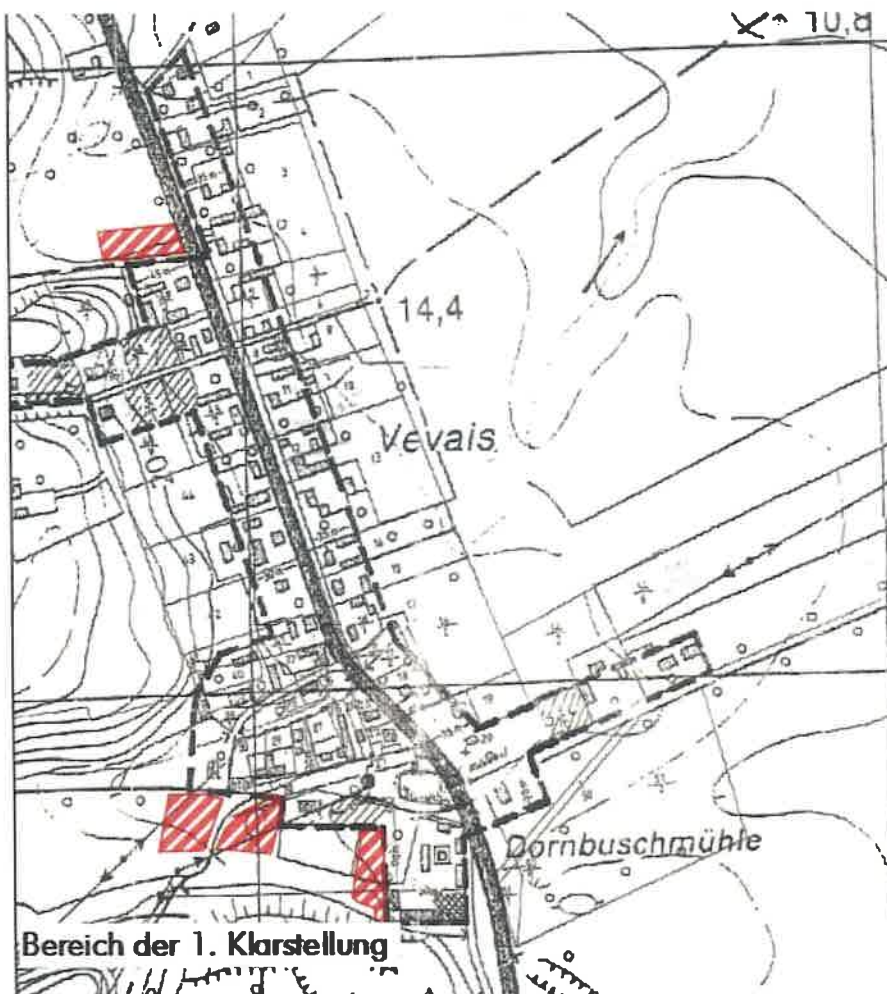


BEGRÜNDUNG

ZUR

1. KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN BEWOHNTEN GEMEINDETEIL
VEVAIS, DER GEMEINDE BLIESDORF
AMT BARNIM-ODERBRUCH



DATUM:

04/2020

PLANSTAND:

ENTWURF

BEARBEITUNG:

CASTUS GMBH
AN DER DORNBUSCHMÜHLE 9 | 16269 BLIESDORF
TELEFON: +49 (0) 33456 38 39 1 - 5
FAX: +49 (0) 33456 38 39 99
E-MAIL: INFO@CASTUS-GMBH.DE



1. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung FÜR DEN BEWOHNTEN GEMEINDETEIL VEVAIS,
DER GEMEINDE BLIESDORF



Inhalt

1. Veranlassung und Planziel	4
2. Planverfahren	6
3. Art der baulichen Nutzung.....	6
4. Zulässigkeit von Vorhaben.....	6
5. Umweltverträglichkeit – Grünordnerische Festsetzungen.....	6
6. Erschließung.....	7
7. Ver- und Entsorgung.....	7
8. Hinweise	8
9. Rechtsgrundlagen.....	8
10. Plangrundlagen	9



1. Veranlassung und Planziel

Vevais ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Bliesdorf und ist durch eine dichte Siedlungsstruktur geprägt. Die Potentiale für eine Bebauung im Innenbereich sind ausgeschöpft. Seit 1995 gibt es deshalb für den Gemeindeteil bereits eine genehmigte Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 und 3 BauGB.

Es ist vorgesehen, Teilflächen des Flurstücke 144 und 146 der Flur 3 und Teilflächen des Flurstücke 87, 89, 90, 92 und 93 der Flur 8 in der Gemarkung Bliesdorf in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil einzubeziehen. Die noch unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung ist momentan nicht möglich. Gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde jedoch einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Diese Voraussetzung ist bei der betroffenen Fläche gegeben. Hierdurch wäre die Errichtung von Einfamilienhäusern durchführbar.



Abb. 01: Lage der Ergänzungsfläche E1



Abb. 02: Lage der Ergänzungsfläche E1



Abb. 03: Lage der Ergänzungsfläche E2

2. Planverfahren

Die Aufstellung der 1. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den bewohnten Gemeindeteil Vevais, der Gemeinde Bliesdorf erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung wird gemäß § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 4 (2) BauGB beteiligt.

3. Art der baulichen Nutzung

Die gegenüberliegende bzw. umgebende Bebauung ist durch die Festsetzungen der Innen- und Abrundungssatzung von 1995, welche nur den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässt, geprägt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist somit bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen (§ 34 (1) BauGB).

4. Zulässigkeit von Vorhaben

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Gemeindeteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§34 (4) Nr. 3). Dieser Sachverhalt ist für die einzubeziehende Fläche gegeben. Nach Inkrafttreten der 1. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den bewohnten Gemeindeteil Vevais, der Gemeinde Bliesdorf können Vorhaben nach § 34 (1) BauGB (Einfügegebot im Innenbereich) beurteilt werden. Das heißt, dass die Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche nur zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Über das Einfügegebot hinaus sind aufgrund des Charakters der Bebauung im Umgebungsbereich des einbezogenen Gebietes keine weiteren Festsetzungen nach BauGB und in Verbindung mit der BbgBO erforderlich.

5. Umweltverträglichkeit – Grünordnerische Festsetzungen

Für Satzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine UVP-Pflicht. Besonderheiten an Flora und Fauna gibt es nicht. Für eine Beeinträchti-



gung von Schutzgütern liegen keine Anhaltspunkte vor. Durch die 1. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den bewohnten Gemeindeteil Vevais, der Gemeinde Bliesdorf werden keine Eingriffe gestattet, die nicht ausgleichbar sind. Bei den Ergänzungsflächen von 4.654 m² (1.774 m² Flst. 144 und 2.880 Flst. 146, Flur 3) und um 1.436 m² auf den Flurstücken 87, 89, 90, 92 und 93 der Flur 8, handelt es sich ausschließlich um unbebaute private Grünfläche. Sie sind mit einer lockeren Randbegrünung und hochstämmigen Obstbäumen oder Laubbäumen zu bepflanzen. Der Eigentümer ist nach Abschluss seiner Hochbaumaßnahme verpflichtet, an Hand seiner Eingriffsfläche entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück durchzuführen.

Als Berechnungsgrundlage für die vereinfachte Ermittlung des Ausgleichsumfanges dienen die Vorgaben der HVE- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung Brandenburg.

Die Ausgleichsmaßnahme entspricht der Ausgleichsfläche.

- 1 großkroniger Laubbaum 25 m²
- 1 mittelkroniger Laubbaum oder 1 Hochstamm-Obstbaum 20 m²
- 1 kleinkroniger Laubbaum 15 m²
- 1 m² Hecke 3 m²

Eingriffsfläche:

Bei der geplanten Wohnbebauung kann man von ca. 140 m² Eingriffsfläche ausgehen.

Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB innerhalb des Geltungsbereiches:

Für die Errichtung der Gebäude sind jeweils 7 hochstämmige Obstgehölze anzupflanzen. Hierfür sind regionaltypische Sorten lokaler Herkunft zu verwenden.

6. Erschließung

Die bestehende Verkehrsfläche, die für das Grundstück der Ergänzungssatzung direkte Erschließungsfunktion hat, ist in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich dabei um die Gemeindestraße „An der Dornbuschmühle“. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsnetzes durch die Ergänzungssatzung besteht nicht.

7. Ver- und Entsorgung

Für die Strom- und Wasserversorgung sowie die Anbindung an das Telekommunikationsnetz können in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern die vorhandenen Anlagen genutzt werden. Die Ableitung der Abwässer ist mit dem Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland abzustimmen.



8. Hinweise

Kampfmittel: Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines kampfmittelbelasteten Gebietes. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Hochwasser: Gemäß § 31 a Absatz 1 und 2 des Gesetzes zum zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 sind Gebiete, die durch Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, zu schützen. Es sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensminimierung zu treffen und die Nutzung den möglichen Gefährdungen durch Hochwasser anzupassen.

Die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

Funde: Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese gemäß § 11 (1) des Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22. Juli 1991, in der aktuellen Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen

9. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017; (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])
Auf Grund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.
- **Hauptsatzung der Gemeinde Bliesdorf** in der aktuellen Fassung



10. Plangrundlagen

- Automatisiertes Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom April 2020

