

# Rat der Gemeinde Berkholz-Meyenburg

*PCK-AG betreuen durch die Herren  
Bönker und Schildberg.*

1321 Berkholz, den 26.11.91

Telefon: Schwedt 32867

**Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Berkholz-Meyenburg,  
Teilbereich "Berkholz-Nordwest", Flur 1, Flurstücke 25 u. 88**

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Anlaß der Planaufstellung

In der Gemeinde Berkholz-Meyenburg ist in der Ortslage Berkholz kurzfristig werksgebundener Wohnungsbedarf zu decken. Nach der Untersuchung mehrerer Alternativstandorte hat sich das vorgesehene Grundstück nordwestlich der Ortslage Berkholz als geeignet herausgestellt. Obwohl das Vorhaben lediglich eine Abrundung der vorhandenen Dorflage darstellt, ist eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich, so daß schon allein wegen der Größe des Plangebiets im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung ein Planerfordernis gegeben ist.

Für die Gemeinde Berkholz-Meyenburg befindet sich z.Z. ein Flächennutzungsplan in der Aufstellung. Dieser stellte in seiner ursprünglichen Fassung das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Zuge der Erarbeitung des FNP wurde jedoch die beabsichtigte Änderung berücksichtigt, die Fläche als Wohnbauland darzustellen. Es ist nicht damit zu rechnen, daß der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan vor dem Bebauungsplan rechtskräftig wird. Der Bebauungsplan ist deshalb als vorzeitiger Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB anzusehen. Die Inhalte des Bebauungsplans befinden sich in Übereinstimmung mit den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aufgrund der kurzfristig notwendigen Bereitstellung von Wohnbauflächen für den genannten Zweck, kann die Planung nicht bis zum Inkrafttreten des Flächennutzungsplans zurückgestellt werden.

Diese Vorgehensweise steht in Übereinstimmung mit dem § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 der BauZVO.

### 2. Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Berkholz-Meyenburg gehört zum Einzugsgebiet der Stadt Schwedt. Sie besteht aus den beiden Dorflagen Berkholz und Meyenburg und ist landwirtschaftlich geprägt. Gewerbliche Arbeitsplätze sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Die meisten Beschäftigten pendeln nach Schwedt. Die Bedeutung von Berkholz-Meyenburg als Wohnstandort für Schwedt wird zunehmen. Die Landschaft ist geprägt durch das Hügelland der Oderhänge sowie durch kleinere Waldflächen und naturbelassene Feuchtgebiete. Das Planvorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Bedenken der Raumordnungsbehörde bestehen nicht.

### **Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Das Baugebiet wird durch eine befestigte, ca. 4 m breite Straße an der Nordseite des Gebietes erschlossen, die auf die Hauptstraße von Berkholz und auf die Verbindungsstraße nach Heinersdorf mündet. Hierdurch ist auch die Verbindung nach Schwedt und den dortigen Industriegebieten gewährleistet. Ein direkter Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr besteht nicht. Ca. 2 km nördlich befindet sich ein Haltepunkt der Bahnstrecke Schwedt-Angermünde. Die vorhandene Erschließung reicht für das ermittelte Verkehrsaufkommen von ca. 35 - 50 WE, was etwa 140 tägliche Fahrten entsprechen dürfte, aus. Von dieser vorhandenen Straße zweigt eine weitere Straße zur inneren Erschließung des Baugebiets ab. Die innere Erschließung soll als Mischverkehrsfläche oder befahrbarer Wohnweg ausgebaut werden. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Mit Ausnahme eines Lebensmittelgeschäftes für den täglichen Bedarf befinden sich sämtliche Infrastruktureinrichtungen und Schulen in Schwedt.

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser erfolgt über das in Berkholz bestehende Netz. Der notwendige Wasserdruck wird durch eine Druckerhöhungsstation gewährleistet.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird einschl. der Dachentwässerung auf den Grundstücken versickert bzw. über ein Rückhaltebecken der Vorflut zugeleitet. Die Straßenentwässerung wird in einem als offenem Gewässer ausgebildeten Rückhaltebecken gesammelt und anschließend der Vorflut zugeleitet. Mittelfristig ist der Anschluß der Ortslage Berkholz an die von Heinersdorf kommende Druckrohrleitungen zur Kläranlage Schwedt vorgesehen. Bis dahin ist auch die Ortsentwässerung in Berkholz auszubauen. Bis zur Fertigstellung dieser Anlagen ist in dem Baugebiet ein internes Entwässerungsnetz für Schmutzwasser mit einer zentralen Klär- und Sammelgrube herzustellen. Dabei ist die Sammlung der Abwässer in einem geschlossenen Sammelbecken vorzusehen, welches regelmäßig zu entleeren ist. Nach Fertigstellung der öffentlichen Kanalisation in Berkholz sind diese Entwässerungsanlagen anzuschließen. Alle Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden so hergestellt, daß sie später in das öffentliche Netz übernommen werden können.

### **Landschaftspflege, Grünplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Flemsdorf/Schöne Seen" sowie in der Außenzone des Nationalparks "Unteres Odertal".

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde deshalb das Verfahren zur Verschiebung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes um ca. 250 m nach Westen eingeleitet.

Durch eine sparsame Erschließung und die geringe Dichte der Bebauung wird der Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich gehalten. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist. Zur Abtrennung der Abwassersammelanlage von der Wohnbebauung ist diese durch eine zu begrünende Abstandsfläche zu umgeben, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Die Anfahrbarkeit des Sammelbehälters bleibt gewährleistet. Schützenswerte natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht enthalten. Zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft wird das Baugebiet im Süden und Westen von einer naturnah gestalteten Hecke und im Osten durch eine Baumreihe begrenzt. Diese Anpflanzungen werden durch ein Pflanzgebot gesichert.

### **Umweltbelastungen**

Nennenswerte Belastungen des Grundstücks durch Lärm- oder Geruchsemissionen liegen nicht vor. Durch den relativ kurzen Anschluß an die Landstraße nach Heinersdorf gibt es keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Ortslage Berkholz.

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet ist unbebaut. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden aus Ur- und frühgeschichtlicher Zeit zu rechnen. Dies wird im Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt. Außerdem wird im Bebauungsplan die textliche Festsetzung übernommen, daß eventuelle Funde bei Baumaßnahmen dem Landesamt für Bodendenkmalschutz in Frankfurt/Oder zu melden sind.

### **Bodenordnung**

Das Plangebiet wird tlw. durch den Investor erworben. Auf der Grundlage des Bebauungsplans wird ein Teilungsantrag gestellt und eine Neuordnung der Grundstücke auf freiwilliger Basis durchgeführt.

### **Planumsetzung**

Der Grundstückseigentümer wird, sobald die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, mit der Erschließung beginnen und die vorgesehenen Baumaßnahmen durchführen. Nicht benötigte Bauflächen werden evtl. an Dritte weiterveräußert.

### **Kosten**

Der zukünftige Grundstückseigentümer übernimmt die Kosten für die stadtplanerischen Arbeiten und die Erschließungsplanung. Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Die Erschließungsanlagen werden vorbehaltlich eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages gem. § 164 BauGB auf Kosten des Grundstückseigentümers erstellt und nach Fertigstellung der Gemeinde bzw. dem jeweiligen Erschließungsträger übertragen.