

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" im OT Schwante
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (2) BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 02.07.2026 mit Beschluss- Nr. 153/2026 die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" im OT Schwante sowie hierfür die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Verbrauchermarkt Schwante" in der Fassung Juni 2009 mit einer Größe von ca. 0,46 ha. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schwante die Flurstücke 260 (teilw.), 306 und 307 der Flur 001 sowie 204 (teilw.) der Flur 002.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnhofstraße (L170),
- im Osten durch Wohnbauland des Grundstücks Bahnhofstraße 1
- im Süden durch Wohnbauland und Gartenfläche des Grundstücks Dorfstraße 23,
- im Westen durch die Dorfstraße (L17) und einen Kreisverkehr.

Planungsziel ist es, zur Verbesserung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im OT Schwante, Gemeinde Oberkrämer den vorhandenen Netto-Verbrauchermarkt wie folgt zu erweitern:

- Verkaufsfläche bisher 800 m²
- Verkaufsfläche geplant bis max. 1.100 m²

Weitere Festsetzungen werden im aufzustellenden Änderungsbebauungsplan im Vergleich zum bisher bestehenden Bebauungsplan angepasst und ergänzt.

Folgende Planunterlagen stehen zur Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung:

- **Entwurf des Änderungsbebauungsplanes** Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" im OT Schwante - **Planzeichnung** (Februar 2026)
- **Entwurf des Änderungsbebauungsplanes** Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" im OT Schwante - **Begründung mit Umweltbereich und Fachbeitrag Artenschutz** (Februar 2026)
- **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante" OT Schwante der Gemeinde Oberkrämer vom Mai 2025 gemäß §4 Abs. 1 BauGB-**Abwägende Berücksichtigung der frühzeitigen Hinweise im Entwurf der Bauleitplanung-**
- Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, **bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen**
- **Schalltechnische Untersuchung** zum Änderungsbebauungsplan Nr. 37.1/2025 »Verbrauchermarkt Schwante« in der Gemeinde Oberkrämer (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 28.01.2026)
- **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes** in Oberkrämer-Schwante, Dorfstraße (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Hamburg, 18.02.2026)

Einstellen der Planunterlagen in das Internet gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB:

Die Planunterlagen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung werden in der Zeit vom **29.07.2026 bis einschließlich 07.09.2026** gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht.

Die Unterlagen werden während der Auslegungsfrist unter

<https://www.oberkraemer.de/bekanntmachungen/> und

<https://www.oberkraemer.de/wirtschaft-gewerbe/stadtplanung/aktuelle-offenlegung/>

sowie über das Planungsportal DiPlanung unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> zugänglich gemacht.

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen als zusätzliches Angebot gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB:

Gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB erfolgt zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit

vom 29.07.2026 bis einschließlich 07.09.2026

während folgender Dienststunden:

Montag und Donnerstag	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	8.00 - 11:30 Uhr

Ort der Auslegung: Gemeindeverwaltung Oberkrämer - Bürgersaal-
OT Eichstädt, Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer

Hinweise

Gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. dass durch die oben genannte öffentliche Auslegung der Planunterlagen eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB besteht.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 (1 e) Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) und Brandenburgischem Datenschutzgesetz (BbgDSG). Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich der Bauleitplanung“, die mit ausliegt.

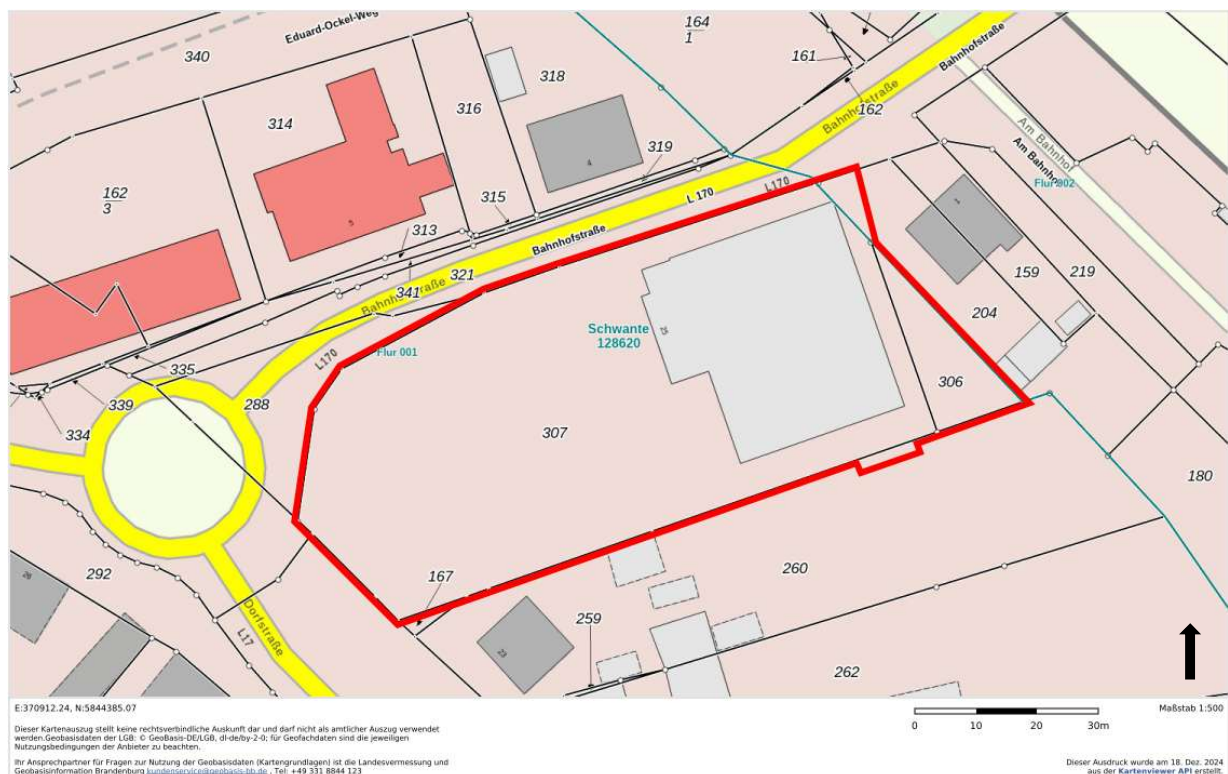
Folgende **Arten umweltbezogener Informationen** sind in den o. g. Planunterlagen sowie in den bereits vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verfügbar und können eingesehen werden:

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
Mensch	- Immissionsschutz	Anlagenlärm - keine Konflikte zu umgebenden Wohnnutzung gemäß vorliegender Schalltechnischer Untersuchung
	- Verkehr	- keine erheblichen Auswirkungen, da nicht mit einer erheblichen Verkehrszunahme zu rechnen ist
	- Raumordnung und Nahversorgung	- Verbesserung der Qualität Nahversorgung in Schwante - gemäß Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Marktes in Oberkrämer-Schwante keine schädliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgung - Vorhaben ist vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung
	- Störfälle oder Katastrophen	- keine Störfallbetriebe im Einwirkungsbereich des Plangebietes bekannt - Planvorhaben umfasst keinen Störfallbetrieb
Fläche Boden	Flächeninanspruchnahme	- keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzung - keine zusätzliche Versiegelung - Festsetzung einer Teilfläche des bisherigen Sondergebietes Einzelhandel als Grünfläche
	- Altlast / Altlastenverdachtsfläche	- keine Altlast / Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet bekannt
	- Munitionsbergung	- keine Munitionsbelastung bekannt
	- Bergbau	- für Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Beschränkungen bekannt
Wasser	- Niederschlags-Entwässerung	- weiterhin Niederschlagsentwässerung in den Schwanter See Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet durch folgende Festsetzungen: - Festsetzung einer Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist - Festsetzung von Dachbegrünungen für neu zu errichtende Bedachungen ab 50m ² Größe - Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungsaufbauten für neu zu errichtende Stellplätze
	- Trinkwasserschutz	- Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone
	- Oberflächengewässer	- keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung
	Hochwasserschutz	- Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet
Klima / Luft,	- Auswirkungen auf das Klima und das lokale Kleinklima - Auswirkungen der Folgen des Klimawandels	- keine Eingriffe in Gehölze, Wälder, Moore oder Feuchtgebiete geplant - Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels durch Erhalt der bisher unbebauten östlichen Grundstücksfläche durch planungsrechtliche Sicherung als nicht bebaubare Grünfläche sowie Dachbegrünung und wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten
Pflanzen	- Artenschutz, Gehölzschutz	- keine geschützten Pflanzenarten im Plangebiet - kein vorhandener Baumbestand betroffen
Tiere / Artenschutz	Artenschutz, - Brutvögel - Fledermäuse - Reptilien (Zauneidechse) - Insekten - Kleinsäuger	- 3 genutzte Mehlschwalbennester am bestehenden Marktgebäude als Bestandteil der Kolonie nördlich der Bahnhofstraße am Ärztehaus und Seniorenwohnheim - Kotsuren als Hinweis auf möglichen Einschluß von Fledermäusen im Dachraum, eventuell früher auch Nutzung durch Haussperlinge Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzung geplant: - zeitliche Regelungen (Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermaus) - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Mehlschwalbe, Fledermäuse)

Schutzgut	Umweltthemen	Stichwortartige Beschreibung
Biotope	- Biotopschutz, Biotopverbund, Biodiversität	- keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden - keine FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet vorhanden - Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund gering - Erhalt der bisher unbebauten östlichen Grundstücksfläche durch planungsrechtlich Sicherung als nicht bebaubare Grünfläche
Orts- und Landschaftsbild	- Orts- und Landschaftsbild	- keine erheblichen Auswirkungen, da bestehendes Gebäude zu Lasten der Stellplatzfläche erweitert wird
Kultur- und Sachgüter	- Baudenkmal	- keine erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden Baudenkmale: - Dorfkirche (Dorfstr.) - Pfarrhaus mit Einfriedung (Dorfstr. 31) - Wohnhaus (Dorfstr. 24)
Kultur- und Sachgüter	- Bodendenkmal	- Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmales „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Schwante“, nachrichtliche Übernahme und Hinweise auf Planurkunde zur Berücksichtigung der Anforderungen des BbgDSchG sind bei Erdarbeiten zu beachten
Kultur- und Sachgüter	- Unternehmensflurbereinigung	- Plangebiet liegt außerhalb von Verfahrensgebieten der Flurbereinigung, - Plangebiet grenzt in einem sehr kleinen Bereich an das Verfahrensgebiet der Flurbereinigung an
Schutzgebiete	- Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	- Das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet (SPA), Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH), Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG), Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark. - Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Brandenburgischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatschAG) vorhanden. - Schutzgebiete außerhalb des Plangebietes wegen großer Entfernung nicht betroffen
Mensch / Natur und Landschaft	- Abfälle - Abwässer	- Abfallentsorgung durch Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger - Anschluss an zentrale Schmutzwasserentsorgung geplant

Anlage: Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes

Lageplan (Topografische Karte und Liegenschaftskarte) mit Umgrenzung des Plangebietes



Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes 37/2009 "Verbrauchermarkt Schwante", zugleich Plangebiet des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes 37.1/2025 "Verbrauchermarkt Schwante"