

Begründung zur Satzung nach §34 Abs.4, Nr.3, BauGB in Hohenzieritz „Peckateler Weg“

Begründung

zur

Innenbereichssatzung nach §34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB,

„Peckateler Weg“

Gemeinde Hohenzieritz, Kreis Mecklenburgische Seenplatte

Stand:08/2020

Gemeinde: Hohenzieritz,

Kreis: Mecklenburgische Seenplatte

Land: Mecklenburg Vorpommern

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung
- Begründung

Verantwortl. Bearbeiter: Architekt, Dipl.Ing. Heribert Jaculi, 17255 Wesenberg

Wesenberg, September 2020

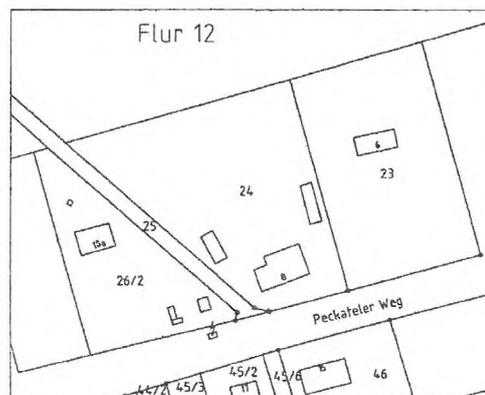
1. Anlass und Ziel der Planung:

Diese Satzung der Gemeinde Hohenzieritz beabsichtigt für das Flurstück 24 der Flur 12, gelegen nördlich der Straße Peckateler Weg, zur Begrenzung des Innenbereichs, die Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ eindeutig festzulegen, um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung dieser Flurstücksflächen zu erreichen. Damit dient diese Satzung der Klarstellung dieser Abgrenzung. Diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile die dem Außenbereich zugerechnet könnten, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, zumal sie durch eine bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche eindeutig geprägt sind (§ 34 Abs. 4, Satz1, Nr.3 BauGB). Es ist vorgesehen, über diese Innenbereichssatzung den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßenabzweigung „Peckateler Weg“.

2. Lage und Räumlicher Geltungsbereich der Satzung:

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstück 24, der Flur 12, Gemarkung Hohenzieritz. Maßgebend ist die Abgrenzung im nachstehenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist. Die Flächen der Innenbereichssatzung befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Hohenzieritz und grenzen im Westen an eine in Nordsüdlicher Richtung verlaufende Strassenparzelle, Flurstück 25, welche als Zufahrt zur nördlich gelegenen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche dient und im Osten an eine Altbebauung mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die Straße Peckateler Weg begrenzt das Gebiet im Süden.

Zeichnung des Geltungsbereiches



Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich der Satzung

Begründung zur Satzung nach §34 Abs.4, Nr.3, BauGB in Hohenzieritz „Peckateler Weg“

3. Entwicklung aus der örtlichen Planung:

Die Entwicklung der Innenbereichssatzung erfolgt einvernehmlich mit der zurzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanung der Gemeinde Hohenzieritz, in welchem die Fläche als „Dorfgebiet“ MD, dargestellt wird.

4. Städtebauliche Ziele und Verfahren:

Durch die Satzung werden Flächen, die eindeutig durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt sind, in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Hierdurch findet eine nach Art und Maß der umgebenden Bebauung entsprechende bauliche Nutzung eine planungsrechtliche Grundlage. Es wird das „vereinfachte Verfahren“ gem. §13 BauGB angewandt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

5. Zulässigkeit von Vorhaben:

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.4 Nr.1 BauGB werden die Außenbereichsflächen nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB einbezogen. Innerhalb der festgesetzten Bereiche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

6. Verkehrserschließung,

Die Baugrundstücke werden über die Straße Peckateler Weg, als öffentliche Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen. Die Dimensionierung des Straßenraumes und -körpers hinsichtlich der Erforderlichkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge, sowie für die Gebietsver- und entsorgung wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geprüft und als ausreichend festgestellt.

Flächen für den ruhenden Verkehr für Anlieger und Besucher sind ausreichend in den Straßenrandbereichen, aber auch auf den Baugrundstücken selbst vorhanden. Durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles kommt es zu

Begründung zur Satzung nach §34 Abs.4, Nr.3, BauGB in Hohenzieritz „Peckateler Weg“

keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme ist vorhabenbedingt ausgeschlossen. Durch die geringe Verkehrsbelegung des Peckateler Weges ist in Bezug auf Verkehrslärm keine weitere Beeinträchtigung durch die Ergänzungsfläche gegeben.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung.

Auswirkungen auf die Planbetroffenen.

Die Innenbereichssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen in bestehender ganzer Grundstückstiefe. Mit Rechtskraft der Satzung regelt sich nun hier die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach §34 Abs. 1 BauGB und nach einzelnen, getroffenen Festsetzungen, gemäß §9 Abs.1 BauGB. Die standortkonkrete Zulässigkeit des Vorhabens ist im Einzelnen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die textlichen Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten. Zur Absicherung der technischen Erschließung sind zwischen dem Bauherren und den zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden.

Zusammenfassend wird mit der Innenbereichssatzung eine Außenbereichsfläche, städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes auf den Flurstück 24, die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zum Bau von Wohnhäuser ermöglicht, den Zielen und Grundsätzen der Landes-und Regionalplanung Rechnung getragen, in die Planung entsprochen.

8. Ver- und Entsorgung:

Eine äußere Erschließung des Satzungsbereiches mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist in dem Straßenzug bereits gegeben. Konkret wird die rechtliche und tatsächliche Ver-und Entsorgungsthematik für alle neu entstehenden Baugrundstücke im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens behandelt und geprüft.

9. Immissionsschutz:

Die Vorhaben werden sich in die umgebende Nachbarschaft als nicht störendes Vorhaben einordnen. Störwirkungen sind weder ausgehend von der Ergänzungsfläche auf benachbarte Gebiete, noch aus der geplanten Nutzung selbst aus der maßgeblichen

Umgebung nicht zu erwarten. In der Umgebung ist ebenfalls Wohnnutzung vorherrschend.

Begründung zur Satzung nach §34 Abs.4, Nr.3, BauGB in Hohenzieritz „Pekateler Weg“

10. Lärmschutz:

Für den Lärmschutz, bzw. gegen den Lärm sind keine Maßnahmen erforderlich noch Festsetzungen in der Satzung zu treffen.

11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes wird lediglich planungsrechtlich gesichert, im Geltungsbereich wird bereits eine intensive Grünpflege betrieben, insofern kann an dem Standort eine der Bestand an schützenswerten Arten ausgeschlossen werden. Der Eingriff ist somit nicht erheblich und es entsteht daher keine Notwendigkeit für den Ausgleich. Ldgl. an der Grenze zur nördlichen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist die Anlage und dauerhafte Unterhaltung eines 3,0 m breiter Pflanzstreifen mit ortsüblichen Gehölzen anzubauen.

12. Umweltprüfung:

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verursachen.

13. Altlasten:

Im Satzungsgebiet gibt es keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen.

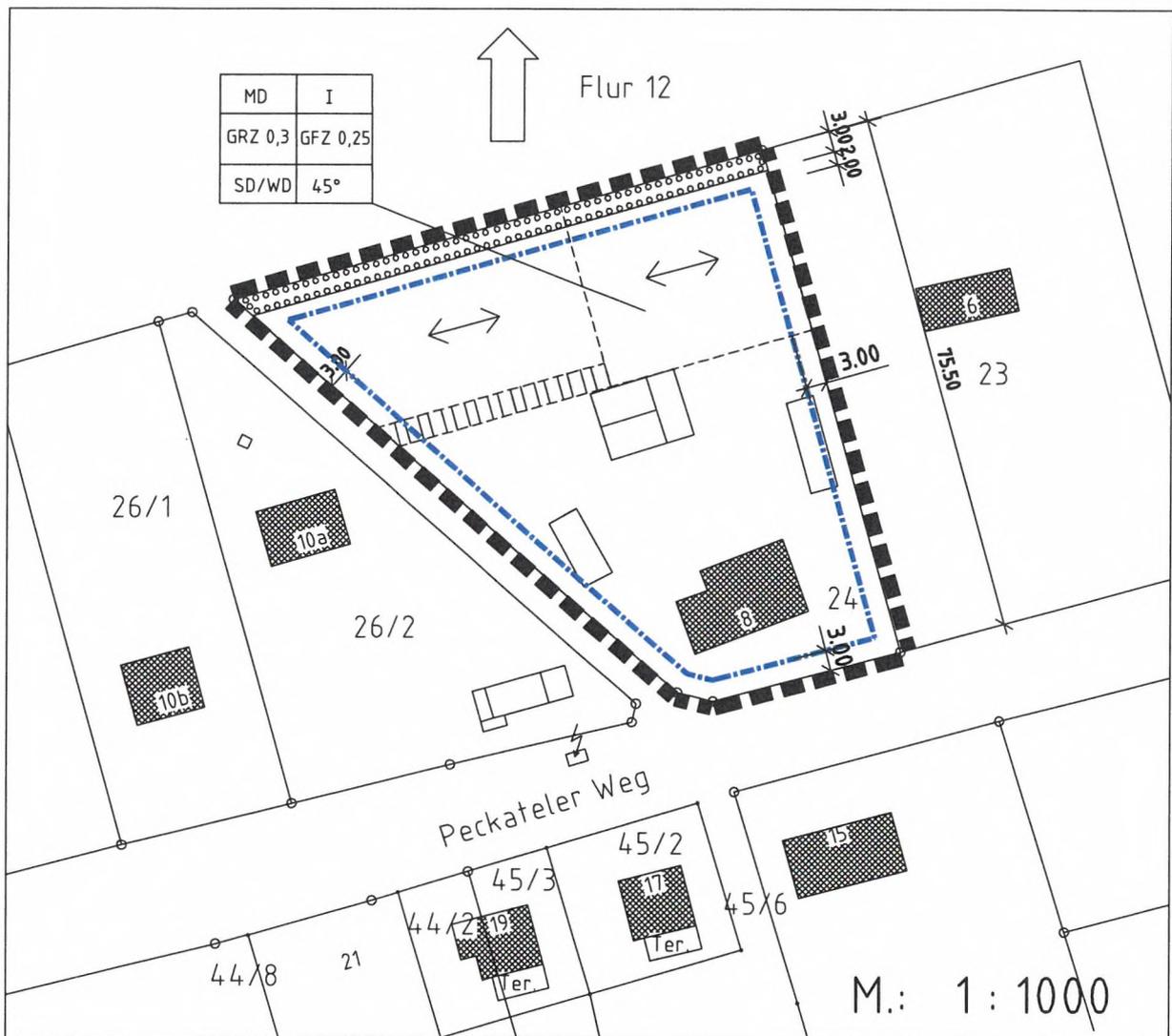
14. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Bewirtschaftung nördlich angrenzender Ackerflächen und durch die östlich an den Geltungsbereich grenzende landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit Emissionen, wie Staub, Lärm, Geruch, welche in das Plangebiet hineinwirken können, sind insgesamt zu dulden. Hier ist die Anlage des in der Planzeichnung und Festsetzung geforderten Pflanzstreifens als Schutz und Ausgleich vorgesehen.

15. Planungskosten , Erschließungsvertrag:

Die der Gemeinde Hohenzieritz entstehenden Verfahrenskosten trägt Frau Manuela Kujus, Glambecker Str. 28, Neustrelitz.

Planzeichnung zur Satzung nach §34 Abs.4, Nr.3, BauGB in Hohenzieritz "Peckateler Weg"



Planzeichnung mit textlicher Festsetzung und Zeichenerklärung

	(Dorfgebiet § 5 BNVO)		Nord		Baukörper Gebäudebestand lt. Kataster
	eingeschossige Bauweise				Nebengebäude
	Grundflächenzahl				Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Geschossflächenzahl				Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9/7 BauGB
	Satteldach/ Walmdach				Baugrenze § 23/3 BauNVO
	Dachneigung max. 45°				Flurstücksgrenze § 23/3 BauNVO
	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	24			Flurstücksnummer
	Firstrichtung	8			Hausnummer
			2.00		Bemaßung in Meter
					geplante Flurstücksgrenzen (Parzellierung)