

Gemeinde Melchow

Amt Biesenthal-Barnim

Begründung

für die

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3
des Baugesetzbuches (BauGB)
über die Klarstellung und Ergänzung der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile Melchow
und Schönholz

1. Änderung

Entwurf Mai 2021

Amt Biesenthal-Barnim
Fachbereich FB II
Plottkeallee 5
16359 Biesenthal

Bearbeitung:

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
E-Mail: info@wow-bernau.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Grundlagenerhebung | 1 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2.1 | Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB..... | 2 |
| 2.2 | Einzelne Außenbereichsflächen zur Ergänzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3..... | 2 |
| 3. | Begründung der Einbeziehung und der Festsetzungen für die Ergänzungsflächen des Ortsteils Melchow im Einzelnen..... | 4 |
| 3.1 | Fläche Nr. 1 | 4 |
| 3.2 | Fläche Nr. 2 | 5 |
| 3.3 | Fläche Nr. 3 | 7 |
| 3.4 | Fläche Nr. 4 | 8 |
| 3.5 | Fläche Nr. 5 | 10 |
| 4. | Begründung der Einbeziehung und der Festsetzungen für die Ergänzungsflächen des Ortsteils Schönholz im Einzelnen | 12 |
| 4.1 | Fläche Nr. 1 | 12 |
| 5 | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aus anderen Rechtsbereichen | 14 |
| 5.1 | Boden- und Kulturdenkmale | 14 |
| 5.2 | Schutzgebiete nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz..... | 14 |
| 5.3 | Energieversorgung..... | 14 |
| 5.4 | Wasser und Abwasser | 15 |
| 5.5 | Altlasten..... | 15 |
| 5.6 | Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz | 15 |
| 6 | Rechtsgrundlagen | 16 |
| 7 | Verfahrensvermerke..... | 16 |

Begründung zur Satzung gern. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches für die Gemeinde Melchow

1. Grundlagenerhebung

Die Gemeinde Melchow, mit dem im Jahre 1960 eingemeindeten Ortsteil Schönholz wurde im Jahre 1324 erstmals urkundlich erwähnt. Die Gemeinde Melchow weist heute drei sehr unterschiedliche Siedlungsstrukturen auf.

Entlang der Alten Dorfstraße erstreckt sich von Norden nach Süden das alte, als typisches Straßendorf angelegte Bauerndorf. Die räumliche und funktionelle Zuordnung der Gebäude, Straßen und Freiräume weist eine weitgehende Übereinstimmung mit der alten Dorfform auf. Typisch für die Bebauungsstruktur ist die räumliche Nachbarschaft der Wohn- und Arbeitsstätten. Viele Hofstellen entlang der Alten Dorfstraße weisen die ursprüngliche Struktur des Vier- bzw. Dreiseitenhofes auf. Die Nebengebäude bestimmen in diesem Teil des Ortes die Ortsrandausbildung. Die Neubauten, auf Freiflächen entlang der Schönholzer Straße passen sich zumeist nur ungenügend in die historische Siedlungsstruktur ein und wirken teilweise störend auf das Ortsbild.

Der neuere Siedlungsbereich an der Hauptverkehrsstraße B 2, erstreckt sich nach Norden in offener Ringform bis zur Bahnlinie. Dieser Bereich ist vorwiegend locker bebaut und weist größere zusammenhängende unbebaute Bereiche auf.

Eine einheitliche Bebauung ist nicht ersichtlich. Die Bauformen erstrecken sich von villenartigen Einfamilienhäusern bis zu kleinen Wochenendhäusern, deren Grundstücke durch größere Hausgärten geprägt sind.

Entlang des Ahornweges in Richtung Grüntal bestimmen große Grundstücke mit langgestreckten Baukörpern das Bild der Siedlung. Die Gebäudegrundstücke sind durch große Hausgärten geprägt. Am südlichen Ortsende befindet sich ein größeres Wochenendhausgebiet, das durch eine großzügige Eingrünung gekennzeichnet ist und einen abgeschlossenen Charakter aufweist.

Der Ortsteil Schönholz entstand auf einer Rodungsinsel im Waldgebiet der Barnimer Heide und liegt rund 3 km östlich von Melchow. Im Westen des Ortsteils Schönholz sind Ansätze eines Dorfkerns vorhanden. Die wenigen historischen Gebäude sind in diesem Bereich angeordnet. Ortsbildprägend sind vor allem neuere Einfamilienhäuser, die das Ortsbild im östlichen Teil von Schönholz prägen.

Die Abgrenzung der Satzungsbereiche wurde auf der Grundlage der digitalen Liegenschaftskarte (ALK) des Kataster und Vermessungsamtes Barnim (Stand: Januar 2006) im Maßstab 1:2.500 (im Original) vorgenommen. Fehlende Gebäude wurden anhand von Bauakten ergänzt.

Wegen der räumlichen Entfernung der beiden Ortsteile Melchow und Schönholz wird für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Melchow eine getrennten Blattaufteilung gewählt.

Blatt Nr. 1 enthält die Planzeichnung für den Ortsteil Melchow, mit der Abgrenzung der Klarstellungsbereiche, die Ergänzungsflächen gern. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, den Satzungstext, die speziellen Festsetzungen für den Ortsteil Melchow und die Verfahrensvermerke.

Blatt Nr. 2 der Satzung enthält die Planzeichnung für den Ortsteil Schönholz, mit der Abgrenzung des Klarstellungsbereichs, die Ergänzungsflächen gern. § 34.(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB und den Satzungstext, sofern er die speziellen Festsetzungen für den Ortsteil Schönholz betrifft.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB ist aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit in folgende Teile zu unterscheiden:

2.1 Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Der genannte Bereich hat klarstellenden Charakter. Er grenzt den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Innenbereich zum Außenbereich ab. Die Abgrenzung erfolgt

- entlang von Flurstücksgrenzen oder
- unmittelbar hinter den in der Planzeichnung eingetragenen Gebäuden oder
- in der in der Planzeichnung vermaßten Tiefe ausgehend von einer Flurstücksgrenze.

Die Abgrenzung bezieht ortsbildprägende Gehöftanlagen in der Regel mit ein, um dem innerörtlichen Verdichtungspotenzial durch eine mögliche Umnutzung und Ausbau vorhandener Scheunen Rechnung zu tragen. Einzelne Ausnahmen ergeben sich für einige Grundstücke im alten Ortskern, wo eine Einbeziehung der Scheunen von den Eigentümern nicht gewünscht wurde.

Der abgegrenzte Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) weist für Melchow unterschiedliche Nutzungsarten auf. Während der alte Ortskern, den Charakter einer "Wohnnutzung in dörflicher Lage" mit entsprechendem Schutz- und Nutzungsanspruch aufweist, entspricht die Nutzungsart im Siedlungsgebiet nördlich der Eberswalder Straße einem "Allgemeinen Wohngebiet".

Damit vergleichbar stellt der genehmigte Flächennutzungsplan die alten Ortskerne vom Melchow und Schönholz als Dorfgebiet dar. Als Mischgebiete sind die an die Eberswalder Straße grenzenden Siedlungsflächen ausgewiesen.

Im Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. **Soweit für Teile des Klarstellungsbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach den darin getroffenen Festsetzungen.**

Die innerörtlichen Grünflächen in Melchow und Schönholz werden gesichert, indem sie als Außenbereich im Innenbereich festgesetzt werden.

Im Ortsteil Melchow sind dies vor allem ein unbebauter und nicht erschlossener Bereich im Siedlungsgebiet nördlich der Eberswalder Straße, der durch Gartennutzung geprägt ist sowie der Bereich um den Karpfenpuhl, der als öffentliche Grünfläche dient.

In Schönholz werden der Angerbereich sowie der Friedhof als nicht bebaubare Flächen im Innenbereich festgesetzt.

2.2 Einzelne Außenbereichsflächen zur Ergänzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,**
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,**
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und**

4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind (sog. Seveso-III-Betriebe).

Die Voraussetzungen sind für den Satzungsbereich allesamt gegeben.

Der genannte Satzungsbereich stellt einzelne Flächen im Außenbereich zur Abrundung des unter Punkt 2.1 genannten Gebietes dar. Dabei handelt es sich um Flächen, für die eine hinreichende Prägung durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung vorliegt. Die Ergänzungsflächen Nr. 1, 2, 3 und 4 (Ortsteil Melchow) sowie 1 und 2 im Ortsteil Schönholz werden aus dem im Jahr 1999 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Melchow entwickelt.

Die in der 1. Änderung neu hinzugekommene Fläche Nr. 5 in Melchow ist ebenfalls im wirksamen FNP als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Bis auf die Fläche Nr. 4 und 5 liegen die Ergänzungsflächen innerhalb der noch geltenden Klarstellungen für die Ortsteile Melchow und Schönholz aus dem Jahre 1994.

Für die Ergänzungsflächen in Melchow und Schönholz sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Soweit vertretbar, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Alternativ sind auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen möglich.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden für die Ergänzungsflächen entsprechend der angrenzenden Bebauung textlich festgesetzt.

Für die Fläche Nr. 5 wird darüber hinaus die maximale Länge von Wohngebäuden festgesetzt (siehe Kap. 3.5).

Zur Beibehaltung ortstypischer Grundstückszuschnitte wird bei Teilungen von Grundstücken im Bereich der Ergänzungsflächen eine Mindestbreite festgesetzt.

Nach Festsetzung § 2a (2) der Satzung werden die in der Planzeichnung Blatt Nr. 1 mit einer Schraffur versehenen Flächen mit den Ziffern (1) bis (5) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in das Gebiet nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (planungsrechtlicher Innenbereich) einbezogen. Soweit für Teile des Ergänzungsbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach den darin getroffenen Festsetzungen.

3. Begründung der Einbeziehung und der Festsetzungen für die Ergänzungsflächen des Ortsteils Melchow im Einzelnen

3.1 Fläche Nr. 1

3.1.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Eine Einbeziehung der maximal 79 m breiten Fläche nördlich der Eberswalder Straße am westlichen Ortsrand von Melchow, erscheint aus städtebaulichen Gründen zur Abrundung des Ortsteils sinnvoll. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow als Mischgebiet (MI) dargestellt und wird durch die angrenzende und gegenüberliegende Bebauung hinreichend geprägt.

Die Erschließung der Fläche ist durch die Eberswalder Straße, sowie durch vorhandene Wege gewährleistet.

Die Ergänzungsfläche umfasst die Flurstücke 1 und 2 (Flur 1, Gem. Melchow) nördlich der Eberswalder Straße in einer Tiefe von rund 30 m. Die potenziellen Bauflächen haben nach Flächenermittlung mit CAD eine Flächengröße von 1.940 m². Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

3.1.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ergänzungsfläche (1) ist als Gartenbrache derzeit nur als Lagerfläche und Abstellplatz für einen Wohnwagen genutzt. Begrenzt wird die Fläche durch die Straße am Ring, die Eberswalder Straße und die angrenzende Wohnbebauung. Der vorhandene Altbaumbestand fällt unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und ist zu erhalten.

Schutzgut Boden:

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,3 unter Berücksichtigung einer möglichen 50-prozentigen Überschreitung mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 873m² (582 m² + 291 m²).

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf den Flächen für Nebenanlagen (370 m²) Teilfunktionen des Bodens zu 50% erhalten werden können, ist von einem notwendigen Ausgleich für insgesamt 727 m² (582 m²+145m²) voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen, ist je 50 m² überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Damit müssen bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte insgesamt 15 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung angepflanzt werden.

Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Schutzgut Klima/Luft:

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:

Die Fläche wird zum größten Teil als Garten, Lager- und Aufstellplatz genutzt. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Hochstauden und Gräser auf der Fläche stellen jedoch vor allem für wärmeliebende Insektenfauna wichtige Lebensräume dar. Der Baumbestand am Rand der Ergänzungsfläche, der vor allem für die Avifauna von Bedeutung ist, kann bei einer Bauung der Fläche erhalten werden. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Charakterisiert wird die Fläche durch die angrenzende lockere Bauung am Ortsrand von Melchow. Durch die auf der Ergänzungsfläche (1) zulässige ortstypische Einzelhausbebauung entsteht bei Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild.

3.1.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar. Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen. Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt wird ein Pflanzgebote für die Pflanzung von 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 50 m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

3.2 Fläche Nr. 2

3.2.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Eine Einbeziehung der rund 48 m breiten Fläche am nördlichen Ortsrand von Melchow erscheint aus städtebaulichen Gründen zur Abrundung des Ortsteils sinnvoll. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow als Mischgebiet (MI) dargestellt und wird durch die angrenzende und gegenüberliegende Bauung hinreichend geprägt. Die Erschließung der Fläche ist durch die Eberswalder Straße, sowie rückwärtig durch die Straße Am Ring gewährleistet, für die eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann.

Die Ergänzungsfläche umfasst die Flurstücke 703 und 704 (Flur 1, Gem. Melchow) in einer Tiefe von rund 47 m. Bei einer Breite von 48 m ergibt sich nach Flächenermittlung mit CAD eine Flächengröße von 2.470 m².

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Als Maß der Bauung wird entsprechend der angrenzenden Bauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

3.2.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ergänzungsfläche (2) ist als Garten- bzw. Grünlandbrache derzeit weitgehend ohne Nutzung. Begrenzt wird die Fläche durch die Straße am Ring, die Eberswalder Straße und die angrenzende Wohnbebauung. Der vorhandene Gehölzstreifen zur Eberswalder Straße hin kann bei einer Bebauung der Fläche erhalten werden.

Schutzgut Boden:

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,3 unter Berücksichtigung einer möglichen 50-prozentigen Überschreitung mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 1111m² (741 m² + 370 m²).

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf den Flächen für Nebenanlagen (370 m²) Teilfunktionen des Bodens zu 50% erhalten werden bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für insgesamt 926m² (741 m² + 185 m² voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind. Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist je 50 m² überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Damit müssen bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte insgesamt 19 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung angepflanzt werden.

Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Schutzgut Klima/Luft:

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:

Die Fläche ist derzeit ohne Nutzung. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Bäume und Sträucher bilden eine wirksame Abschirmung zur Eberswalder Straße. Der Gehölzbestand, der vor allem für die Avifauna von Bedeutung ist, kann bei einer Bebauung der Fläche erhalten werden. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Charakterisiert wird die Fläche durch die angrenzende lockere Bebauung am Ortsrand von Melchow. Durch die auf der Ergänzungsfläche (2) zulässige ortstypische Einzelhausbebauung entsteht bei Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild.

3.2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar. Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht

herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen. Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt wird ein Pflanzgebot für die Pflanzung von 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 50 m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

3.3 Fläche Nr. 3

3.3.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Eine Einbeziehung der rund 48 m breiten Fläche im Zentrum des alten Dorfkerns von Melchow erscheint aus städtebaulichen Gründen zur Abrundung des Ortsteils sinnvoll. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow als Dorfgebiet (MD) dargestellt und wird durch die angrenzende Bebauung hinreichend geprägt. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die Alte Dorfstraße gewährleistet, für die eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann.

Die Ergänzungsfläche umfasst Teilflächen des Flurstücks 555/2 (Flur 1, Gern. Melchow) in einer Tiefe von rund 25 m. Bei einer Breite von 48 m ergibt sich eine Flächengröße von 1.200 m².

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes als Dorfgebiet gern. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt.

Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

3.3.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ergänzungsfläche (3) ist ein Garten mit Grabeland und Obstbäumen. Begrenzt wird die Fläche durch die Straße am Ring, die Eberswalder Straße und die angrenzende Hofbebauung.

Schutzgut Boden:

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung einer möglichen 50-prozentigen Überschreitung mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 360 m² (240 m² + 120 m²).

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf den Flächen für Nebenanlagen (120 m²) Teilfunktionen des Bodens zu 50% erhalten werden bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für insgesamt 420 m² (360 m² + 60 m²) voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist je 50 m² überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Damit müssen bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte insgesamt 9 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung angepflanzt werden.

Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Schutzgut Klima/Luft:

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:

Die Fläche wird derzeit als Garten bzw. Grabeland intensiv genutzt. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Charakterisiert wird die Fläche durch die angrenzende lockere Hofbebauung im alten Ortskern von Melchow. Durch die auf der Ergänzungsfläche (3) zulässige ortstypische Einzelhausbebauung entsteht unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild.

3.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen. Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt wird ein Pflanzgebot für die Pflanzung von 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 50 m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

3.4 Fläche Nr. 4

3.4.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Mit dieser Fläche wird angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Melchow, unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung (Schönholzer Straße) ein städtebaulich relevanter Bereich in den Innenbereich einbezogen, um den Ortseingang eindeutiger als bisher zu markieren. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Erschließung der Fläche ist durch die Schönholzer Straße gewährleistet, für die eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gern. § 4 BauNVO bestimmt.

Als Maß der Bebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich dabei an der westlich angrenzenden vorhandenen Bebauung.

Die Ergänzungsfläche umfasst die straßennahen Teilflächen des Flurstücks 29/2, Flur 2, Gern. Melchow in einer Tiefe von 30 m. Bei einer Länge der Ergänzungsfläche (4) von 145 m ergibt sich eine Flächen- gröÙe von 4.350 m².

3.4.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ergänzungsfläche (4) ist Intensivacker landwirtschaftlich genutzt. Begrenzt wird die Fläche durch die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Schutzgut Boden:

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung einer möglichen 50-prozentigen Überschreitung mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 1.305 m² (870 m² + 435 m²).

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf den Flächen für Nebenanlagen (435 m²) Teilfunktionen des Bodens zu 50 % erhalten werden bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für insgesamt 1.087 m² (870 m² + 217 m²) voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind. Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist je 50 m² überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Damit müssen bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte insgesamt 22 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung angepflanzt werden.

Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Schutzgut Klima/Luft:

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:

Die Fläche wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Charakterisiert wird die Fläche durch die angrenzende lockere Einzelhausbebauung am Ortsrand von Melchow. Durch die auf der Ergänzungsfläche (4) zulässige ortstypische Einzelhausbebauung entsteht unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild.

3.4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar. Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen. Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt wird ein Pflanzgebot für die Pflanzung von 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 50 m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

3.5 Fläche Nr. 5

3.5.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Mit dieser Fläche wird unmittelbar südöstlich angrenzend an die Eberswalder Straße (L200) eine Baulücke zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rüggen“ (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) und der vorhandenen Bebauung mit überwiegend Doppel- und Einzelhausbebauung zwischen dem südlichen und nördlichen Bergweg geschlossen. Dies erfolgt unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung (Eberswalder Straße). Damit wird ein städtebaulich relevanter Bereich in den Innenbereich einbezogen, um den Ortskern von Melchow abzurunden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Erschließung der Fläche ist durch die Eberswalder Straße gewährleistet, für die eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bestimmt.

Als Maß der Bebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich dabei an den Festsetzungen des südwestlich angrenzenden Bebauungsplanes, als auch an der nördlich und nordwestlich angrenzenden vorhandenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Ergänzungsfläche umfasst die straßennahen Teilflächen der Flurstücke 393 und 641 (heutige Bezeichnung nach AKLKIS 804 und 785), Flur 1, Gem. Melchow in einer Tiefe von 38-40 m. Bei einer Länge der Ergänzungsfläche (5) von 125 m ergibt sich eine Flächengröße von 5.100 m².

Ergänzend wird für die Fläche Nr. 5 eine maximale Länge der Wohngebäude von 25 m festgesetzt. Dies soll eine angemessene kompakte und straßenbegleitende Bebauung entlang der Eberswalder Straße gewährleisten, die in diesem Bereich auch durch Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge zwischen 19-23 m geprägt ist. Daran anbindend sollen im Ergänzungsbereich Fläche (5) Gebäudelängen von bis zu 25 m zulässig sein, die sich städtebaulich einfügen.

3.5.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ergänzungsfläche (5) ist zum überwiegenden Teil Intensivacker. Der nordöstliche Teil jenseits der Bergstraße wird als Pferdekoppel genutzt. Begrenzt wird die Fläche durch die gegenüber der Eberswalder Straße und nordöstlich angrenzende Wohnbebauung sowie durch die sich nach Süden ausdehnende Ackerfläche.

Schutzgut Boden:

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind Braunerden und Fahlerden ausgebildet. Es handelt sich um eine Grundmoränenbildung mit Geschiebemergel und -lehm sowie hohem Sandgehalt durch eiszeitliche Schmelzwasserablagerungen. Die Böden besitzen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial sowie eine sehr hohe Erosionsgefährdung durch Wind. Der Standort ist ohne Grund- oder Stauwassereinfluss. Nennenswerte Vorversiegelungen sind nicht vorhanden.

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,3 unter Berücksichtigung einer möglichen 50-prozentigen Überschreitung mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal versiegelte Fläche von rund 2.295 m² (1530 m² + 765 m²). Zur Minderung des Eingriffs sind Zufahrten und Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster oder Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf den Flächen für Nebenanlagen (765 m²) Teilfunktionen des Bodens zu 50% erhalten bleiben, ist von einer notwendigen Kompensation für insgesamt 1.913 m² 1.530 m² +383 m²) voll versiegelter Fläche auszugehen. Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung zu erreichen

ist je 50 m² überbauter bzw. versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Damit müssen bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte insgesamt 39 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung angepflanzt werden.

Schutzgut Wasser

Die Ergänzungsfläche ist für die Grundwasserneubildung und auch für die Trinkwassergewinnung bedeutsam. Sie liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Melchow, allerdings außerhalb von dessen Wasserschutzzonen. Rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bestehen damit nicht. Eine Beeinträchtigung Grundwasserqualität ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Mit der Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Zufahrten, Wegen und Stellplatzflächen werden die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung gemindert. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft:

Die von der Planung betroffenen Acker- und Weideflächen stellen lokale Kaltluftentstehungsgebiete dar, mit Abfluss zu den angrenzenden Siedlungsbereichen. Durch die geplante Bebauung geht diese Wirkung verloren, wenngleich hierdurch keine Beeinträchtigung abgeleitet werden kann, da Melchow keinen belasteten Wirkraum darstellt und mit der offenen Einzelhausbebauung auch keine erheblichen zusätzlichen Belastungen wie geminderter Luftaustausch oder lokaler Erwärmung verursacht werden.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Acker intensiv landwirtschaftlich und im nordöstlichen Teil als Pferdekoppel genutzt. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt somit ein Verlust an Lebensräumen von Tieren und Pflanzen mit überwiegend geringer Wertigkeit. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen werden private Gärten angelegt, welche je nach Nutzung und Gestaltung einen mit dem Ausgangszustand vergleichbaren Biotopwert behalten. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Charakterisiert wird die Fläche durch die angrenzende lockere Einzel- und Doppelhausbebauung am Siedlungsrand von Melchow im Übergang in die durch Landwirtschaft geprägte offene Landschaft. Durch die auf der Ergänzungsfläche zulässige ortstypische Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung bis zu einer Gebäudelänge von 25 m entsteht unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild.

3.5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zur Minderung der mit der Neubebauung verbundenen Beeinträchtigung von Bodenfunktionen und des Grundwasserhaushaltes sind notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Außerdem sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf den Grundstücken selbst zu versickern. Zum Ausgleich des Eingriffes in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt wird ein Pflanzgebot für 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 50 m² überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche festgesetzt. Mit diesen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird gewährleistet, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

3.5.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Für den Ergänzungsbereich und anschließende Flächen liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 2020 vor (siehe Anlage zur 1. Änderung: Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: BP-Fläche „Am Rüggen Ost“ in Melchow, Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe, Falkenberg, März 2021). Darin wurden auf der Ackerfläche im Süden Reviere der Feldlerche kartiert sowie Brutnachweise

einiger für Gehölze der Siedlungsgebiete typischer Arten erbracht. Die hier relevante Ergänzungsfläche ist zu klein, um für die Reviere der Feldlerche relevant zu sein. Auch dauerhaft oder regelmäßig wieder genutzte Lebensstätten wie Baumhöhlen sind auf der Fläche selbst nicht vorhanden. Eine Betroffenheit von Vögeln besteht demnach nur für die wenigen Freibrüter in Gehölzen der Pferdekoppel. Mögliche Tötungen von Jungvögeln sowie Störungen in der Brutperiode können grundsätzlich durch eine Bauzeitenbegrenzung vermieden werden. Dabei sind Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Der Hinweis zum Artenschutz wurde in § 6 (1) in die Planzeichnung aufgenommen.

Eine nutzungsbedingte Störung der auf den benachbarten Grundstücken vorkommenden Brutvögel kann ausgeschlossen werden, da diese bereits in unmittelbarer Siedlungsnähe brüten und als unempfindlich gegenüber Störungen gelten. Weitere artenschutzrechtlich relevante Vorkommen, beispielsweise der ebenfalls in dem Gutachten untersuchten Reptilien sind auf der Ergänzungsfläche nicht vorhanden.

4. Begründung der Einbeziehung und der Festsetzungen für die Ergänzungsflächen des Ortsteils Schönholz im Einzelnen

4.1 Fläche Nr. 1

4.1.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Eine Einbeziehung der im Mittel rund 95 m breiten Baulücke südlich der Schönholzer Dorfstraße am östlichen Ortsrand von Schönholz erscheint aus städtebaulichen Gründen zur Abrundung des Ortsteils sinnvoll.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Melchow als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und wird durch die angrenzende und gegenüberliegende Bebauung hinreichend geprägt. Die Erschließung der Fläche ist durch die Bernauer Heerstraße gewährleistet, für die eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann.

Die Ergänzungsfläche umfasst die straßennahen Teilflächen der Flurstücke 74/7 und 74/8, (Flur 1, Gern. Schönholz) in einer Tiefe von rund 25 m. Die Ergänzungsfläche hat nach Flächenermittlung mit CAD eine Flächengröße von 2.538 m².

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet gern. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

4.1.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ergänzungsfläche (1) wird als Weide und Pferdekoppel genutzt. Begrenzt wird die Fläche durch die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Schutzgut Boden:

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung einer möglichen 50-prozentigen Überschreitung mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 762 m² (508 m² + 254 m²).

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf den Flächen für Nebenanlagen (254 m²) Teilfunktionen des Bodens zu 50 % erhalten werden bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für insgesamt 635 m² (508 m² + 127m²) voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist je 50 m² überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Damit müssen bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Bebauungsdichte insgesamt 13 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung angepflanzt werden.

Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Schutzgut Klima/Luft:

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:

Die Fläche wird als Weideland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Schutzgut Landschaftsbild:

Charakterisiert wird die Fläche durch die angrenzende lockere Einzelhausbebauung am Ortsrand von Schönholz. Durch die auf der Ergänzungsfläche (1) zulässige ortstypische Einzelhausbebauung entsteht unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild.

4.1.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar. Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen. Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt wird ein Pflanzgebot für die Pflanzung von 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 50 m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aus anderen Rechtsbereichen

5.1 Boden- und Kulturdenkmale

Kulturdenkmale:

Die von der Unteren Denkmalschutzbehörde geführte Denkmalliste umfasst nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Einzeldenkmale und Denkmalsbereiche in der Gemeinde Melchow:

Einzeldenkmale:

- Alte Dorfschmiede aus dem Jahre 1892

Bei allen baulichen Maßnahmen an und im Umfeld dieser Objekte ist die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bodendenkmale:

Die Ortskerne vom Melchow und Schönholz sind bekannte Bodendenkmale (mittelalterliche Siedlung).

Geplante Bodeneingriffe wie Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Pflanzgruben, Rodungen, Fundamente und Unterkellerungen müssen rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zur denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg §§ 12 (2), 15 bis 21 bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim beantragt werden.

5.2 Schutzgebiete nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz

Die Ortsteile Melchow und Schönholz liegen innerhalb des Naturparks Barnim (§ 26 BbgNatSchG). Im abgegrenzten Innenbereich sind keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

5.3 Energieversorgung

Stromversorgung

Im Satzungsgebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis AG, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree. Sollten Umverlegungen von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag an die e.dis zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Die Stromleitungen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung durchzuführen. Ein Lageplan, M. 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, ist erwünscht. Im Bereich der Freianlagen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Bei Freileitungen und Kabeln sind die entsprechenden allgemeinen Abstände, Mindestabstände und Schutzabstände nach DIN VDE 0100, 0101, 0211, 0210 und 0105 Tab. 103 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

Gasversorgung

Rechtsträger der Gasleitungen im Satzungsgebiet ist die EWE AG, Postfach, 15331 Strausberg. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen mit festen Bauwerken ist nicht zulässig, ein Abstand von 1 m ist einzuhalten. Die Leitungen werden mit einer Mindestüberdeckung von 0,8 m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen,

Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a. problemlos durchgeführt werden können, z.B. mit Verbundsteinpflaster. Ein Unterbau aus Recyclingmaterial darf nicht stärker als 10 cm sein, da die im Laufe der Zeit einsetzende Verfestigung und Verdichtung keine exakte elektronische Dichtigkeitsprüfung der Leitung mehr zulässt. Bei evtl. Bepflanzung im Bereich der Versorgungsleitungen sind die DIN 1998 und die Technischen Mitteilungen GW 125 im DVGW-Regelwerk zu beachten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Erdgasversorgung in dem Plangebiet je nach Bedarf der territorialen Entwicklung ständig erweitert wird, z.B. durch Neuinstallation von Hausanschlussleitungen oder Neuverlegung von Hauptrohrleitungen.

5.4 Wasser und Abwasser

Im ausgewiesenen Innenbereich von Melchow befinden sich öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen.

Die gesicherte Erschließung der Bauvorhaben hinsichtlich Trinkwasser und Schmutzwasser ist jeweils einzeln beim Zweckverband zu erfragen.

5.5 Altlasten

Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung kann im Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.

5.6 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine genehmigungsbedürftigen Anlagen vorhanden.

6 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

7 Verfahrensvermerke

Beschluss Nr. _____ der Gemeindevertretung über die 1. Änderung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Gemeinde Melchow vom _____.

Beschluss Nr. _____ der Gemeindevertretung über die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom _____.

Beteiligung der Behörden und der berührten Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom _____.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durchgeführt worden, im Zeitraum vom _____ bis _____.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss Nr. _____ der Gemeindevertretung über die 1. Änderung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Gemeinde Melchow vom _____.