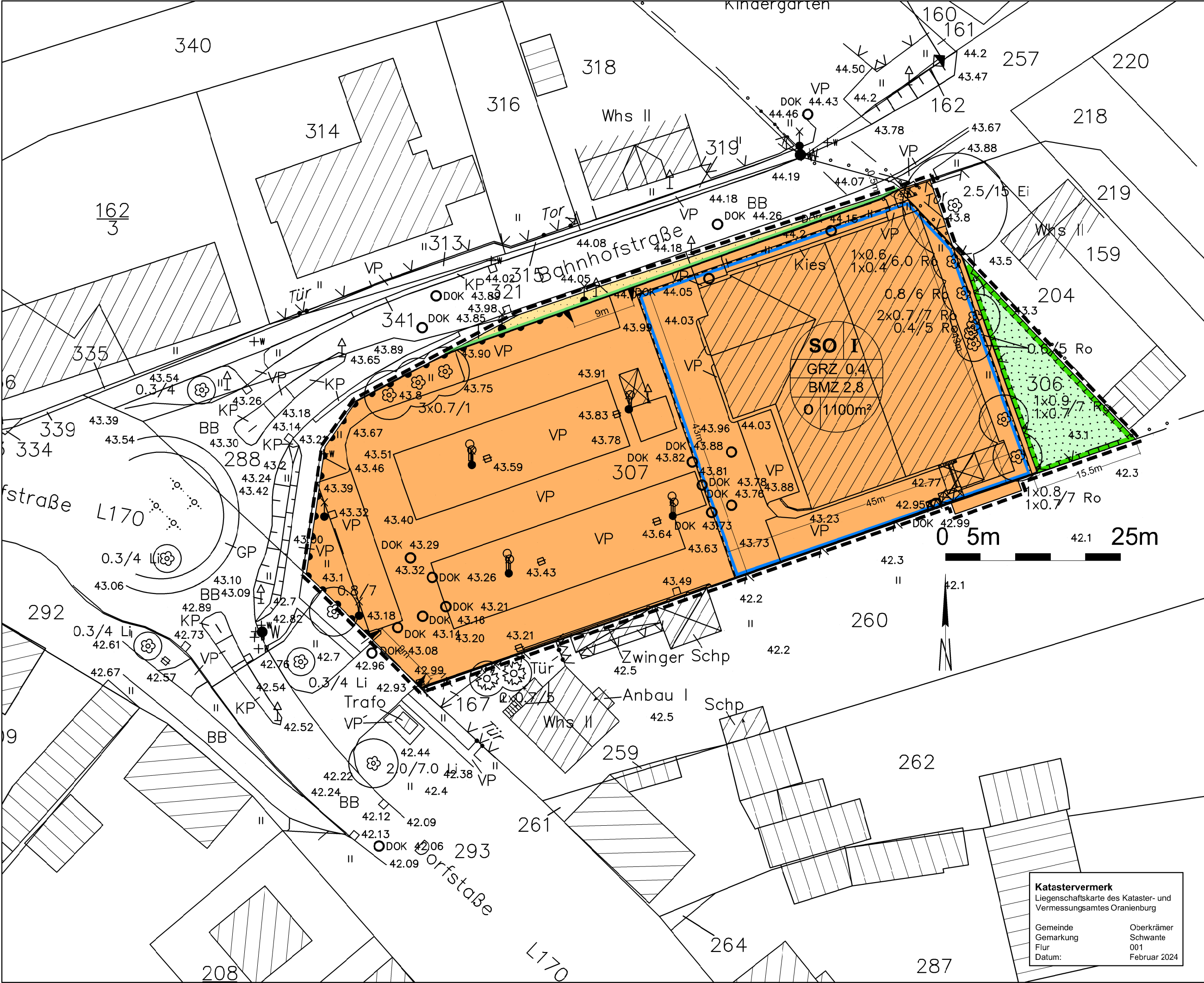
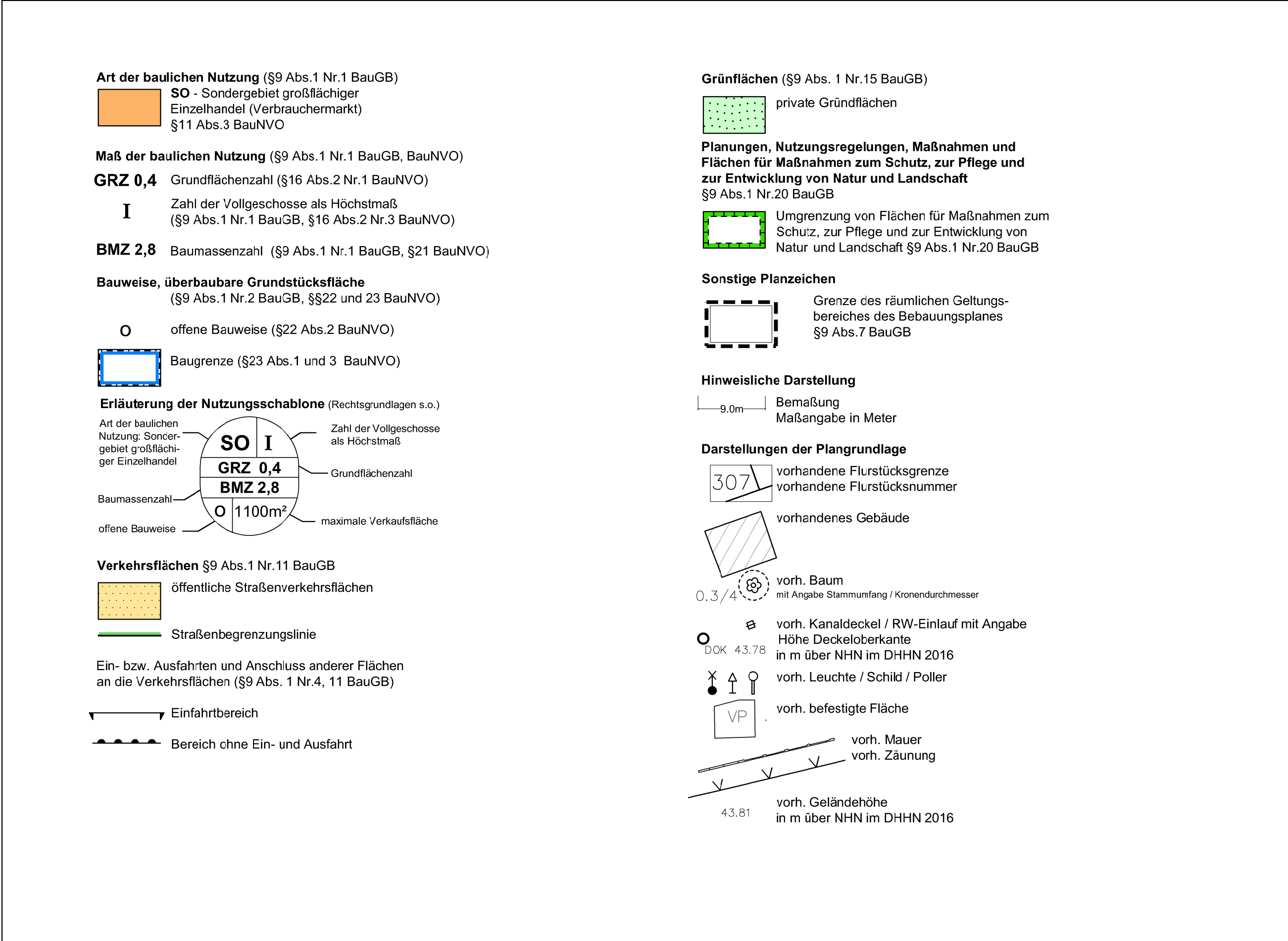


Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung



Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

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])

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) gemäß §11 Abs.3 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) ist nur die Errichtung von einem Einzelhandelsbetrieb zulässig, der eine Verkaufsfläche von max. 1.100m² nicht überschreitet und der auf mindestens 75% seiner Verkaufsfläche folgende Sortimente anbietet:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Ebenfalls zulässig sind zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen

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

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt Grundflächenzahl GRZ 0,4

Durch die Grundflächen gemäß §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO, darf im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu GRZ 0,92 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.3. BauNVO)

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt: maximal ein Vollgeschoss

2.3 Baumassenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §21 BauNVO)

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt Baumassenzahl BMZ 2,8

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

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

4.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen.

4.2 Dachbegrünung

Neu herzustellende Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsf Flächen.

4.3 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Eine Befestigung von neu herzustellenden Stellplatzflächen für Pkw ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Rasengitter, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4.4 Artenschutz - zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermaus)

Der Abbruch oder bauliche Änderungen der vorhandenen Überdachung des vorhandenen Verbrauchermarktes, die zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Mehlschwalben, Haussperlingen oder Fledermäusen führen können, sind nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Mehlschwalben) zulässig.

4.5 Artenschutz - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes unter dem Dachüberstand bzw. mit geeigneter Verschattung 9 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen. Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Nisthilfen in der auf den baulichen Eingriff in die bestehenden Nistplätze folgenden Brutzeit zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Brutzeit der Mehlschwalbe ab dem 15. April zu Grunde zu legen. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

4.6 Artenschutz - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Zwergfledermaus)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind an mindestens 2 Gebäudeseiten des bestehenden Marktgebäudes jeweils in der Nähe von Gebäudeecken in mindestens 3m Höhe mit freiem Anflug Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen. Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass die Fledermauskästen in der auf den baulichen Eingriff in das bestehende Fledermausquartier folgenden Nutzungssaison des Sommerquartiers zur Verfügung stehen. Hierbei ist ein Beginn der Nutzung des Sommerquartiers der Zwergfledermaus ab dem 01. April zu Grunde zu legen. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde anzuzeigen.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

- (1) Das Plangebiet liegt in Bereich des Bodendenkmales „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“. (siehe hierzu unter IV. Hinweise zum Bodendenkmalschutz)
- (2) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
- (3) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

IV. Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, sind erlaubnis- und ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für erforderliche Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. die Baugenehmigung Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalsbereiche geplant werden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Oberkrämer hatte auf ihrer öffentlichen Sitzung am 09.10.2025 für das Plangebiet gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" OT Schwante beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Oberkrämer, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 26.11.2025 erfolgt.

Gemeinde Oberkrämer, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 23.10.2025 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Gemeinde Oberkrämer, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2026 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Oberkrämer, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2026 mit Begründung einschließlich Umweltbericht mit den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist in der Zeit vom bis zum die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu war mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Oberkrämer, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §5 Abs. 2 BauGB von der Offenlage informiert.

Gemeinde Oberkrämer, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Gemeinde Oberkrämer, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters von und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bilddenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, den Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

9. Der Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurde am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Oberkrämer, den (Siegel) Der Bürgermeister

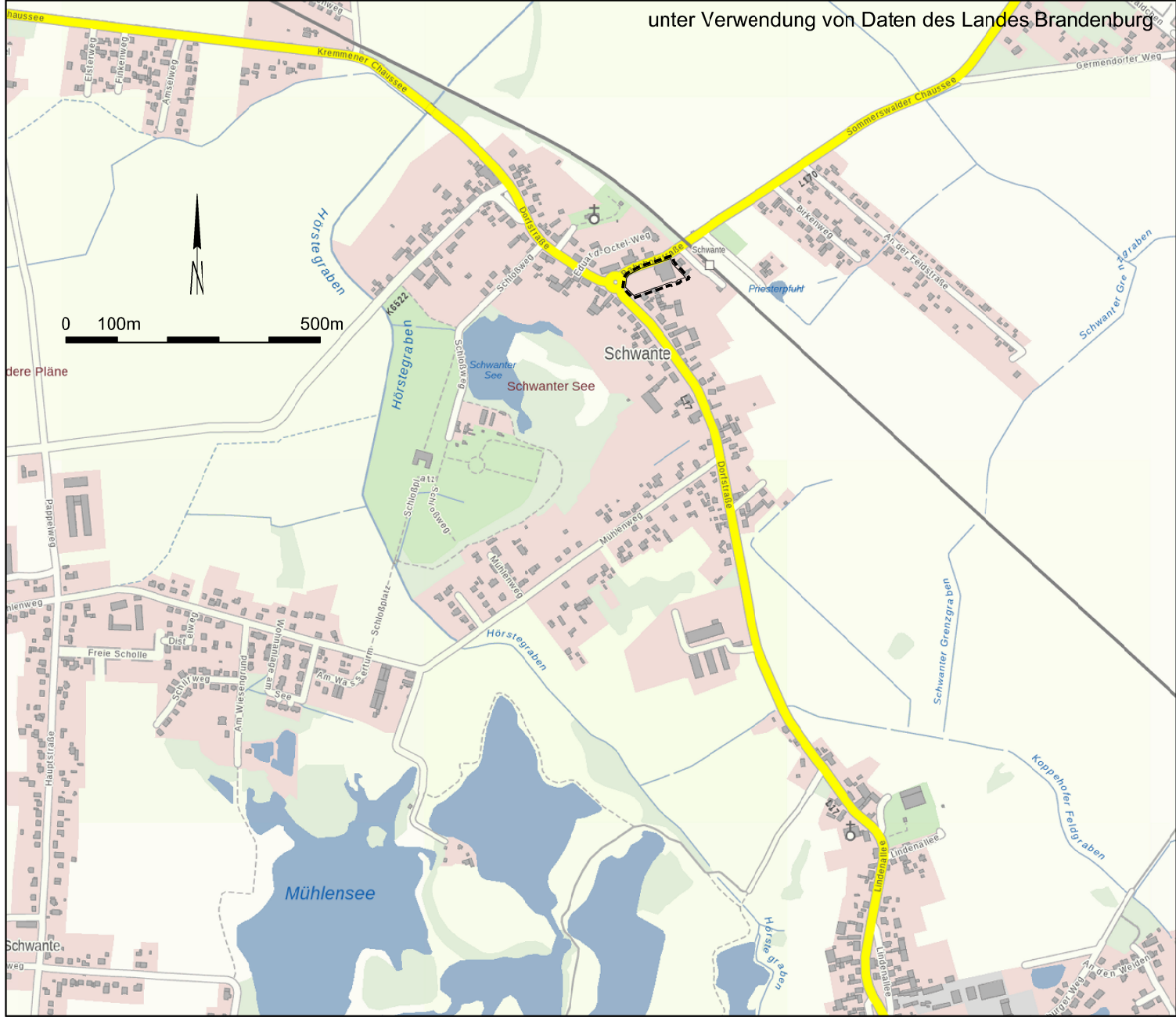
10. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt: den (Unterschrift Hauptverwaltungsbeamte)

11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Oberkrämer, den (Siegel) Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Änderungsbebauungsplan der Gemeinde Oberkrämer Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" OT Schwante

Entwurf Februar 2026

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916
e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de

