

Gemeinde Berkholz-Meyenburg

SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 13
„Am Mühlenberg - B“

Begründung mit Umweltbericht



Stand: Oktober 2020

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

2.2 Gegenwärtige Nutzung

2.3 Übergeordnete Planungen

2.4 Benachbarte Nutzungen

2.5 Eigentumsverhältnisse

2.6 Erschließung

2.7 Geologie und Boden

2.8 Immissions- und Lärmschutz

2.9 Sonstiges

II. PLANINHALT

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)

4. Planfestsetzungen und textliche Festsetzungen

4.1 Teil A: Planfestsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

4.1.4 Dachformen

4.2 Teil B: Textliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.3 Bauweise, Baugrenze

4.3 Hinweise

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

IV. VERFAHREN

V. RECHTSGRUNDLAGEN

VI. UMWELTBERICHT

(gesondertes Inhaltsverzeichnis)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

0. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) aufgestellt.

In Bezug auf die Belange des Umweltschutzes wird ein Umweltbericht entsprechend Par. 2, Abs. 4 Baugesetzbuch erstellt.

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung beigefügt, in der die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans ermittelt und bewertet werden.

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Berkholz-Meyenburg wird durch den Vorhabenträger, die ImmoServ GmbH, vertreten durch Herrn Gerd Edert, die Erschließung über die Straße „Am Mühlenberg“ geplant.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 397 der Flur 1 der Gemarkung Berkholz. Es umfasst eine Fläche von 7874 m², ca. 0,78 ha. Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Seite der Straße „Am Mühlenberg“. Westlich schließt sich die Wohnbebauung der Straße „Am Mühlenberg“ an. Östlich und Südlich grenzt das Plangebiet an Ackerland.

2.2 Gegenwärtige Nutzung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde die Fläche als Ackerland genutzt. Die umzunutzende Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Prüfung zur Umnutzung von Ackerland erfolgte im Zuge der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans.

2.3 Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenberg - B“ deckt sich mit dem gültigen Flächennutzungsplan.

2.4 Benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet fügt sich in die Bebauung des Mühlenbergs ein. Die Bebauung ist durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Im Osten und Süden schließt sich Ackerland an.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.6 Erschließung

* Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet erstreckt sich östlich der Bebauung der Straße „Am Mühlenberg“. Der Anschluss an diese ist gewährleistet. Die Erschließungsstraße ist in der Planzeichnung dargestellt. Das nördliche Baufeld entlang der Betonstraße wird über die Betonstraße (Verbindungsstraße zwischen der Straße L 284 und der Heinersdorfer Straße , östlich des Abzweigs „Am Mühlenberg“) erschlossen.

* Medientechnische Erschließung

Alle Medien werden im Zuge der Verkehrstechnischen Erschließung im Straßenbereich in das Plangebiet verlegt.

2.7 Geologie und Boden

Für das Flurstück 397 wird ein Baugrundgutachten erstellt. Angaben zur Baugrundgestaltung werden innerhalb der weiteren Bearbeitung ergänzt.

2.8 Immissions- und Lärmschutz

* Vorbemerkungen

Bei den Planungen wird das Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl I S.1274), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771) geändert worden ist, herangezogen.

* Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch verschiedene Immissionsquellen beeinflusst. Hauptimmissionsquellen sind die ca. 4 km entfernte PCK Raffinerie GmbH (Geruchsbelastung) sowie die direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (zeitweise Schall- und evtl. Staubbelastung während der Saat- und Erntezeiten). Hinsichtlich

der Immissionen werden keine Maßnahmen ergriffen, da die Häufigkeit der Immissionsbelastungen die gesetzlich festgelegten Werte nicht überschreitet. Gleichzeitig wird auf den angrenzenden B- Plan Nr. 01 „Kastanienallee - 5. Änderung“ verwiesen.

* **Schallschutz**

Der Einfluss von Lärmquellen beschränkt sich auf den Straßenverkehr (Straße in Richtung Heinersdorf und die Straße „Am Mühlenberg“) sowie auf die in der Saison zeitweise eingesetzte landwirtschaftliche Technik.

2.9 Sonstiges

* **Altlasten**

Altlasten und Schadstoffkontaminierungen auf den Grundstücken sind nicht bekannt. Eine Untersuchung erfolgt im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens.

* **Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Verdachtsfläche für Kampfmittelbelastung.

* **Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt oberhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

II PLANINHALT

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (Entwicklungsvorstellung)

Das geplante Vorhaben dient der Schaffung von Bauland und der Entwicklung der dörflichen Struktur für den Gemeindeteil Berkholz. Durch die geplante Bebauung wird das Erscheinungsbild der Ortsbebauungsgrenze aus Richtung Am Mühlenberg abgerundet.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Fläche des gültigen Flächennutzungsplans für das Amt Oder- Welse.

4. Planfestsetzungen und textliche Festsetzungen

4.1 Teil A: Planfestsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet
WA 2	Allgemeines Wohngebiet

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25	zulässige Grundflächenzahl WA 1
----------	---------------------------------

GRZ 0,35 zulässige Grundflächenzahl WA 2
II Vollgeschosse als Höchstmaß

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise

--- Baugrenze

4.1.4 Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

SD Satteldach
W Walmdach
KW Krüppelwalmdach
M Mansarddach
FD Flachdach
P Pultdach

4.2 Teil B: Textliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2), das vorwiegend dem Wohnen dient.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude gemäß Par. 4, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO. Weiterhin zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß Par. 4, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Par. 4, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Par. 17, Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,25 (WA 1) und 0,35 (WA 2) festgesetzt.
- (2) Sowohl Par. 17, Abs. 2 BauNVO als auch Par. 19, Absatz 2 und 4 BauNVO sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (3) Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (1) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze ist nicht zulässig. Wege und Zäune innerhalb

- der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
- (3) Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.2.4 Grünfestsetzungen

- (1) Befestigungen von Wegen, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern, bodendeckenden Stauden und Rasensaat zu begrünen.
(Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m² überbaute, versiegelte Grundstücksfläche 1 Baum (STU 14/16) gemäß Pflanzliste I zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: Par.9, Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
- (4) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dicht zu bepflanzen. Je Quadratmeter Fläche ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz der Qualität 60/100 gemäß Pflanzliste I zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme).
(Rechtsgrundlage: Par.9, Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
- (5) Im allgemeinen Wohngebiet sind fensterlose Außenwände von Nebenanlagen sowie Carports mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu begrünen. In einem Abstand von 1,50 bis 3,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: Par.9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
- (6) In Abstimmung mit der Gemeinde Berkholz-Meyenburg ist eine geeignete Fläche für geplante Ersatzpflanzungen gemäß Umweltbericht auszuweisen. Die Pflanzungen erfolgen als Ersatzpflanzungen straßenbegleitend entlang der Betonstraße (16 Baumpflanzungen, Flur 1, FSt 163/1) und der Hauptstraße , Flur 1, FSt 381 (10 Baumpflanzungen). Alle beschriebenen Maßnahmen werden den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.

- (7) Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des Par. 44, Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß Par.7, Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (Par. 45, Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben.

Pflanzliste 1 - Bäume und Sträucher

<i>Acer compestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulas</i>	- Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffliger Weißdorn
<i>Crataegus hybriden</i>	- Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	- Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	- Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	- Wildapfel
<i>Pinus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	- Wildbirne
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Purgier- Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	- Wildrosen in Sorten
<i>Salix turita</i>	- Ohrweide
<i>Salix cinera</i>	- Grauweide
<i>Salix pendandra</i>	- Lorbeerweide
<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
<i>Salix triandra</i> agg.	- Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2 - Kletter- und Schlingpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- Gem- Waldrebe
<i>Hedera Helix</i>	- Gem. Efeu
<i>Longicera caprifulium</i>	- Jelängerjelieber
<i>Partenocissus tricuspidata</i>	- Dreiblättrige Zaunrebe
<i>Partenocissus quinquefolia</i>	- Fünfbältrige Zaunrebe

4.2.5 Plangrundlage

Plangrundlage bildet der amtliche Lageplan des ÖBVI Werner (Vermessungsbüro) vom 10.12.2018.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung ergänzt den Bestand zwischen der Heinersdorfer Straße und der Straße „Am Mühlenberg“. Damit werden die Grenzen der bebauten Fläche Richtung Schwedt verschoben und der zurzeit bestehende Einschnitt beseitigt. Für die Erschließung werden die in der Straße „Am Mühlenberg“ vorhandenen Medien genutzt. Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Berkholz-Meyenburg keine Aufwendungen. Zur Kompensation der negativen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltfaktoren werden die im Umweltbericht festgesetzten Maßnahmen durchgeführt.

IV VERFAHREN

Der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenberg - B“ wurde in der Gemeindevertreterversammlung am 14.02.2018 mit Beschluss Nr. BV03/2017/05 gefasst.

Die Bekanntmachung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Mühlenberg-B“ erfolgte im Amtsblatt des Amtes Oder-Welse Nr. 7 vom 02.06.2019.

Der **Vorentwurf** wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3- Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020 im Amt Oder-Welse öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4- Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 03.03.2020 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus dieser Beteiligung resultieren 28 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit.

Die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und in den Entwurf eingearbeitet.

Der **Entwurf** wurde gem. § 3- Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 im Amt Oder-Welse öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4- Abs. 2 BauGB wurden mit Mail vom 08.07.2020 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus dieser Beteiligung resultieren 28 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit. Gleichzeitig ist die Stellungnahme des Landwirtschafts- und Umweltamtes zum Vorentwurf (Fristablauf 17.04.2020) nachgereicht worden.

Die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und in die Satzung eingearbeitet.

V RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB vom 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.März 2020 (BGBl. I S.440)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i.d.F. vom 25.01.2016 (GVBl. I/13, [Nr.5])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) i.d.F. vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr.39])