

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Gehren der Stadt Strasburg

Begründung

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

Stand:

November 2021

Auftraggeber:

Stadt Strasburg (Um.)
Die Bürgermeisterin
Schulstraße 1
17335 Strasburg

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-36945948
info@planungsbuero-trautmann.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	3
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Planungsanlass und Planungsziel	4
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	6
6.4 Ver- und Entsorgung	6
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und.....	7
zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
7. Nachrichtliche Übernahmen	7
7.1 Landschaftsschutzgebiet	7
7.2 Naturpark	7
7.3 Baudenkmale	7

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 zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst den Innenbereich nördlich der Kirche des Ortsteils Gehren und hat eine Größe von 0,4 ha. Er erstreckt sich auf Teile der Fluren 7 und 9 der Gemarkung Gehren.

Der einzubeziehende Bereich befindet sich nördlich des Dorfkerns und umfasst die Gemarkung Gehren, Flur 7, Flurstücke: 20/4, 20/8 (teilweise), 20/9 (teilweise), 20/10, 21/2 (teilweise), 21/6, 21/9 (teilweise), 21/10 (teilweise), 21/11 und 23 (teilweise) sowie Flur 9 Flurstück 45 (teilweise).

Der Geltungsbereich der Einbeziehung wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch angrenzende Wohnbebauung (Gehren 52) (Flur 7 Flurstück 20/5),
- im Osten: durch Straße Gehren (Flur 7 Flurstücke 20/6, 21/8 und 24/4 sowie Flur 9 Flurstück 77/4),
- im Süden: durch Wohnbebauung (Gehren 45) (Flur 9 Flurstück 45) und
- im Westen: durch Gärten und Intensivgrünland Flur (Flur 7 Flurstücke 20/8, 20/9, 21/9, 21/10 und 23 sowie Flur 9 Flurstück 45).

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehung befindet sich nördlich des Ortskerns von Gehren. Er ist teilweise unbebaut, da die beiden Wohnblöcke, die sich früher auf diesem Standort befunden haben, bereits abgerissen sind. Der nördliche Teil ist mit zwei Eigenheimen (Gehren 51 und 51a) bebaut. Prägend ist die Wohnnutzung, Gehren 45, 47, 48, 51, 51a und 52.

Der Standort grenzt im Süden an den Ortskern und besteht vorrangig aus Intensivgrünland, ruderaler Staudenflur und Wohngebäuden. Angrenzend an den Geltungsbereich der Einbeziehung befindet sich die Dorfstraße Gehren, welche das Gebiet verkehrlich erschließt. Hier liegen u.a. Wasser- und Stromleitungen.

Der Einbeziehungsbereich beinhaltet keine geschützten Biotop aber einen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum (Ahorn).

4. Planungsanlass und Planungsziel

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

Die Stadt Strasburg kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken im Ortsteil Gehren nicht entsprechen.

Die Stadt beabsichtigt einen etwa 8000 m² große Fläche, in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier können ca. 3 neue derzeit unbebaute Standorte 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 Stadt Strasburg hat einen Flächennutzungsplan vom 08.06.2016.
In diesem ist der Bereich der Einbeziehungssatzung als Außenbereich dargestellt.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Der Standort des Einbeziehungsbereich grenzt im Süden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch die Einbeziehung des Planbereichs 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 in der Dorfstraße Gehren hinreichend geprägt ist. Die direkt benachbarte Bebauung sind Wohngebäude. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Wohnbebauung geschaffen. Beim Standort ist die angrenzende Bebauung als Wohngebiet einzustufen, sodass die Stadt in diesem Fall davon ausgeht, dass weitere 3 Wohnhäuser entstehen können.

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 (DE 2348-301 „Galenbecker See“, Arten: Europäischer Biber, Steinbeißer, Goldener Scheckenfalter, Sumpf-Glanzkrout, Fischotter, europäischer Schlammpeitzger, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke) ist vom Standort circa 800 m entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Das Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (SPA 60 „Landgrabental, Galenbecker und Putzärer See“; Arten: Kranich, Eisvogel, Wachtelkönig, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Sperbergrasmücke, Weißstorch) hat einen Abstand von circa 450 m zum Planbereich. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass das 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. 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 seitliche Baugrenze für die Flurstücke, bei denen Wohnbebauung vorgesehen ist, befindet sich im Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze der angrenzenden Wohnbebauung Gehren 45 und Gehren 52. Die vordere Baugrenze orientiert sich an der Lage der bestehenden Hauptgebäude der bereits existierenden Wohnbebauung Gehren 45 und Gehren 51a bzw. für die Flurstücke 20/8 und 45.

Das Baufeld hat eine Tiefe von 18 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.

Die Dorfstraße Gehren erschließt den Standort verkehrlich.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die versorgungstechnische Erschließung des Standortes der Einbeziehungssatzung ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen (Stromkabel, Gasleitung, Trinkwasser) sowie Abwasser in der Dorfstraße Gehren gesichert.

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

Es sind insgesamt 11.954,10 Ökopunkte einer Ökopunktmaßnahme in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ zu erwerben. Durch Kauf von 2,6 Ökopunkten je beanspruchter Baulückenfläche ist das Kompensationsdefizit zu decken. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Möglich wäre die Verwendung folgender Ökokonten:

Das ca. 8 km südöstlich gelegene Konto VG-038 „Extensivlandschaft Klein Spiegelberg“ (Herr Björn Schwake, Tel.: 0385 595 879 48/ 0160 9784 5202, E-Mail: b.schwake@flaechenagentur.de).

Das ca. 12 km südöstlich gelegene Konto VG-018 „Obstsortensammlung Waldeshöhe“ (Herr Björn Schwake, Tel.: 0385 595 879 48/ 0160 9784 5202, E-Mail: b.schwake@flaechenagentur.de).

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung, sowie der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (L30b) „Brohmer Berge / Rosenthaler Staffel“.

7.2 Naturpark

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung, sowie der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich im Naturpark (NP 6) „Am Stettiner Haff“.

7.3 Baudenkmale

In Geltungsbereich der Klarstellungssatzung gibt es ein Baudenkmal:

Anschrift	Denkmalbezeichnung	Flur	Flurstücke
Gehren 45	Wohnhaus und Scheune	9	45

Strasburg,

Die Bürgermeisterin

Siegel