wurde im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer am 30.09.2021 öffentlich bekannt gemacht.

4.1.1 Öffentlich-Rechtlicher Vertrag über die Gebietsänderung gem. § 6 (2) BbgKVerf

ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG	
über die Gebietsänderung gemäß § 6 Abs. 2 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 38], S.2)	
zwischen der	
Gemeinde Oberkrämer Eichstätt Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer vertr. durch den Bürgermeister Herrn Peter Leys	
und der	
Stadt Velten Rathausstraße 10 16727 Velten vertr. durch die Bürgermeisterin Frau Ines Hübner.	
§ 1 Vertragsgegenstand	
Die Gemeinde Oberkrämer und die Stadt Velten sind sich darüber einig, die in der Auflistung der Anlage 1 abschließend aufgeführten Flurstücke der Flur 6 in der Gemarkung Marwitz (Parkstadt Velten), in das Gebiet der Stadt Velten zu übertragen. Das zu übertragende Gebiet, welches gegenwärtig zur Gemeinde Oberkrämer gehört, umfasst insgesamt 45.447 m². Es ist aus der Markierung in der Flurkarte in Anlage 2 ersichtlich. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.	
§ 2 Rechtsnachfolge	
(1) Die Stadt Velten, der das in § 1 bezeichnete Gebiet übertragen wird, tritt mit Wirksamwerden dieses Vertrages in die Rechtsverhältnisse ein, die bezüglich dieses Gebiets durch die Gemeinde Oberkrämer begründet wurden und wird somit Rechtsnachfolger der Gemeinde Oberkrämer. Dies betrifft auch die städtebaulichen Verträge zum 1. und 2. Bauabschnitt der Parkstadt des Notariats Havers. Insbesondere gehen die bestehenden Gewährleistungsansprüche und Sicherheitsleistungen auf die Stadt Velten über.	
(2) Sämtliche bei der Gemeinde Oberkrämer verwahrten Sicherheitsleistungen, Ausgleichszahlungen oder ähnliche Summen, die im Zusammenhang mit den Erschließungsverträgen vorhanden sind, werden innerhalb von 10 Tagen nach Wirksamwerden der Gebietsänderung auf das folgende Konto der Stadt Velten überwiesen:	
Mittelbrandenburgische Sparkasse IBAN: DE75 1605 0000 3708 0827 10 Verwendungszweck: „Gebietsabtretung Oberkrämer“	
(3) Alle mit dem Vertragsgebiet in Zusammenhang stehenden Unterlagen, einschließlich der Bürgschaften aus dem Erschließungsvertrag zum 2. Bauabschnitt, werden der Stadt Velten innerhalb von 10 Tagen nach Wirksamwerden der Gebietsänderung übergeben. Sollten einzelne Unterlagen fehlen oder später auffallen, werden diese ebenso an die Stadt Velten ausgehändigt.	
(4) Die Verwaltungszuständigkeit für das in § 1 genannte Gebiet geht sodann von der Gemeinde Oberkrämer auf die Stadt Velten über.	
(5) Zugleich gilt für das in § 1 bezeichnete Gebiet das Ortsrecht der Stadt Velten.	
§ 3 Auseinandersetzung	
(1) Eine Vermögensauseinandersetzung findet nicht statt. Im Zusammenhang mit der Gebietsänderung anfallende Kosten tragen beide Parteien jeweils zur Hälfte.	
(2) Alle im betroffenen Gebiet im Eigentum der Gemeinde Oberkrämer befindlichen Flurstücke, gehen in das Eigentum der Stadt Velten über.	
§ 4 Salvatorische Klausel	
Sollte eine der vorstehenden Regelungen heute oder künftig dem geltenden Recht widersprechen, sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese durch eine rechtmäßige Regelung ersetzt wird, die dem gemeinsamen Willen entspricht.	
§ 5 Genehmigungsbedürfnis	
Dieser Vertrag bedarf gemäß § 6 Abs. II BbgKVerf der Genehmigung der unteren Kommunalaufsichtsbehörde.	
§ 6 Rechtswirksamkeit	
Es besteht Übereinstimmung darüber, dass die Neuordnung nach dem Vorliegen der erforderlichen Genehmigung der Kommunalaufsicht sowie der öffentlichen Bekanntmachung dieses Vertrages und seiner Genehmigung in beiden betroffenen Gemeinden zum 01.10.2021 erfolgen soll.	
§ 7 Schlussbestimmung	
Dieser Vertrag besteht in vier Ausfertigungen. Davon erhält je eine:	
- die Gemeinde Oberkrämer - die Stadt Velten - die untere Kommunalaufsichtsbehörde - das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oberhavel.	
Oberkrämer, 24.06.2021	Velten, 28.06.2021
Gemeinde Oberkrämer	Stadt Velten
 Peter Leys Bürgermeister	 Ines Hübner Bürgermeisterin
 Ronny Rücker stellv. Bürgermeister	 Johanna Colla stellv. Bürgermeisterin
Anlage 1: Auflistung Flurstücke Anlage 2: Flurkartenauszug	

Anlage 1 - Auflistung der Flurstücke, die das Übertragungsgebiet bilden

Flur	Flurstück	Fläche in m²
6	156	525
6	157	444
6	158	445
6	167	654
6	168	672
6	185	457
6	187	99
6	206	595
6	208	601
6	210	465
6	212	511
6	214	497
6	216	497
6	218	435
6	220	435
6	222	442
6	224	630
6	226	354
6	228	2
6	229	13
6	230	357
6	231	7
6	235	432
6	237	15
6	238	323
6	240	404
6	242	319
6	243	8
6	244	3
6	246	20
6	248	297
6	250	289
6	252	528

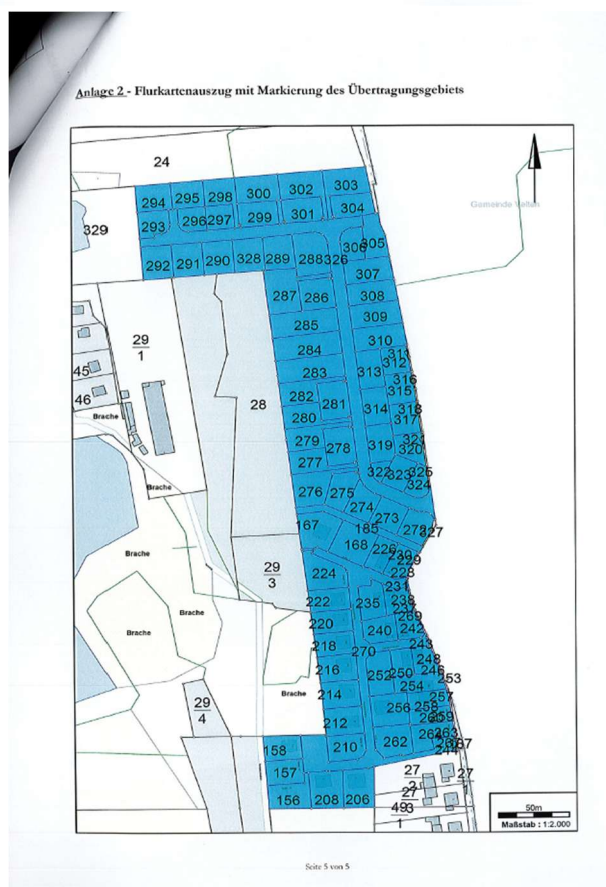
6	253	13
6	254	431
6	256	576
6	257	12
6	258	338
6	259	11
6	260	324
6	262	541
6	263	11
6	264	447
6	267	7
6	269	21
6	270	2.690
6	272	439
6	273	442
6	274	428
6	275	454
6	276	635
6	277	486
6	278	551
6	279	486
6	280	485
6	281	550
6	282	485
6	283	760
6	284	760
6	285	783
6	286	514
6	287	790
6	288	704
6	289	497
6	290	497
6	291	497
6	292	497

6	293	376
6	294	457
6	295	418
6	296	317
6	297	323
6	298	463
6	299	473
6	300	613
6	301	462
6	302	623
6	303	623
6	304	465
6	305	444
6	306	363
6	307	542
6	308	517
6	309	576
6	310	579
6	311	20

6	312	355
6	313	473
6	314	472
6	315	415
6	316	22
6	317	430
6	318	22
6	319	473
6	320	373
6	321	25
6	322	140
6	323	387
6	324	285
6	325	16
6	326	3.445
6	327	26
6	328	497

Seite 3 von 5

Seite 4 von 5



4.1.2 Genehmigung vom 14.07.2021 zum Gebietsänderungsvertrag vom 24.06.2021/28.06.2021



Der Landrat
des Landkreises Oberhavel
als allgemeine untere Landesbehörde



Kommunalaufsicht

Landkreis Oberhavel - Adolf-Dechert-Straße 1, 16515 Oranienburg
Gegen Empfangsbekanntnis
Gemeinde Oberkrämer
Der Bürgermeister
Herrn Peter Leys
Eichstädt
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer

Direkt für Sie da:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Adresse:

Rudi Meißner
03301 601-125
03301 601-60109
Rudi.Meissner@oberhavel.de
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
111200 m 21/07
(bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

14.07.2021

sowie

Gegen Empfangsbekanntnis

Stadt Velten
Die Bürgermeisterin
Frau Ines Hübner
Rathausstraße 10
16727 Velten

Gebietsänderungsvertrag vom 24.06.2021/28.06.2021 gemäß § 6 Absatz 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) über die Gebietsabtretung von Gebieten der Gemeinde Oberkrämer an die Stadt Velten
Antrag auf Genehmigung vom 30.06.2021

Genehmigung

Gemäß § 6 Absatz 2 BbgKVerf vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21]) genehmige ich den zwischen der Gemeinde Oberkrämer und der Stadt Velten geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die freiwillige Änderung von Gemeindegrenzen vom 24.06.2021/28.06.2021 gemäß § 6 Absatz 2 BbgKVerf über die Abtretung von folgenden Flächen der Gemeinde Oberkrämer an die Stadt Velten:

Gemarkung Marwitz, Flur 6,
Flurstücke 156, 157, 158, 167, 168, 185, 187, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 229, 230, 231, 235, 237, 238, 240, 242, 243, 244, 246, 248, 250, 252, 253, 254, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 264, 267, 269, 270, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327 und 328.

Hauptsitz:
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Allgemeine Sprechzeiten:
Di: 09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Do: 09.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Abwachsene Sprechzeiten einzelner Bereiche
finden Sie auf unserer Internetseite.

Für die E-Mail-Kommunikation
beachten Sie bitte die Hinweise
auf unserer Internetseite
www.oberhavel.de



Barverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE57 1505 0000 0000 0000 00
BIC: MELS2133

Der Gebietsänderungsvertrag und seine Genehmigung sind gemäß § 6 Absatz 2 Satz 4 BbgKVerf in den betroffenen Kommunen nach den für Satzungen entsprechenden Vorschriften der Hauptsatzungen öffentlich bekannt zu machen.

Der Nachweis über die erfolgte öffentliche Bekanntmachung ist mir vorzulegen.

Die Neuordnung der oben genannten Flurstücke zum Gebiet der Stadt Velten wird nach der öffentlichen Bekanntmachung des Gebietsänderungsvertrages und seiner Genehmigung zum 01.10.2021 wirksam.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 32 in 14469 Potsdam, schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden.

Falls die Klage schriftlich oder zur Niederschrift erhoben wird, sollen der Klage nebst Anlagen so viele Abschriften beigelegt werden, dass alle Beteiligten eine Ausfertigung erhalten können.

Falls die Klage in elektronischer Form erhoben wird, sind die elektronischen Dokumente mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Gesetzes zur Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 99/93/EG (eIDAS-Durchführungsgesetz) vom 18.07.2017 (BGBl. I 2017 S. 2745) zu versehen. Sie ist bei der elektronischen Poststelle des Verwaltungsgerichts Potsdam über die auf der Internetseite www.erv.brandenburg.de bezeichneten Kommunikationsweg einzureichen. Die rechtlichen Grundlagen hierfür sowie die weiteren technischen Anforderungen sind unter der vorgenannten Internetseite abrufbar.

Im Auftrag

Matthias Rink
Beauftragter für Service, Finanzen und Digitalisierung

5. Erschließung

5.1 Straßenseitige Erschließung

Die Erschließung erfolgt innerhalb des Wohngebietes über die Straße „Am Fünfruthenberg“ der Stadt Velten. Die verbleibenden Flurstück 331, 332 und 333 schließen direkt an Flurstücke der Stadt Velten an und sind somit auch von dort aus zugänglich. Das Flurstück 330 als stehendes Gewässer hat keine straßenseitige Erschließung. Es besteht die Möglichkeit die Straße „Tonberg“ in Marwitz bis zum Ende zu fahren und das Flurstück 330 dann zu Fuß zu erreichen.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Ein Anschluss der Grundstücke an den öffentlichen Personennahverkehr ist unmittelbar nicht gegeben und aufgrund der Lage im Außenbereich als auch der Flächenausweisung nicht notwendig. Die entstandene Wohnbebauung hat einen Busanschluss an der Hedwigpromenade.

5.3 Ruhender Verkehr

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes existierte keine Stellplatzsatzung der Gemeinde. Es wurde im Bebauungsplan eine offene Bauweise vorgesehen. Stellplätze, Garagen und Carports wurden gemäß der BauNVO zugelassen. Im städtebaulichen Konzept wurden die damalig erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Der städtebauliche Entwurf machte deutlich, dass der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken zu realisieren war.

Die heutige vorhandene Stellplatzsatzung ist in der jeweiligen aktuellen Fassung auf der Homepage der Gemeinde verfügbar und kann unter dem nachstehenden Link eingesehen werden

<https://www.oberkraemer.de/buergerservice/downloads/satzungen/stellplatzsatzung/>

Für die verbleibenden Flurstücke spielt der ruhende Verkehr jedoch keine Rolle.

5.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt auf den Grundstücken durch Versickerung bzw. den neu geschaffenen Graben westlich der Wohnbebauung zum Zwecke der Vorreinigung um sodann in das vorhandene Gewässer nordwestlich (Flurstück 330 sowie den Konsarski Pfuhl) einzuleiten. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Niederschlagsentwässerung.

Der Pfuhl auf dem Flurstück 330 dient ebenfalls der Niederschlagsentwässerung auf den Feldern sowie auch der südlich gelegene Konsarski Pfuhl

5.5 Leitungsgebundene Versorgung

Das Bauvorhaben wurde an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen. Innerhalb des neu entstandenen Wohngebietes wurde entsprechende neue Versorgungsleitungen gelegt. Hierzu wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die leitungsgebundene Versorgung. Die Anforderung zum Schutz vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes unverändert zu beachten.

5.6 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen vom Investor zu errichtende Abwasserdruckleitung zwischen dem Plangebiet und der Gemeinde Marwitz (jetzt Stadt Velten). Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Schmutzwasserentsorgung. Diese erfolgt weiterhin über die Stadt Velten.

5.7 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Abfallentsorgung, da auf den verbleibenden Grundstücken keine Abfallentsorgung anfällt.

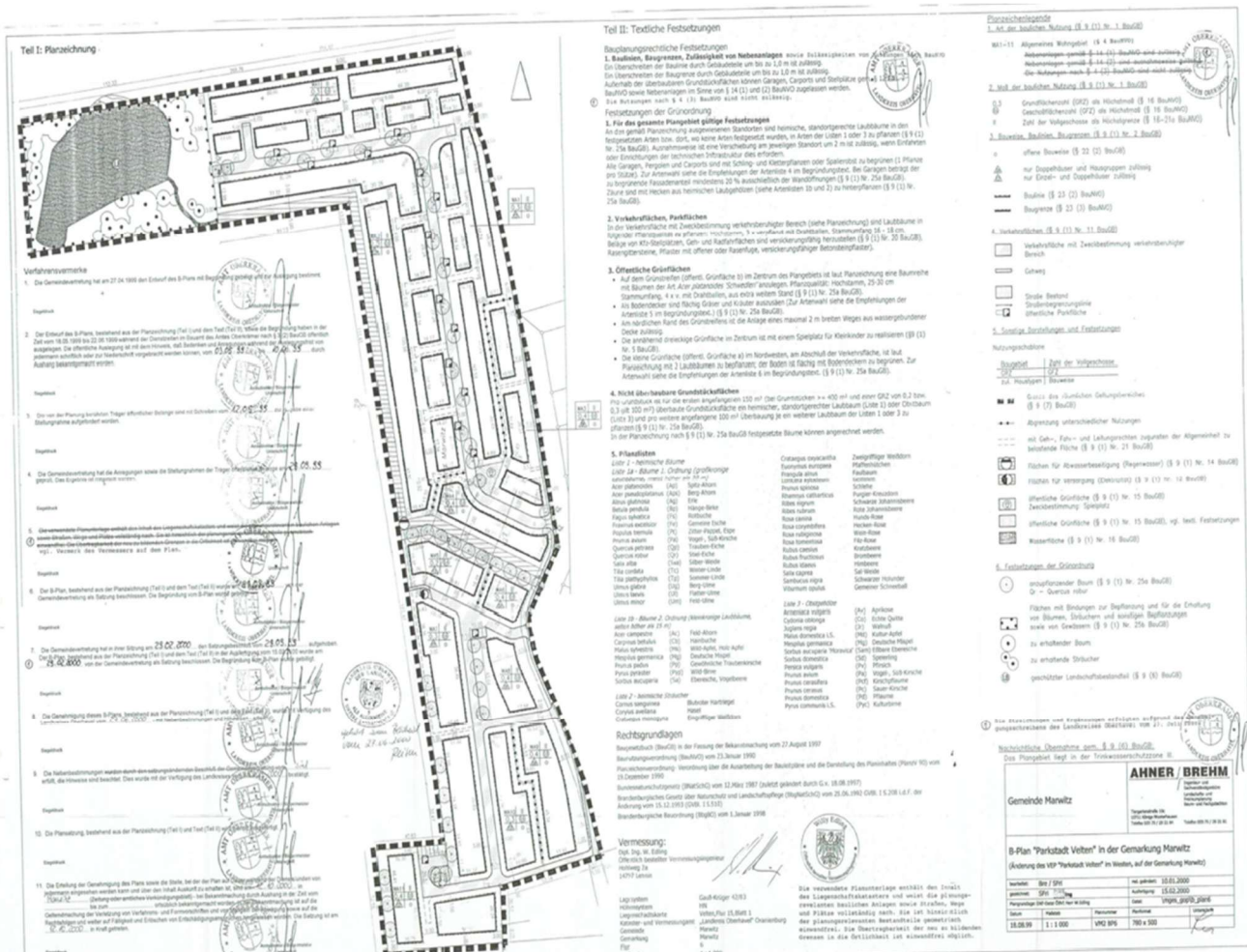
6. Planunterlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“

Der Bebauungsplan „Parkstadt Velten“ trat am 12.10.2000 in Kraft. Die Gebietsabtretung erfolgte gemäß Gebietsänderungsvertrag vom 24.06.2021/28.06.2021.

Der aufzuhebende Bebauungsplan umfasst folgende Unterlagen:

- Satzungsplan des Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“ (6.1)
- Begründung „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz (6.2)

6.1 Satzungsplan des Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“



6.2 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“

GEMEINDE MARWITZ

Bebauungsplan „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz Entwurf

Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2
„Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Auftraggeber: Velten Park GmbH
Kaiser-Ludwig-Platz 5
80336 München

Planverfasser: AHNER / BREHM
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Tiergartenstraße 10 c
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: 03375 / 292 181
Fax: 03375 / 292 184

Bearbeitung: Jochen Brehm
Claudia Brey
Ulrike Grefner
Karin Schöpke
Dr. Frauke-Elisabeth Schmidt

Stand: 21.02.2000

2. Änderung des VEP „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz - Begründung

Seite 2

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	3
1.1. Bisheriges Verfahren	3
1.2. Anlaß der Planung	3
1.3. Rechtsgrundlagen	4
1.4. Grünordnungsplan	4
1.5. Beauftragtes Planungsbüro	5
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen	5
2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1. Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin	5
2.1.2. Regionalplan I Prignitz-Oberhavell.	6
2.2. Flächennutzungsplanung	7
3. Plangebiet	7
3.1. Lage, Abgrenzung und Größe	7
3.2. Eigentumsverhältnisse	7
4. Naturräumliche Grundlagen	8
4.1. Geologie, Hydrologie, Topographie	8
4.1.1. Boden	8
4.1.2. Bodengüte	8
4.2. Vegetation	8
4.3. Denkmäler	8
5. Städtebauliche Planung	9
5.1. Bebauungsstruktur	9
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Überbaute Grundstücksfläche	10
5.4. Grün- und Freiflächen	10
6. Verkehrliche Erschließung	11
6.1. Äußere Erschließung	11
6.2. Innere Erschließung	11
6.3. Stellplätze	11
7. Infrastruktur	11
7.1. Nahversorgung und Dienstleistung	11
7.2. Technische Ver- und Entsorgung	12
7.2.1. Versorgung mit Wasser, Gas, Strom, Telefon	12
7.2.2. Abwasser	12
8. Flächenbilanz	12
9. Hinweise	13
10. Literaturquellen	13

2. Änderung des VEP „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz - Begründung

Seite 3

1. Vorbemerkungen

1.1. Bisheriges Verfahren

Das Gebiet des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des am 15.11.1993 genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.2 „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz. Die „Parkstadt Velten“ ist ein wichtiges, bereits größtenteils entwickeltes Stadtgebiet von Velten.

Der Geltungsbereich des o. g. genehmigten VEP, mit einer Flächengröße von ungefähr 15 ha, liegt größtenteils in der Gemarkung Velten (ca. 10 ha, Flur 15, Flurstücke 49, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80), dehnt sich aber auch nach Westen über die Gemarkungsgrenze Velten hinaus in die Gemarkung Marwitz (ca. 5 ha, Flur 6, nach Neunummerierung der Flurstücke Flurstück 127). Für jede Gemeinde wurde jeweils eine Satzung verabschiedet. Wesentliche Teile der Planung wurden - vorwiegend auf der Gemarkung Velten - bereits umgesetzt.

Für den östlichen Teilbereich, auf dem Flurstück 75/36 (nach Neuauflösung des Flurstückes 75) der Gemarkung Velten, wird derzeit ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Die ursprüngliche Planung beinhaltete die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, sowie die dazu erforderlichen Stellplätze. Im Zuge der aktuellen Entwicklung der Region stellte sich jedoch kein diesbezüglicher Bedarf an diesem Standort dar, so daß sich Betreiberkonzepte als nicht marktfähig bzw. -beständig erwiesen. Die Änderungsplanung sieht nun aufgrund des geänderten Wohnbedarfs eine Wohnbebauung in Doppel- und Reihenhausbauweise vor.

In der vorliegenden Planung geht es um den westlichen Teil des VEP „Parkstadt Velten“, gelegen in der Gemarkung Marwitz. Seit Genehmigung des Bebauungsplanes im November 1993 besteht hier Baurecht. In der genehmigten Planfassung ist im relevanten Plangebiet vorwiegend Geschosswohnungsbau festgesetzt. Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich jedoch in Richtung Einfamilienhäuser geändert. Da die Planung in diesem Teilbereich des VEP noch nicht umgesetzt worden ist, kann auf die geänderte Wohnungsnachfrage im Vorfeld, durch eine Anpassung der Planung an die heutigen Wohnbedürfnisse, eingegangen werden. Dies wird durch Änderungen des genehmigten VEP für diesen Teilbereich durchgeführt.

Da durch die geplante Änderung im Westen des VEP, in der Gemarkung Marwitz, wesentliche Grundzüge der Planung des genehmigten VEP berührt werden, bedarf es eines Planaufstellungsverfahrens gemäß BauGB. Als hierfür geeignetes Instrumentarium der Bauleitplanung erachtet die Gemeinde den B-Plan gemäß §§ 8-10 BauGB. Die Aufstellung eines B-Planes „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz in Änderung des VEP Nr.2 „Parkstadt Velten“ in der Gemeinde Marwitz wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 27.04.1999 beschlossen.

1.2. Anlaß der Planung

Die Offenstadt Velten liegt an der industriell geprägten, nordwestlichen Entwicklungsschse Berlins. Die Stadt hat die Funktion eines Mittelzentrums im Rahmen des polyzentrischen Aufbaus der Region.

¹ laut Erlass des LBBW Potsdam vom 15.11.1993

2. Änderung des VEP „Parkstadt Velten“ in der Gemarkung Marwitz - Begründung

Seite 4

Um der sich daraus ergebenden Wohnfunktion Rechnung zu tragen, entstand die Anlage der „Parkstadt Velten“ mit überwiegender Wohnbebauung. Das städtebauliche Konzept der Parkstadt war vor allem geprägt durch Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbau. Größtenteils wurde die Anlage schon baulich umgesetzt, vor allem auf der Gemarkung Velten. Im westlichen Bereich der „Parkstadt Velten“ auf der Gemarkung der Gemeinde Marwitz waren laut genehmigtem VEP Geschosswohnungen und, in geringfügigem Maße, Wohnungen in Reihen- und Doppelhausbauweise festgesetzt.

Es wurde jedoch festgestellt, daß die Tendenz in der Wohnraumnachfrage immer mehr zu familiengerechten Eigenheimen außerhalb der Großstadt Berlin ging. Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, durch entsprechende Änderung der ehemals geplanten Wohnformen, dem Wohnbedarf breiter Bevölkerungskreise entgegenzukommen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Rahmen eines Bebauungsplans geschaffen: die städtebauliche Konzeption sieht hier die Ausweisung von Grundstücken mit Parzellengrößen um 400 qm vor, die mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut werden sollen. Dies entspricht der erhöhten Nachfrage und dem Bedarf an diesen Wohnformen. Der Übergangsbereich zum bereits umgesetzten, dichter bebauten Wohngebiet der „Parkstadt Velten“ soll durch einige Reihenhäuser geschaffen werden.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung.

1.3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Zt. gültigen Fassung,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) in der z.Zt. gültigen Fassung,
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Parkstadt Velten“, genehmigt am 15.11.1993

1.4. Grünordnungsplan

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der GOP beschreibt und bewertet gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchG) den durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft und stellt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dar. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes werden, im Rahmen der zum Abschluß des Verfahrens zum Bebauungsplan vorzunehmenden Abwägung, gemäß § 7 Abs. 2 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

1.5. Beauftragtes Planungsbüro

Mit den einzelnen Planungen wurde folgendes Büro beauftragt

Planung	Büro
Bebauungsplan und Grünordnungsplan	AINNER / BREHM Ingenieur- und Sachverständigenbüro Tiergartenstr. 10c 15711 Königs Wusterhausen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen**2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Marwitz. Allerdings wurde es mit dem östlich angrenzenden, wesentlich größeren Veltener Teil zusammen als „Parkstadt Veltens“ entwickelt; es bildet mit diesem aus städtebaulicher Sicht eine Einheit und kann daher von der Siedlungs- und Nutzungsfunktion her der Stadt Veltens zugeordnet werden.

Obwohl das Plangebiet in der Gemarkung Marwitz liegt, kann es aus raumordnerischer Sicht somit zur Stadt Veltens gerechnet werden. Die im folgenden ausgeführten übergeordneten Planungen machen dies ebenfalls deutlich und nehmen die städtebauliche Entwicklung in ihre Ziele und Grundsätze mit auf.

2.1.1. Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

Mit der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) vom März 1998 ist der LEP eV, als übergeordnete Landesplanung, für die Planungen „im engeren Verflechtungsraum“ verbindlich.

Die Gemeinden Marwitz und Veltens liegen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin. Die Ziele des LEP eV sind somit in die Planung aufzunehmen, sofern sie diese betreffen.

Für das vorliegende Plangebiet sind folgende Festlegungen von Bedeutung (Z=beachtenspflichtiges Ziel, G=abwägungspflichtiger Grundsatz; die Nummerierung entspricht der im LEP eV).

Siedlungsraum

Der Siedlungsraum umfaßt alle Siedlungsfunktionen einschließlich der innerörtlichen Verkehrs- und Freiflächen sowie der sozialen und technischen Infrastruktur. Folgende Bestimmungen, die den Siedlungsraum betreffen, sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- In Siedlungsbereichen sind für die Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Z 1.0.1).
- In den Trinkwasserschutzzonen ist auf eine flächensparende, versiegelungsarme Siedlungstätigkeit hinzuwirken (G 1.0.1).

2.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marwitz befindet sich z.Z. im Prozeß der Abwägung. Im August 1999 erfolgte die öffentliche Auslegung.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des VEP der Parkstadt wurde festgestellt, daß der VEP „Parkstadt Veltens“ ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu ordnen (§ 8 Abs. 2 BauGB). Da der hier behandelte Bebauungsplan eine Änderung des genehmigten VEP „Parkstadt Veltens“ darstellt und die Gebietsausweisung der Flächennutzung (WA) bewahrt wird, ist anzunehmen, daß die Änderung ebenfalls der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

3. Plangebiet**3.1. Lage, Abgrenzung und Größe**

Veltens liegt etwa 25 km nördlich vom Stadtzentrum Berlin und gehört verwaltungsmäßig zum Landkreis Oberhavel. Westlich grenzt die Gemarkung Marwitz an, in dessen Bereich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkstadt Veltens“ hineinragt. Das vorliegende Plangebiet stellt den nördlichen Teil der Marwitzer Fläche dar. Es liegt somit am nordwestlichen Rand des größtenteils schon baulich umgesetzten Gebietes der „Parkstadt Veltens“. Begrenzt wird es im Osten durch eine neu gebaute Straße mit anschließendem Neubaugebiet, im Süden durch eine Baufäche, im Westen durch Wald und Gehölzflächen und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt etwa 5,32 ha.



Abb. 1: Übersichtskarte 1:20.000

3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet beinhaltet nach Neunummerierung der Flurstücke Flurstück 127 der Flur 6 der Gemarkung Marwitz.

Eigentümer: Bauträgergesellschaften Parkstadt Veltens I und II GmbH
Kaiser - Ludwig - Platz 5
80336 München

- Neue Siedlungsflächen sind nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeindegröße anzupassen und am vorhandenen Siedlungsbereich anzuschließen. Die Verfestigung, Erweiterung und Entstehung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden (Z 1.0.4).
- Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen wird empfohlen, von der Möglichkeit der Stufung in vorrangige und nachrangige Inanspruchnahme der Flächen Gebrauch zu machen (G 1.0.4).

Siedlungsbereich

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Siedlungsbereich umfaßt den Siedlungsraum sowie genehmigte Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne und Entwicklungssatzungen. Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs hat nach folgenden Grundsätzen und Zielen zu erfolgen:

- Der Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen im engeren Verflechtungsraum ist auf Berlin, die Gemeinden mit „potentiellem Siedlungsbereich“ (Typ 1) sowie weitere Siedlungsschwerpunkte (...) zu konzentrieren (Z 1.1.1).
- Der Wert für den Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2010 soll, gemessen an der Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde (Stand 1990) (...) in Gemeinden mit potentielem Siedlungsbereich (Typ 1) in der Regel 50 % (...) nicht überschreiten (G 1.1.4).

Potentielle Siedlungsbereiche

Das Plangebiet liegt im potentiellen Siedlungsbereich „Hennigsdorf/Veltens“. Die potentiellen Siedlungsbereiche kennzeichnen den aus landesplanerischer Sicht vorrangig für Siedlungserweiterungen vorgesehenen Raum, soweit nicht Freiraum mit besonderem Schutzenspruch vorliegt.

- Siedlungserweiterungen sind in Gemeinden mit potentiell Siedlungsbereich zu konzentrieren (Z 1.2.1).
- Innerhalb des potentiellen Siedlungsbereichs hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor Freiraumnutzungen, soweit keine sonstigen fachlichen Belange (Wasser-, Landschafts- und Immissionsschutz) entgegenstehen (Z 1.2.2).

Handlungsschwerpunkte

Veltens ist als Handlungsschwerpunkt in Brandenburg ausgewiesen. Folgende Handlungsgründe und -ziele sind maßgeblich (G 5.3):

- Ausgleich funktionaler Defizite
- Konzentration der Siedlungsentwicklung.

2.1.2. Regionalplan I Prignitz-Oberhavel

Nach den Aussagen des Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, bekannt gemacht im Amtsblatt Brandenburg Nr. 14 vom 16.04.1998, gehört Veltens zu den Selbstversorgungsarten der Region. Diese üben vorrangig Versorgungsfunktion für die ortsnähe Bevölkerung aus. Weiterhin ist Veltens ein Ort mit überörtlich bedeutsamer Wohnfunktion, demnach sind Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zu entwickeln und zu sichern. Damit soll Veltens eine Ergänzungsfunktion zu den zentralen Orten übernehmen, und die Deckung der verstärkten Nachfrage nach unversiedelten und eigentumsbezogenen Wohnformen gewährleisten.

4. Naturräumliche Grundlagen**4.1. Geologie, Hydrologie, Topographie**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs² in der Spandau-Oranienburger Havelniederung, zugehörig zur Großlandschaft „Luchland“ (SCHULTZE 1955). Diese Landschaft umfaßt das Havelland um Spandau und Oranienburg nordwestlich von Berlin. Sie ist durch Niederungen des Berliner Urstromtales mit Talsandflächen, Dünen und Rinttälern sowie durch alluviale Talniederungen gekennzeichnet.

Die topographische Karte weist für das Plangebiet eine Höhe von etwa 50 m über NN aus.

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet [BMU/UBA 1991].

4.1.1. Boden

In der gesamten Region herrschen Sandböden, teilweise anmoorig, vor [SCHULTZE 1955].

Bei der Sichtansprache konnten die für die Grundmoränenlandschaft typischen Sande (Sandböden und lehmige Sande) festgestellt werden.

4.1.2. Bodengüte

Die Bodengüte, deren Bewertung auf den Ackerzahlen der Bodenschätzung basiert, wird, bei einer Klassifizierung der Ackerzahlen in die Klassen 1 „ärmste Böden“ bis 6 „sehr gute Böden“, als „mittel“ (Klasse 3) eingestuft. Bei dieser Bewertung kommen die Eigenschaften von Anlehm-, Decklehm- und Tieflandsanden zum Tragen [BMU/UBA 1991].

4.2. Vegetation

Das Plangebiet besteht aus einer Ackerbrache. Die Vegetationsdecke ist durch Fahrspuren und Ablagerung von Baumaterialien teilweise stark gestört.

Da im GOP nur auf die Änderungen eingegangen wird, die sich durch die Umplanung im relevanten Plangebiet zusätzlich ergeben, wird die gültige Fassung des vorliegenden GOP in seiner Bestandsausgabe angenommen. Grundlage für die Bewertung ist somit der am 15.11.1993 genehmigte VEP.

4.3. Denkmalwerte

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet [BMU/UBA 1991]. Während der Bauarbeiten muß allerdings mit dem Auffinden von Bodendenkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht sei hierdurch verwiesen (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz DSchGBbg).

Weitere Denkmalwerte konnten ebenso nicht festgestellt werden, es befindet sich innerhalb des Plangebietes keinerlei baulicher Bestand.

² Naturräumliche Gliederung: Die Landschaft wird hierbei nach charakteristischen Faktorengruppen eingeteilt, die einen bestimmten Landschaftsaufbau und eine bestimmte Vegetation umfassen.

5. Städtebauliche Planung

Die Haupterschließung des nördlichen Teils des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Ringstraße, die durch die Parkstadt führt, über eine Stichstraße. Ausgehend von dieser Stichstraße erschließen kleinere Stiche die Bauten in zweiter Reihe, damit entsteht eine kammerartige Erschließungsstruktur.

Durch eine starke Durchgrünung und die Ausgestaltung der Straßen als Wohnstraßen entsteht damit ein attraktives Wohngebiet, welches sich besonders familien- und kinderfreundlich präsentiert und geprägt ist durch Einfamilienhausbebauung.

Die verkehrliche Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes ist ringförmig, abgehend von der Haupterschließungsstraße auf Vellener Gemarkung vorgesehen. Die Anwohnerstraßen sind in der Planung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

5.1. Baustruktur

Das Wohngebiet besteht ausschließlich aus Einfamilienhäusern in Form von vorwiegend Einzelhäusern sowie auch Reihen- und Doppelhäusern. Zu jedem Haus gehört ein eigener Garten. Es sind flexible Haustypen vorgesehen, die sich dem jeweiligen Bedarf der Bewohner schnell und unkompliziert anpassen können und somit Lebensgemeinschaften in differenzierten, familien- und kinderfreundlichen Wohnformen ermöglichen. Dem jeweiligen Bauherren soll weitgehende gestalterische Freiheit eingeräumt werden, um damit den vielfältigsten Ansprüchen entsprechen zu können. Ein gestalterisch heterogenes Erscheinungsbild wird angestrebt, um dem Gebiet einen unverwechselbaren Charakter zu geben.

Angrenzend zur östlich gelegenen Parkstadt ist eine verdichtete Bauweise an der südöstlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, um damit eine Überleitung zur bestehenden Bebauung der Parkstadt zu schaffen. Zum westlich gelegenen Wald und zum vorhandenen Biotop wird der lockere Bauweise der Vorzug gegeben, um damit, bei Bildung eines attraktiven Ortsrandes den harmonischen Übergang in die Landschaft zu gestalten.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die, nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Nutzungen sind nicht zulässig, da dies nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen würde. Desweiteren soll Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Als Nutzungsmaß ist in Abhängigkeit vom städtebaulichen Geplante eine GRZ von 0,2 - 0,4 in den Baubereichen vorgesehen. Diese ermöglicht einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücksfläche und verhindert gleichzeitig eine zu starke Versiegelung des Bodens, im Sinne der erweiterten Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 1 BauGB. Diese fordert, daß die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Die durchschnittliche GRZ im Plangebiet unterschreitet die im genehmigten VEP „Parkstadt Velln“ festgesetzte GRZ. Dies ist auf die erhebliche Änderung in Baustruktur zurückzuführen.

Diese Maßnahmen sowie ein Anteil der Privatgärten von ca. 48 % der Gesamtfläche tragen einer gewissen starken Durchgrünung der Siedlung Rechnung.

Im Vergleich zu der genehmigten Planung erhöht sich damit der Anteil an privaten Freiflächen um 12 % und die max. versiegelte Fläche verringert sich um 14 %.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Ringstraße, die durch die „Parkstadt“ führt und die Erschließungsstraßen der Parkstadt - Bötzowerstraße und Priesterweg - miteinander verbindet.

6.2. Innere Erschließung

Das gesamte innere Erschließungssystem soll verkehrsberuhigt gestaltet werden. Straßenverkehrsrechtlich bedeutet dies eine Ausweisung als Spielstraßen (Verkehrszeichen 325/326): Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung von Fußgängern, Parken lediglich auf den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen.

Die innere Erschließung erfolgt im nördlichen Teil des Plangebietes durch eine große Stichstraße von der mehrere kleinere private Stichstraßen abzweigen, die die Bauten in der zweiten Reihe erschließen. Die Anbindung an die äußere Erschließung erfolgt über die Ringstraße. Die große Stichstraße verfügt über einen Straßenraum von 6,0 m Breite. Bei allen anderen Straßen ist der Straßenraum auf 3,0 m Breite ausgelegt. Alle Straßen sollen als Mischfläche, d.h. ohne abgetrennte Gehwege, gestaltet werden.

Die Zufahrt- und Wendemöglichkeiten für Feuerwehr- sowie Müllfahrzeuge sind durch die große Stichstraße gegeben, deren Wendehammer entsprechend groß gestaltet wird.

Der südliche Teil des Plangebietes wird ringförmig, bei einer Verkehrsraumbreite von 5,5m erschlossen. Die Ausbindung erfolgt ebenfalls als Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

6.3. Stellplätze

Im städtebaulichen Konzept werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Der städtebauliche Entwurf macht deutlich, daß der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken realisierbar ist.

Die in der genehmigten Planung festgesetzten Tief- und Sammelgaragen entfallen.

7. Infrastruktur

7.1. Nahversorgung und Dienstleistung

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im allgemeinen Wohngebiet zwar grundsätzlich zulässig, im Plangebiet sind aufgrund seiner geringen Größe allerdings keine Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen, auch innerhalb der Parkstadt Velln sind keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Fußläufig sind Läden des täglichen Bedarf innerhalb des Ortes Velln gut zu erreichen.

Im Übergangsbereich zur Parkstadt Velln hin, wird die GRZ von 0,4 beibehalten, um damit eine Überleitung zwischen den höheren Baumassen in der Parkstadt und der Einfamilienhausbebauung im Plangebiet zu schaffen.

Weiterhin ist eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, damit verringert sich der max. mögliche Anzahl der Vollgeschosse von III auf II gegenüber der genehmigten Planung.

Bei städtebaulichem Erfordernis wird zu der GRZ von 0,4 eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO definiert. Ein geringfügiges Überschreiten der Baulinien und -grenzen durch Gebäudeteile um bis zu 1,0m ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Eine noch weiterführende Festlegung der Baukörper soll vermieden werden, um ein flexibles Reagieren entsprechend den Haustypwünschen der zukünftigen Bewohner zu ermöglichen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

5.4. Grün- und Freiflächen

Eine wesentliche Rolle im Erscheinungsbild der märkischen Landschaft spielen die straßen- und wegebegleitenden Baum- bzw. Gehölzpflanzungen. Deshalb wurden entlang der großen Stichstraße im nördlichen Teil Bäume festgesetzt (mit einer zulässigen Verschiebung der Standorte um jeweils 2 m), die den Straßenraum markieren und die öffentlichen Stellplätze kennzeichnen sollen. Im südlichen Teil ist der Straßenraum zu schmelzen, um hier Bäume festsetzen zu können; hier sind Baumpflanzungen in den angrenzenden Grundstücken geplant.

Die Planung des bislang vorgesehenen Regenrückhaltebeckens wird nicht umgesetzt, da aufgrund der wesentlich geringeren Versiegelung im gesamten Plangebiet, weniger Niederschlagswasser anfällt, das aufgefangen und in benachbarten Bodenbereichen versickert werden muß. Die Planung wird dahingehend geändert, daß statt des Wasserbeckens ein Versickerungsgraben entlang des westlichen Plangebietes bis hin zum vorhandenen Gewässer im Nordwesten seine Funktion übernimmt (siehe Ver- und Entsorgung). Der südliche Abschluß des nördlichen Teiles des Plangebietes wird nun von einem Grünstreifen mit einer Baumreihe gebildet. Diese Baumreihe bildet die städtebauliche Weiterführung der von Südkosten kommenden Allee (Promenade). Um die Kontinuität zu bewahren soll sie mit Bäumen in der gleichen Art wie die schon gepflanzten Alleeabäume und in demselben Abstand ausgeführt werden.

Von besonderer Bedeutung für das Bild der Siedlung ist auch das vorhandene Gewässer mit Uferandstreifen im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Es wird deshalb, wie in der genehmigten Planung, nicht verändert, sondern in seinem jetzigen Zustand übernommen und zur Erhaltung festgesetzt. Lediglich im südöstlichen Bereich dieser Fläche ist eine Durchwegung zugelassen, die eine fußläufige Verbindung von der Stichstraße zum Freiraum mit bereits bestehenden Wegeverbindungen schaffen soll.

Auf einer ausgewiesenen Grünfläche ist ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder (bis zu 8 Jahren) innerhalb des Wohngebietes vorgesehen.

7.2. Technische Ver- und Entsorgung

7.2.1. Versorgung mit Wasser, Gas, Strom, Telefon

Das Vorhaben wird an bestehende Versorgungsleitungen in der Parkstadt angeschlossen. Innerhalb des Vorhabensgeländes werden neue Versorgungsleitungen gelegt.

7.2.2. Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vom Investor zu errichtende Abwasserdruckleitung zwischen dem Plangebiet und der Gemeinde Marwitz.

Das Regenwasser der Dachflächen und Verkehrsflächen wird durch geeignete Maßnahmen örtlich auf den Grundstücken versickert bzw. dem neu zu schaffenden Graben zum Zwecke der Vorreinigung zugeführt und dann nach Absolvieren einer Vorreinigungsstufe in das vorhandene Gewässer im Nordwesten eingeleitet.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	5,32 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	3,82 ha	71,8 v.H.
davon Gebäude	1,24 ha	
Stellplätze, Nebenfleichen	6,22 ha	
Privatgärten	1,95 ha	
Verkehrsflächen	0,47 ha	8,8 v.H.
Öffentliche Grünflächen	0,08 ha	1,5 v.H.
Erhaltungsflächen	0,77 ha	14,5 v.H.
Fläche für Ver- und Entsorgung	0,17 ha	3,2 v.H.

Für Gebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wurde anhand der zulässigen GRZ im Vorhaben- und Erschließungsplan die maximal mögliche Flächenversiegelung nach § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO berechnet.

9. Hinweise

Von beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise gegeben.

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich jedoch nach den gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen die nachfolgend genannten Restlöcher ehemaliger oberirdiger Abbautätigkeit, die gemäß AO für Halden und Restlöcher (Gbl. T.I., Nr. 31 vom 02.10.1980) eine Gefährdung für die persönliche Sicherheit und den öffentlichen Verkehr darstellen können:

Registrier-Nr. LGRB	Bezeichnung / relative Lage	Beschreibung
0414 2601-1	Marwitz (Flurß, Flst. 19/1 & 19/2) westlich des Plangebietes (siehe Hinweis auf dem mitgelieferten B-Plan „Parkstadt Velten“)	Ehem. Tonabbau; wassererfülltes Restloch; DAV-Gewässer ca. 3ha groß, durchschnittl. 4-5m tief (nach Aussagen des ehem. Rates des Kreises bis max. 17m)
0414 2603-1	Marwitz / nordöstlich des Plangebietes	Tongrube; verfüllt mit Industrie-Rückständen des ehem. VEB Pflanzenfett Velten (Schadstoff-Deponie); als möglicher Altlasten-Standort zu betrachten

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Staatlicher Munitionsbergungsdienst**Kampfmittel**

Nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind an dieser Stelle die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

AWU Oranienburg GmbH als regionales Entsorgungsunternehmen

Die östlich der überbaubaren Fläche WA 11 gelegene- und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche ist hinsichtlich der Abmessungen und Tragfähigkeit (zulässige Achslast 10t) für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug auszuliegen.

10. Literaturquellen

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit / Umweltbundesamt (BMU/UBA) (Hrsg.) (1991): Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland. - Planungsgrundlagen -. Bonn / Berlin.

Landesregierung des Landes Brandenburgs (1998): Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

Schulze, J.H. (1955): Die Naturbedingten Landschaften der DDR. Gotha: VEB Geographisch-Kartographische Anstalt. 329 S. 2 Karten.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Parkstadt Velten“ gilt auf den verbleibenden Flurstücken § 35 BauGB. Dieser regelt u.a.

„§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. *einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,*
2. *einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,*
3. *der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,*
4. *wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung*

einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugebiete liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind, (...)

*(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
(...)“*

Im verbleibenden Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes sind nur Grundstücke mit Ausweisung Grünflächen bzw. stehendes Gewässer als geschützter Landschaftsbestandteil vorhanden. Somit richtet sich die Beurteilung nach § 35 BauGB.

Das angrenzende Wohngebiet ist einheitlich und städtebaulich geprägt und fällt in die Zuständigkeit der Stadt Velten und wird durch die Stadt Velten nach § 34 BauGB beurteilt werden.

7.2 Entschädigungsansprüche

Eine Entschädigung bei Aufhebung einer zulässigen Nutzung regelt § 42 BauGB.

„§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen (...).“

Da die gemäß dem aufzuhebenden Bebauungsplan zulässige Nutzung im Plangebiet bereits realisiert wurde und ein Großteil des ursprünglichen Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles innerhalb der Stadt Velten gem. § 34 BauGB liegt, werden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zugleich die hier zulässigen baulichen Nutzungen aufgehoben.

Es tritt somit durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auch keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke im Sinne des § 42 BauGB ein. Insofern können sich aus der Aufhebung des Bebauungsplanes auch keine Entschädigungsansprüche ergeben.

Der Bebauungsplan wird vor allem aufgehoben, da sich die verbleibenden Flächen nicht mehr innerhalb der Ortslage befinden. Eine Sicherung der verbleibenden Flächen über einen Bebauungsplan ist somit obsolet, da sich die verbleibenden Flurstücke im Außenbereich befinden und ein Bauvorhaben in diesem Bereich aufgrund der Ausweisung der Flurstücke unzulässig wäre.

7.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsausgleich)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt als im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder es einen Anhaltspunkt zur Beeinträchtigung von genannten Schutzgütern besteht. Aufgrund der bestehenden Ausweisung der Flurstücke ergibt sich automatisch die Schutzfunktion der Grünfläche bzw. des stehenden Gewässers und der sich daraus resultierenden Betrachtung nach § 35 BauGB.

Ferner regelt die Gemeinde Oberkrämer den Schutz des Baumbestandes per Ortsrecht. Die vorhandene Baumschutzsatzung der Gemeinde ist in der jeweiligen aktuellen Fassung auf der Homepage der Gemeinde verfügbar und kann unter dem nachstehenden Link eingesehen werden

<https://www.oberkraemer.de/buergerservice/downloads/satzungen/baumschutz/>

7.4 Auswirkungen auf den Artenschutz

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält keine Regelungen zum Artenschutz. Aufgrund der Lage und der Ausweisung der Flurstücke, ergeben sich mit der Aufhebung keine weiteren Anforderungen an den Artenschutz.

Unabhängig von der Aufhebung ist grundsätzlich auch bei allen baulichen Maßnahmen sowie bei eventuellen Eingriffen in Gehölz § 44 (1) BNatSchG bzw. § 39 (5) BNatSchG zu beachten.

„§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

- 1.wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2.wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3.Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4.wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

„§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(...)

(5) Es ist verboten,

- 1.die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,*
- 2.Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,*
- 3.Röhrliche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrliche nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,*
- 4.ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.*

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

- 1.behördlich angeordnete Maßnahmen,*
- 2.Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie*
 - a) behördlich durchgeführt werden,*

b) behördlich zugelassen sind oder

c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,

3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,

4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.“

7.5 Auswirkungen auf Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, Geologie und Kampfmittel

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gab es vom Landesamt für Geowissenschaft und Rohstoffe den Hinweis, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft sogenannte Restlöcher aus ehemaliger obertägiger Abbautätigkeit vorhanden sind und eine Gefährdung darstellen könnten.

Von beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise gegeben.

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich jedoch nach den gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen die nachfolgend genannten Restlöcher ehemaliger obertägiger Abbautätigkeit, die gemäß AO für Halden und Restlöcher (Gbl. T.I., Nr. 31 vom 02.10.1980) eine Gefährdung für die persönliche Sicherheit und den öffentlichen Verkehr darstellen können:

Registrier-Nr. LGRB	Bezeichnung / relative Lage	Beschreibung
0414 2601-1	Marwitz (Flur6, Flst. 19/1 & 19/2) westlich des Plangebietes (siehe Hinweis auf dem mitgelieferten B-Plan „Parkstadt Velten“)	Ehem. Tonabbau; wassererfülltes Restloch; DAV-Gewässer ca. 3ha groß, durchschn. 4-5m tief (nach Aussagen des ehem. Rates des Kreises bis max. 17m)
0414 2603-1	Marwitz / nordöstlich des Plangebietes	Tongrube; verfüllt mit Industrie-Rückständen des ehem. VEB Pflanzenfett Velten (Schadstoff-Deponie); als möglicher Altlasten-Standort zu betrachten

Über eine Gefährdung bei der damaligen Umsetzung des Bebauungsplanes ist hierzu nichts bekannt.

Für das Plangebiet liegen keine weiteren Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Der staatliche Munitionsbergungsdienst verwies darauf, dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich des Plangebietes zu rechnen ist.

Staatlicher Munitionsbergungsdienst

Kampfmittel

Nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind an dieser Stelle die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

Der Gemeinde Oberkrämer liegen hierzu keine weiteren Erkenntnisse vor.

Historisch ist davon auszugehen, dass es aufgrund des ehemaligen Tonabbaus bergbaulichen Rechte in dem Bereich bzw. der unmittelbaren Umgebung gibt. Genauere Erkenntnisse liegen der Gemeinde hierzu nicht vor.

Im Zusammenhang mit der vorliegend geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, Geologie oder Kampfmittelbelastungen, die der Aufhebung im Wege stehen.

7.6 Auswirkungen auf den Trinkwasser- und Gewässerschutz

Im aufzuhebenden Bebauungsplan verbleibt neben den Flurstücken als Grünfläche ein stehendes Gewässer. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Konsarski Pfuhl. Die Gewässer werden weitestgehend von Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Die Gewässer haben keinen Einfluss auf das aufzuhebende Plangebiet.

Zur vorhandenen Niederschlagsentwässerung siehe Punkt 5.4.

Im Zusammenhang mit der vorliegend geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen des Trinkwasser- und Gewässerschutzes.

7.7 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20]).
- Landesentwicklungsplan, Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II-2019, Nr. 35, in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (RePRohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“, Billigungsbeschluss der Region Prignitz-Oberhavel vom 27.06.2024
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

Satzungen der Gemeinde Oberkrämer

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer vom 01.01.2024
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer – Baumschutzsatzung vom 01.01.2022

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer
- BrandenburgViewer