

„An der Berkholzer Straße“

im Ortsteil Berkholz-Meyenburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 158-167 (ehemals 132) der Flur 6 in der Gemarkung Berkholz-Meyenburg. Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 0,8 ha. Die betroffenen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine zusammenhängende, derzeit unbebaute Fläche. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt sinnvoll anhand der genannten Flurstücke.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan wird das grundlegende Planungsziel verfolgt, im nordwestlichen Bereich der Berkholzer Straße Wohnbebauung zu ermöglichen und den Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Ortsteil Berkholz-Meyenburg zu decken.

Das städtebauliche Konzept sieht die Einordnung einer Reihe Einzel- und Doppelhäuser vor. Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt von der Berkholzer Straße über eine noch zu errichtende Stichstraße.

Auf der Grundlage der Zielstellungen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was der Nutzung in der Umgebung entspricht. Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Baugrenzen sowie die Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und deren Begrünung sichern die Einbindung künftiger Gebäude in die Umgebung.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung sind keine wesentlichen zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ergeben sich hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie Biotop- und Artenschutz sind als nicht erheblich einzuschätzen. Die Schutzziele der Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es wird kein zusätzliches erhebliches Störpotenzial für den Menschen durch die geplante Nutzung erwartet und durch die geplante Bauart entsteht kein Nutzungskonflikt. Auf Grund der geringen zusätzlichen Verdichtung und sich in Art und Maß in die Umgebung harmonisch einfügenden Wohnbebauung sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) eine öffentliche Auslegung vom 11. September 2017 bis einschließlich 11. Oktober 2017 in der Amtsverwaltung des Amtes Oder-Welse durchgeführt. Gegenstand der öffentlichen Auslegung war das Material zur Planungsanzeige und frühzeitigen Beteiligung. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Äußerungen zur Planung schriftlich oder während der öffentlichen Sprechzeit zur Niederschrift vorgebracht.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsicht unterrichtet. Aus dieser Beteiligung resultierten 21 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, in der bestätigt wurde, dass in der angezeigten Planungsabsicht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Berkholz-Meyenburg hat in ihrer Sitzung am 28. August 2018 den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf mit der Begründung und dem Umweltbericht der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12. November 2018 bis einschließlich 12. Dezember 2018 vorgestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

In der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Stellungnahmen verfügbar und der öffentlichen Auslegung beigefügt sind.

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht abgegeben. Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange resultierten 26 Stellungnahmen. Die in den eingegangenen Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie führten zu keiner Änderung oder Ergänzung der Planinhalte.

Gründe für die Wahl des Plans

Anlass für die Planung war die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern im Ortsteil Berkholz-Meyenburg.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen durch Abrundung und Ergänzung wird das im Flächennutzungsplan verankerte Ziel für den Ortsteil Berkholz-Meyenburg eines ausgewogenen Verhältnisses von Wohnen, Arbeiten und Erholung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang umgesetzt. Die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche ist konkret im Flächennutzungsplan verankert.

Im Übrigen entspricht dies auch den langfristigen Planungszielen der Dorfentwicklungsplanung aus dem Jahr 2019, die eine langfristige Flächenvorsorge zur Wohnraumentwicklung mit dem Schwerpunkt in der Ortslage Meyenburg vorsieht.

Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Berkholz-Meyenburg hat am 30. September 2021 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und bedarf gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Umkehrschluss) nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Die Satzung wurde durch den beauftragten Amtsdirektor Herrn Dr. Dominik Lück am 14. Oktober 2021 ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06. März 2022 im Amtsblatt des Amtes Oder-Welse Nr. 3.

Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 10 „An der Berkholzer Straße“ in Kraft.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift/Stempel