



**Gemeinde Oberkrämer
OT Schwante**

**Begründung zum Aufhebungsverfahren
„Bebauungsplan Mühlenweg 24 - Am See I + II“**



Entwurf

Stand: Mai 2026

Gemeinde:	Gemeinde Oberkrämer Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer
Landkreis:	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser des aufzuhebenden Bebauungsplanes.	Dip.-Ing. Detlev Klose Am Hirschwechsel 9 1000 Berlin 27 (heute 13503 Berlin)
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

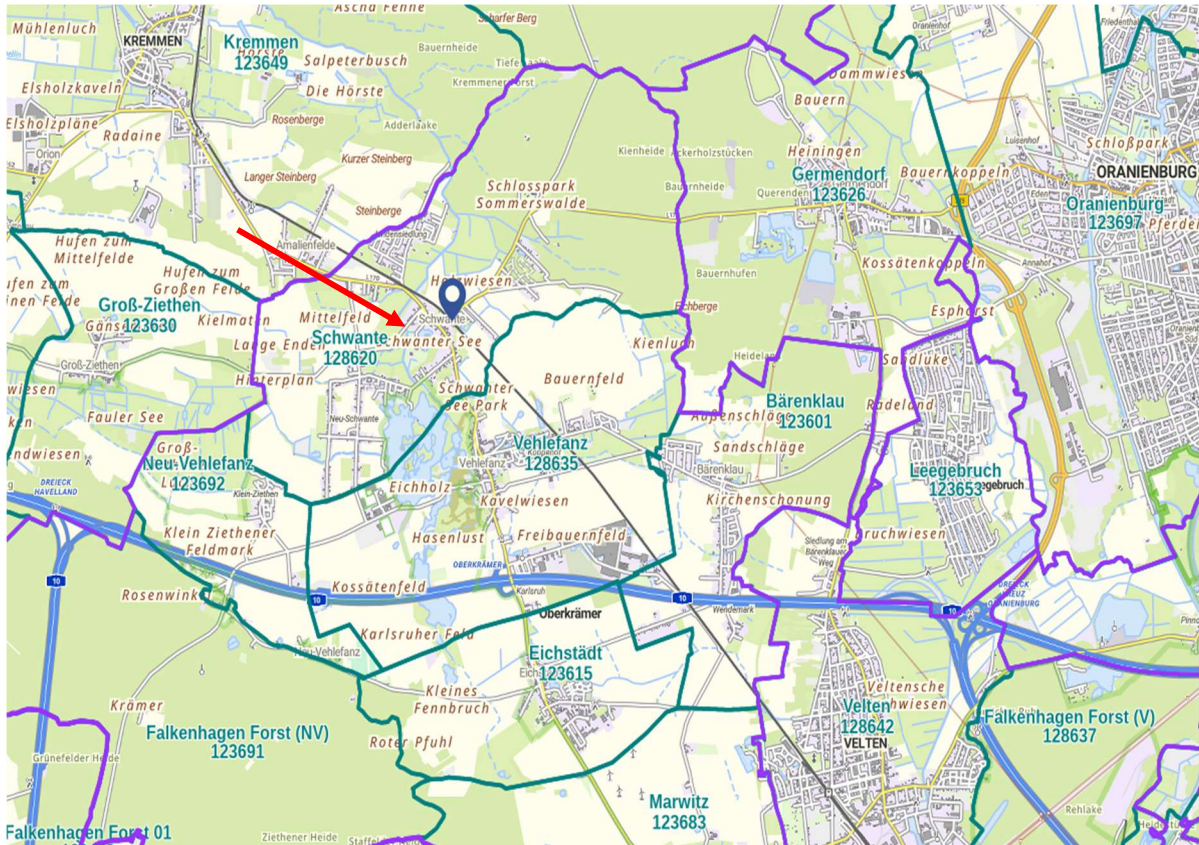
Inhaltsverzeichnis:

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. § 13a (4) BauGB und Begründung	7
3	Kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	9
3.1	Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes	9
3.2	Übersicht der kommunalen Bauleitplanung in der Umgebung des aufzuhebenden Bebauungsplanes	9
4	Bestand im Plangebiet	9
5	Erschließung	9
5.1	Straßenseitige Erschließung	9
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5.3	Ruhender Verkehr	10
5.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung	10
5.5	Leitungsgebundene Versorgung	10
5.6	Schmutzwasserentsorgung	10
5.7	Abfallentsorgung	10
6.	Planunterlagen des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Mühlenweg 24 – Am See I + II“	11
6.1	Satzungsplan des Bebauungsplanes „Mühlenweg 24 – Am See I + II“	11
6.2	Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Mühlenweg 24 – Am See I + II“	12
7	Auswirkungen der Planung	15
7.1	Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben	15
7.2	Entschädigungsansprüche	15
7.3	Auswirkung auf Natur und Landschaft (Eingriffsausgleich)	15
7.4	Auswirkungen auf den Artenschutz	16
7.5	Auswirkungen auf Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, Kampfmittel	17
7.6	Auswirkungen auf den Trinkwasser- und Gewässerschutz	17
7.7	Auswirkungen auf den Klimaschutz	17
	Rechtliche Grundlagen der Aufhebung des Bebauungsplanes	18
	Satzungen der Gemeinde Oberkrämer	18
	Quellen	18

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Mühlenweg 24 - Am See I + II

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region




Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt im OT Schwante 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, Vehlafanz und Neu-Vehlafanz. Die Gemeinde hat ca. 12.393 (Stand 18.05.2026) Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

1.2 Lage des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes im Gemeindegebiet

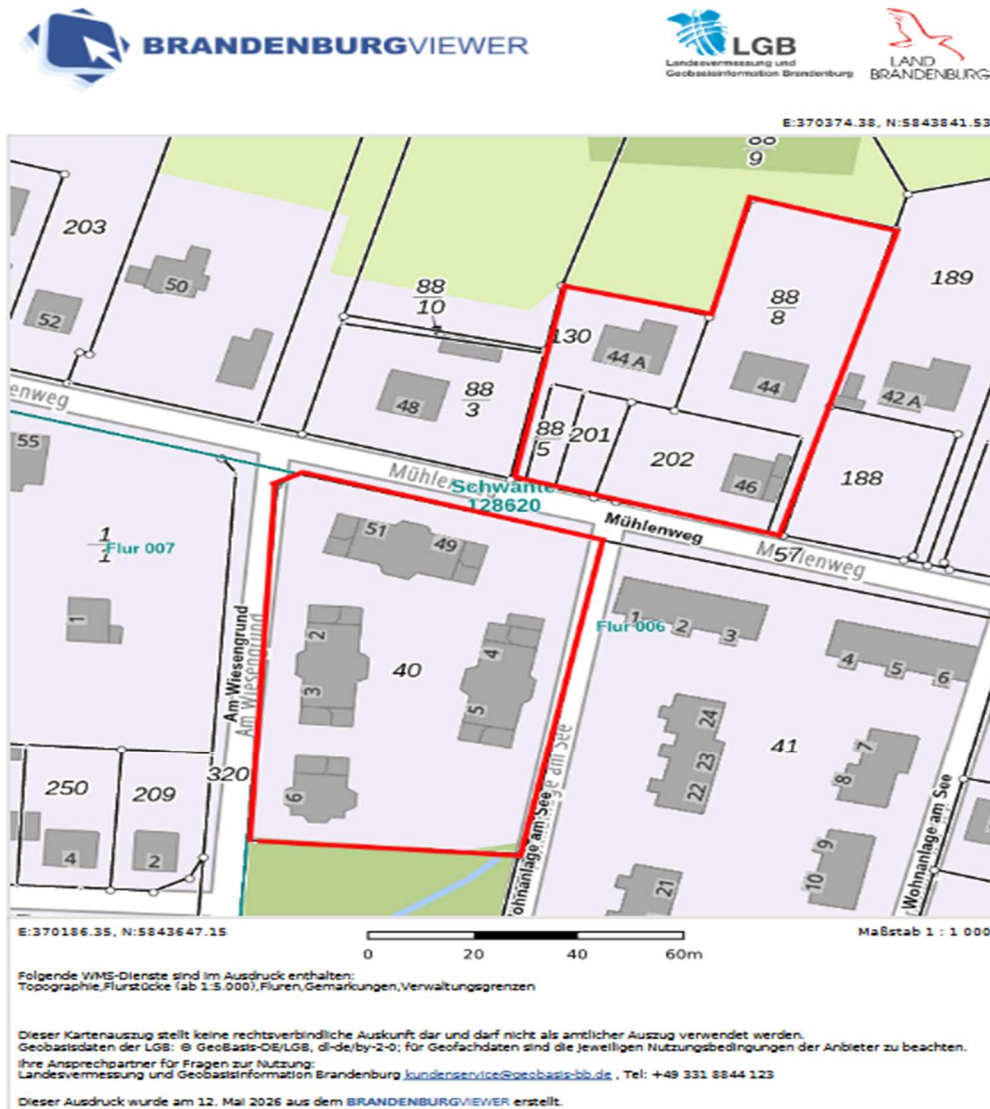


 Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegt im OT Schwante am Mühlenweg.

1.3 Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des auszuhebenden Bebauungsplanes



 Umgrenzung des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Mühlenweg 24 – Am See I + II“ im OT Schwante.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlenweg 24 – Am See I + II“ im OT Schwante gemäß dem in der Anlage beiliegenden Lageplan. Er wird durch den Mühlenweg geteilt, so dass zwei Teilbereiche entstanden sind. Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 88/9 der Flur 6 bzw. einen Teil des Mühleweges
- im Osten durch die Flurstücke 188 und 189 bzw. durch die Straße Wohnanlage am See
- im Süden durch das Flurstück 182 bzw. einen Teil des Mühlenweges sowie
- im Westen durch die Straße Am Wiesengrund bzw. durch die Flurstücke 88/3, 88/10 und 88/11.

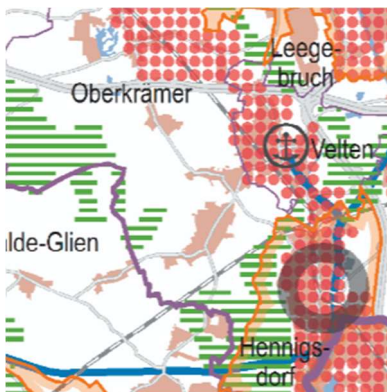
1.4 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR) - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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 02.03.1993 beschlossenen und am 01.09.1993 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Mühlenweg 24 – Am See I + II“ aufzuheben. Der Bebauungsplan hat eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Plangebiet wurde vollständig realisiert. Ein Erfordernis für eine verbindliche Bauleitplanung besteht nicht mehr. Die Festsetzungen sowohl textlich als auch zeichnerisch entsprechen über 30 Jahre später nicht mehr den heutigen Bedingungen. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ wäre mit der Aufhebung des Bebauungsplanes gegeben. Somit besteht das Planerfordernis für die Aufhebung des Bebauungsplanes.

2.2 Planverfahren

2.2.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 1 (8) in Verbindung mit 13a (4) BauGB und Begründung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 1 (8) BauGB in Verbindung § 13 a (4) BauGB erfolgen.

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

Gemäß dem BauGB wird hierzu im § 13 a BauGB folgendes geregelt:

Begründung der Aufhebung nach § 13 a (4) BauGB

Gemäß § 13 a (4) BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend für die Änderung, Ergänzungen und Aufhebung eines Bebauungsplanes. Das Plangebiet liegt in einem Teil des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schwante. Somit dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt bei ca. 8.507 m² und somit erheblich unter dem Schwellenwert gem. § 13 a (1), Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Das Plangebiet ist vollständig mit Einzelhäusern bebaut, so dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauGB keine erheblichen zusätzlichen Bebauungen im Plangebiet zu erwarten sind.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet entstanden. Anlagen und Nutzungen, die aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, sind im Allgemeinen Wohngebiet auch bei einer Beurteilung gem. § 34 BauGB nicht zulässig. Demnach begründet die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die dieser Pflicht unterliegen.

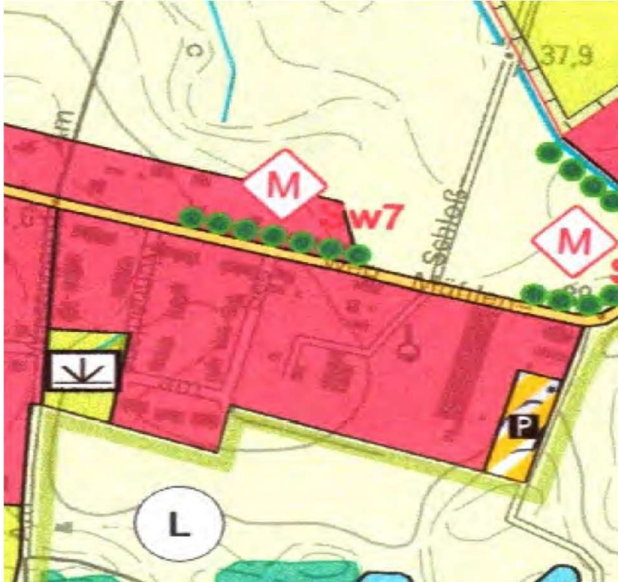
Des Weiteren liegt das Plangebiet nicht in einem Natura 2000-Gebiet oder es befinden sich auch kein Natura 2000 – Gebiete im Entwicklungsbereich der vorliegenden Planung. Ferner ergeben sich auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzungen der Auswirkungen von schwereren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes.

Der aufzuhebende Bebauungsplan bezieht sich auf ein bestehendes Wohngebiet, für dessen zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung die Beurteilung gem. § 34 BauGB zielführender ist, als der Fortbestand des bisherigen Bebauungsplanes. Deshalb trägt die

Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der zugehörigen Erschließungsinfrastruktur angemessen Rechnung.

3. Kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

3.1 Darstellung des FNP's im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes



Der FNP stellt den Bereich des Plangebietes des aufzuhebenden Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Dies entspricht auch der Nutzung des Plangebietes, das nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

3.2 Übersicht der kommunalen Bauleitplanung in der Umgebung des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Folgende kommunale Planungen befinden sich in der Umgebung des aufzuhebenden Bebauungsplanes

- Bebauungsplan Nr. 51/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 42“
- Bebauungsplan „Am Wiesengrund“
- Bebauungsplan Nr. 29/2019 „Mühlenweg 13“

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

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

4. Bestand im Plangebiet

Der Bebauungsplan ist zu 100% realisiert und mit Einfamilienwohnhäusern bebaut worden. Die Wohnbebauung fügt sich komplett in die Umgebungsbebauung ein und prägt somit auch den Gebietscharakter und die Nutzung des Plangebietes.

5. Erschließung

5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet liegt am Mühlenweg. Beim Mühlenweg handelt es sich um eine Gemeindestraße. Der Mühlenweg endet westlich an der Gabelung zum Gartenweg. Beim

Gartenweg handelt es sich ebenfalls um eine Gemeindestraße. Östlich verläuft der Mühlenweg bis an die Dorfstraße heran. Bei der Dorfstraße handelt es sich um eine Landesstraße.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in der Dorfstraße in Schwante. Hier sind die Regionalbuslinien 800, 812 und 814 zu erreichen. Die Buslinie 800 verkehrt bis zum Bahnhof Oranienburg bzw. bis nach Flatow. Die Bushaltstellen für alle Linien befindet sich in der Dorfstraße unmittelbar an der Ecke zum Mühlenweg. Mit der RE 55 vom Bahnhof Schwante ist der Bahnhof Kremmen bzw. der Bahnhof Hennigsdorf zu erreichen. Vom Bahnhof Hennigsdorf und Oranienburg besteht die Möglichkeit die S-Bahn und Regionalbahnen. u. a. nach Berlin zu nutzen.

5.3 Ruhender Verkehr

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes existierte keine Stellplatzsatzung der Gemeinde. Es wurde im Bebauungsplan in dem einen Teilgebiet eine offene Bauweise bzw. in dem anderen Teilgebiet nur Doppelhäuser zugelassen, mit dem direktem Hinweis, dass Carports nur in Verbindung mit dem Haus gestattet sind. Öffentliche Stellplätze wurden weiterhin im Straßenraum vorgesehen.

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/>

5.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung

Die Grundstücke wurde damals verrohrt und an die Feldentwässerungsgräben angeschlossen. Bei den Gräben handelt es sich um Gräben II. Ordnung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Niederschlagsentwässerung.

5.5 Leitungsgebundene Versorgung

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes ist vollständig durch Frischwasser und Elektroenergie erschlossen. Laut den damaligen Unterlagen wurde vom Versorgungsträger für Schwante eine Erdgasleitung geplant. Eine Anschlussmöglichkeit wurde von Seiten der EMB eingeräumt und konnte bei Interesse genutzt werden. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die leitungsgebundene Versorgung.

5.6 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserversorgung angeschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Schmutzwasserentsorgung

5.7 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Für den entsprechenden Abfuhrtermin werden die jeweiligen Behälter durch die Anlieger am Straßenrand aufgestellt und nach der Entleerung durch den Grundstückseigentümer wieder zurück auf das jeweilige Grundstück genommen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Abfallentsorgung.

6.2 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlenweg 24 – Am See I + II“

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Bp II/93
für das Gebiet Schwante, Mühlenweg 24

1. Erfordernis des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schwante beabsichtigt auf den Grundstücken:

Flurstücke 40 und 88/2 der Flur 6

der Gemarkung Schwante folgendes Vorhaben auszuführen:

- Die Erschließung und Errichtung von 6 Doppelhäusern

Die Einzelvermessung und Bezeichnung der Teilstücke erfolgt bei Verkauf der Teilflächen durch den Eigentümer.

Die Grundstücke liegen noch nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist aus den nachfolgenden Gründen nach den §§ 34 und 35 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig: Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich und sind nur teilweise erschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Dorfentwicklungsplan der Gemeinde, der am 18.10.1990 von der Gemeindevertretung bestätigt wurde, ist der o.a. Standort als Fläche für den allgemeinen Wohnungsbau dargestellt.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist auch aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich: Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs, Wohnraum für ca. vierzig Einwohner soll geschaffen werden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Sie steht in Übereinstimmung mit der Kreis - und Ortsentwicklungskonzeption.

3. Inhalt der Planung

Die geplanten Doppelhäuser werden in der Art und Maß den örtlichen Gegebenheiten angepaßt.

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgelegten Maße der baulichen Nutzung (GRZ 0.2 und GFZ 0.3)

ist die vorhandene Siedlungsstruktur der Gemeinde Schwante. Es erfolgt eine Doppelhausbebauung, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.

Aufgrund der im >Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die im § 17, Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Geschößflächenzahl für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die dem allgemeinen Wohnen dienen, gemäß § 4 BauNVO.

4. Umweltverträglichkeit

Der Planung und Ausführung der Wohnhäuser liegen ein Höchstmaß an ökologischen Anforderungen zugrunde. Energiesparendes Bauen und die Verwendung umweltschonender Baumaterialien ist Zielstellung.

Die zu bebauende Fläche ist z. Zt. eine brachliegende Ackerfläche. Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnstruktur, die der landschaftlichen Lage des Standortes gerecht wird und sich den vorhandenen offenen Strukturen an der Vehlefanzer Straße anpaßt.

Wesentlicher Ausdruck dafür ist die Festlegung der überbaubaren Flächen. Sie garantieren jeweils zwischen den Wohnkomplexen ein hohes Maß der Anknüpfung an die bisherige Gartenlandschaft. Alle im Planungsgebiet vorhandenen Grünzüge bzw. Biotope werden erhalten und in die Freiflächengestaltung mit einbezogen.

Die Straßen gewährleisten einerseits eine minimale Versiegelung des Bodens und bieten Zugänglichkeit.

5. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan muß in verkehrlicher und in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht neu erschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch:
PWA - Potsdamer Wasserversorgungs - und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH

Die Stromversorgung ist durch die :
MEWAG - Märkische Energieversorgungs AG sichergestellt.

Für die Erschließung des Standortes werden erforderlich:

- straßenbauliche Maßnahmen:

Die Erschließung des neuen Weges erfolgt ortstypisch als Pflasterung mit zum Teil getrennter Gehwegführung.

- Wasserversorgung:

Heranführen der Wasserversorgung vom Mühlenweg. Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 250 AZ.

- Die Ableitung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an die geplante Abwasserleitung. Der Anschlußpunkt ist mit dem Zweckverband Kremmen abzustimmen.

Als Zwischenlösung sind Auffanggruben zulässig.

- **Energieversorgung:**

Die Projektierung und Realisierung bis Hausanschluß erfolgt durch die Märkische Energieversorgungs AG. Eine Fläche von 6m x 6m sind im Baugebiet für Transformatorenstationen vorgesehen.

- **Wärmeversorgung:**

Die Festlegung des Heizmediums ist abhängig von der termingerechten Bereitstellung. Vom Vorhabenträger wird eine Einzelbeheizung mittels Erdgas favorisiert. Ansonsten erfolgt die Beheizung mittels Öl bzw. Flüssiggas.

- **Fernmeldeversorgung:**

Der Fernmeldeanschlußpunkt für das geplante Gebiet wird mit der Deutschen Bundespost Telekom festgelegt.

Die Kosten für die Erschließung sind vom Vorhabensträger zu tragen.

6. Verwirklichung:

Die mit der Erschließung beauftragte GbR hat sich im Rahmen des abgeschlossenen Erschließungsvertrages verpflichtet, das Vorhaben bis zum 31.12.1994 zu realisieren.

Eichstädt, den


Amt Oberkrämer
Breite Str. 1
O- 1421 Eichstädt
Tel. Vellen 2434
Tel./Fax Vellen 2378

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Mühlenweg 24 - Am See I + II“ gilt im Plangebiet § 34 (1) BauGB. Dieser regelt u.a.

„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...)“

Im Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes sind keine unbebauten Grundstücke vorhanden. Die weitere städtebauliche Entwicklung im Plangebiet wird sich auf eventuelle Änderungen von vorhandenen baulichen Anlagen beschränken. Im Falle eines Rückbaus oder einer Zerstörung (z.B. durch ein Feuer) käme ein Ersatzbau hierfür in Betracht.

Das Wohngebiet ist einheitlich und städtebaulich geprägt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch § 34 (1) BauGB gesichert und somit ausreichend.

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 das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles 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.

7.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsausgleich)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Gemäß § 13a (2),4. BauGB gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Planung (hier Planaufhebung) zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach wäre auch im Falle einer Planaufhebung nach § 13a BauGB ein Ausgleich zusätzlicher Eingriffe nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich, falls sich ein solcher Eingriff aus der Planaufhebung ergeben sollte.

Die Gemeinde Oberkrämer regelt 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. Da das Plangebiet zu 100% realisiert worden ist, 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.Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte 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, Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Ferner bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

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

7.6 Auswirkungen auf den Trinkwasser- und Gewässerschutz

An das Plangebiet grenzt in unmittelbarer Umgebung der Mühlensee an. Das Plangebiet wird südlich zum Mühlensee durch Siedlungsgrün und Landschaftsschutzgebiet abgetrennt. Das Gewässer hat keinen Einfluss auf das aufzuhebende Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

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

Der Bebauungsplan wurde bereits zu 100 % realisiert. Somit ergeben sich aus der Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Die rechtlichen Anforderungen zur Minderung des CO₂-Ausstoßes für bestehende Gebäude sind, unabhängig vom aufzuhebenden Bebauungsplan, zu beachten.

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 Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- 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
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel