

Klarstellungssatzung mit Einbeziehung Bergholz der Gemeinde Bergholz

Begründung

| | |
|----------|---------------------------------------|
| Anlage 1 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung |
|----------|---------------------------------------|

Stand: Entwurf

Juli 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Bergholz
Der Bürgermeister
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-36945948
GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhalt

| | |
|---|---|
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes | 4 |
| 3. Beschreibung des Plangebietes | 5 |
| 4. Planungsanlass und Planungsziel | 5 |
| 5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung | 5 |
| 6. Planinhalt und Festsetzungen | 6 |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze | 6 |
| 6.3 Erschließung | 7 |
| 6.4 Ver- und Entsorgung | 7 |
| 6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und..... | 7 |
| zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 7 |
| 7. Nachrichtliche Übernahme | 7 |
| 7.1 Kreisstraße | 7 |
| 7.2 Gewässer II. Ordnung | 8 |
| 7.3 Mittelspannungsfreileitung | 8 |
| 7.4 Baudenkmale | 8 |
| 8. Hinweise | 8 |
| 8.1 Bodendenkmale | 8 |

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsteils Bergholz und hat eine Größe von 1,98 ha. Er erstreckt sich auf Teile der Fluren 2, 4 und 5 der Gemarkung Bergholz.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung hat drei Teilbereiche.

Der Teil nordöstlich des Gartenweges am Löschwasserteich umfasst die Gemarkung Bergholz, Flur 2 Flurstücke 36, 37 und 38 (alle teilweise) und Flur 5 Flurstück 51/1 (teilweise). Er befindet am nördlichen Ortsrand.

Der Geltungsbereich im Norden wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Intensivgrünland und den Gartenweg (Flurstück 39 der Flur 2 und 51/1 der Flur 5),
- im Osten: durch Wohnbebauung (Rossower Straße 15 und 16) und den Gartenweg (Flurstücke 36, 37 und 38 Flur 2),
- im Süden: durch Wohnbebauung (Gartenweg 10, 11 und 12) und den Gartenweg (Flurstücke 35/1, 35/2 und 35/3 der Flur 2 und 51/1 der Flur 5) und
- im Westen: durch Wohnbebauung (Gartenweg 8 und 9) und den Feuerlöschteich (Flurstücke 47, 48 und 49 der Flur 5).

Der Teil östlich des Gartenweges umfasst die Gemarkung Bergholz Flur 2 Flurstücke 27, 28, 30, 31, 32/1 und 33/4 (alle teilweise) und die Flur 5 Flurstücke 51/1 und 100/1 (beide teilweise). Er befindet sich nordöstlich der ehemaligen Getreidetrocknung.

Der Geltungsbereich östlich des Gartenweges wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnbebauung (Gartenweg 10 und 11) und den Gartenweg (Flurstücke 35/1 und 35/2 der Flur 2 und 51/1 der Flur 5),
- im Osten: durch Intensivgrünland und Acker (Flurstücke 27, 28, 30, 31, 32/1 und 33/4 Flur 2),
- im Süden: durch Gewerbebebauung (Rossower Straße 7) und den Gartenweg (Flurstück 26 der Flur 2 und Flurstücke 51/1 und 100/1 der Flur 5) und
- im Westen: durch Wohnbebauung (Gartenweg 2, 3, 4, 5, 6 und 7) und durch ein wohn- und Gewerbegrundstück (Gartenweg 1 und 1b) (Flurstücke 50, 52, 53/1, 63/1, 65/1, 65/5, 65/6, 65/7 und 65/8 der Flur 5).

Der Teil östlich der Menkiner Straße umfasst die Gemarkung Bergholz Flur 4 Flurstücke 17/2 und 80 (beide teilweise). Er befindet sich südlich des Friedhofs am südlichen Ortsrand.

Der Geltungsbereich östlich der Menkiner Straße wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnbebauung (Menkiner Straße 21) und die Menkiner Straße (Flurstücke 17/1 und 80 der Flur 4),
- im Osten: durch Intensivacker (Flurstück 17/2 Flur 2),
- im Süden: durch Intensivacker, eine Freileitung und die Menkiner Straße (Flurstücke 17/2 und 80 der Flur 4) und
- im Westen: durch Wohnbebauung (Menkiner Straße 22, 22a und 24a) (Flurstücke 91/2, 91/4, 91/7, 91/10 und 91/12 der Flur 4).

Die Gesamtgröße des Einbeziehungsbereiches beträgt 1,92 ha.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Geltungsbereiche der Einbeziehung liegen im Norden und Süden des Ortes Bergholz östlich des Gartenweges bzw. der Menkiner Straße. Sie sind unbebaut. Prägend ist die Wohnnutzung (Gartenweg 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12, Menkiner Straße 21, 22, 22a, 24a und 25 und Rossower Straße 14 und 15).

Die Standorte grenzen östlich und nördlich an den Gartenweg bzw. östlich an die Menkiner Straße an und werden von ihnen erschlossen.

Zwei Einbeziehungsbereiche befinden sich im Norden und einer im Süden von Bergholz. Im Süden in der Menkiner Straße stehen 6 Fichten und 2 Kiefern in Reihe. Am Gartenweg gibt es in einem kleinen Bereich eine Hecke und eine Reihe von Obstgehölzen. Der größte Teil der Einbeziehungsbereiche, der nicht Straße ist, wird als Intensivgrünland oder Acker genutzt. Ein kleiner Bereich ist ungenutzt (ruderaler Staudenflur).

Der im Norden angrenzende Graben ohne Widmung ist vor Ort nicht erkennbar. Westlich des Gartenweges befindet sich der Löschwasserteich des Ortsteils. In den Einbeziehungsbereichen gibt es keine Gewässer.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist die Ausweisung von Bauflächen für Wohnungsbau im Ortsteil Bergholz.

Die Gemeinde Bergholz kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen.

Die Gemeinde beabsichtigt drei insgesamt etwa 1,92 ha große Flächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier können ca. 11 neue (bisher unbebaute) Bauplätze ausgewiesen werden. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden.

Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für die geplanten Standorte im Außenbereich Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu schaffen.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die Gemeinde Bergholz hat keinen Flächennutzungsplan.

Die nördlichen Einbeziehungsbereiche werden im Osten, Süden und Westen durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst und der südliche Bereich grenzt im Norden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch die Einbeziehung der Planbereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung am Gartenweg, der Menkiner Straße und der Rossower Straße hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung sind Wohngebäude bis auf die ehemalige Getreidetrocknung (Gartenweg 1 und 1b), welche heute teilweise ebenfalls zum Wohnen genutzt wird, und der leerstehende Gewerbebetrieb Rossower Straße 7. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist DE 2551.373 „Kiesbergwiesen bei Bergholz“ (Arten: Sumpf-Engelwurz) ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 1,0 km entfernt. Das Nächstgelegene SPA-Gebiet DE 2550-401 „Caselower Heide“ (Arten: Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Schreiadler, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Weißstorch und Zwergschnäpper) ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 1,8 km entfernt. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass die Wohnungsbauvorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht, Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Alle Nachbargebäude sind Wohngebäude.

Die prägenden Gebäude sind alle eingeschossig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Einbeziehungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Die vordere Baugrenze befindet sich im Abstand von 4,5 m zur Flurstücksgrenze des Gartenwegs bzw. der Menkiner Straße.

Die Baufelder haben eine Tiefe von 15 m.

6.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

Der Gartenweg und die Menkiner Straße erschließen die Standorte verkehrlich. Die Menkiner Straße am Einbeziehungsbereich bildet nicht die Kreisstraße.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen in den Straßen gesichert.

Die Löschwasserversorgung am Standort ist durch den vorhandene Löschwasserteich ebenfalls gesichert. Hier plant die Gemeinde Sanierungsarbeiten.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Gehölzbeseitigungen sind zwischen dem 01.10 und dem 28.02 durchzuführen.

6.5.2 Kompensationsmaßnahmen

M1 Zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfes von 16.506,68 Punkten sind je beanspruchter Baufläche 1,1 Ökopunkte in der entsprechenden Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zu erwerben.
Hierfür stehen z.B. folgende Ökokonten zur Verfügung:
VG 018 Kontakt Herr Schwake 0385/59587948 „Obstsortensammlung Waldeshöhe“
VG 021 Kontakt Herr Markgraf 0171/7823135 „Trockengrasland Bellinger Höhe“
VG 019 Kontakt Frau Dr. Hennicke 03834/83229 „Wiedervernässung des Gelliner Bruches“

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Kreisstraße

Bergholz wird über die Kreisstraße VG89 (B104 in Rossow – Bergholz - L285) erschlossen. Im Süden des Ortes beginnt an der Kreisstraße VG89 die Kreisstraße VG88, die nach Grimme im Land Brandenburg führt.

7.2 Gewässer II. Ordnung

In Bergholz und Umkreis gibt es eine Reihe von Kleingewässern und Gräben. Ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung durchquert den Innenbereich des Ortes.

7.3 Mittelspannungsfreileitung

Am Südrand des südlichen Einbeziehungsbereiches quert eine Mittelspannungsfreileitung die Menkiner Straße.

7.4 Baudenkmale

In Bergholz gibt es eine Reihe von Baudenkmalen. Das Baudenkmal Menkiner Straße 24 befindet sich südwestlich des Südlichen Einbeziehungsbereichs.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

Bergholz,

Der Bürgermeister

Siegel