

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Pinnower Weg" Chemnitz der Gemeinde Blankenhof
und Satzung über das
verbleibende Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1**

- Begründung zur Satzung -

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Blankenhof durch
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Datum: 23.06.2005

1.0 VORBEMERKUNGEN

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 Chemnitz "Pinnower Weg" hat die Gemeinde Blankenhof 1996 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines im Nordwesten der Ortslage Chemnitz liegenden Baugebietes geschaffen. Angrenzend an die vorhandene Bebauung nördlich der B 104 war der Bau von ca. 40 Eigenheimen vorgesehen. 1998 / 99 wurde mit der Erschließung des Gebietes durch einen Erschließungsträger begonnen. Parallel dazu lief ein 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan; die 1. Änderung hat den Bebauungsplan von 1996 ersetzt. Ein 2. Änderungsverfahren zu gestalterischen Festlegungen hat die Gemeinde im Jahr 2000 durchgeführt.

Das Plangebiet ist heute im Bereich der Anbindung an den Pinnower Weg zum Teil bebaut. Durch den Erschließungsträger sind 13 Standorte ausgewiesen worden. Darüber hinaus ist die Erschließung von max. ca. 7 weiteren Eigenheimstandorten beabsichtigt.

Auf Grund des anstehenden Bedarfs ist aus heutiger Sicht die Entwicklung eines Eigenheimgebietes in der beabsichtigten Größenordnung von ca. 40 Standorten nicht mehr gegeben. Im Flächennutzungsplan hat sich die Gemeinde bereits dazu bekannt, ehemals für den Eigenheimbau vorgesehene Flächen teilweise zurück zu nehmen. Insgesamt ist eine Bebauung mit max.ca. 20 Eigenheimen vorgesehen.

Am 30.09.2004 hat die Gemeindevertretung beschlossen, ein Teilaufhebungsverfahren durchzuführen. Auf Grund des fehlenden Bedarfs sollen die geplanten Ortsentwicklungen im westlichen und südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes zurück genommen werden.

2.0 GELTUNGSBEREICH

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen von folgenden Flurstücken der Flur 2, Gemarkung Chemnitz ausgegrenzt: 340/13, 339/10 und 337.

Im Geltungsbereich des rechtskräftig verbleibenden Bebauungsplanteiles liegen somit folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Chemnitz

- 340/1 bis 340/12 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks 340/13
- 339/1 bis 339/9 und eine Teilfläche des Flurstücks 339/10
- eine Teilfläche des Flurstücks 337.

Die am westlichen Rand gelegenen Grundstücke werden in einer Bebauungstiefe von 25 m zur Planstraße B festgesetzt.

3.0 PLANFESTSETZUNGEN

Für das rechtskräftig verbleibende Teilgebiet des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Plankorrekturen:

1. Die Planstraße A ist am Abzweig der Planstraße B mit einer Wendemöglichkeit ausgebaut worden. Die Erschließung der geplanten restlichen Grundstücke erfolgt über die Planstraße B, die als Stichstraße ohne Wende ausgebaut wird.
Südlich der Planstraße A ist eine 2-reihige Bebauung vorgesehen. Die Erschließung der beiden hinteren Grundstücke erfolgt bereits über einen öffentlichen Verkehrsweg.
2. An den B-Plangrenzen im Westen und Süden werden die Baufelder mit einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze ausgegrenzt.
Das Baufeld südlich der Planstraße A wird in seinen Grenzen den gegebenen Bedingungen angepasst. Der vorhandene Stichweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
3. An den "neuen" westlichen und südlichen Grenzen zur freien Landschaft des rechtskräftig verbleibenden Teilgebietes des Bebauungsplanes werden Anpflanzgebote festgesetzt, um den Übergang zur freien Landschaft, wie auch an den alten Grenzen vorgesehen, harmonisch zu gestalten.
Festgesetzt werden einreihige Bepflanzungen aus einheimischen Gehölzen, Pflanzqualität: leichte Sträucher, leichte Heister. Die Gehölzpflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.
4. Mit Aufhebung der Baurechte in den südlichen und westlichen Teilbereichen des Bebauungsplanes liegt das vorhandene Soll außerhalb der neuen B-Plangrenzen. Die Entwicklung als Feuchtbiotop im Außenbereich bleibt gegeben.

4.0 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 ist zuletzt durch Artikel 1 des EuroparechtsanpassungsGBau (EAGBau) vom 24.06.04 geändert worden. Danach haben Begründungen zum Bauleitplanentwurf gemäß § 2 a BauGB einen Umweltbericht zu enthalten, der das Ergebnis der Umweltprüfung darstellt.

Eine Ausnahme von dem Regelverfahren der Umweltprüfung besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die nicht in erster Linie auf die Schaffung von Baurechten zielen, sondern vorrangig bestandssichernde oder ordnende Funktionen haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Teilaufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 1 Chemnitz "Pinnower Weg" zielt nicht in erster Linie auf die Schaffung von Baurechten. Die Gemeinde beabsichtigt Baurechte zurück zu nehmen und ordnet damit ihre städtebauliche Entwicklung neu. Das Baurecht soll zukünftig nur noch für einen Teil des B-Plangebietes gelten.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan sind die naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt worden; der Text Teil B der Satzung enthält Festsetzungen zur Grünordnung. An den "neuen" Grenzen zur freien Landschaft im Westen und Süden werden Anpflanzgebote festgesetzt, um den Übergang zur Landschaft, wie an den alten Grenzen vorgesehen, harmonisch zu gestalten.

Plankorrekturen von geringem Ausmaß im rechtskräftig verbleibenden Teil des B-Planes ergeben sich auf Grund der bereits ausgeführten Erschließung und Bebauung / Grundzüge der Planung werden jedoch nicht berührt.

Für die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung besteht im Falle der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 Chemnitz "Pinnower Weg" somit kein Bedarf, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die Aufhebung von Bauleitplänen gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Öffentlichkeit und die Behörden sind entsprechend zu beteiligen.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung ist zuvor bereits im Flächennutzungsplanverfahren des Planungsverbandes Mecklenburg Strelitz Ost erfolgt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird sich auf das Plangebiet und die Nachbargemeinden nicht auswirken.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB hat der Entwurf der Satzung über die Teilaufhebung öffentlich ausgelegen; eine Unterrichtung und Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen eingegangen, die bereits beachtet wurden bzw. im weiteren Verfahren beachtet werden.

Im Ergebnis der Abwägung waren in die Planzeichnung die Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege aufzunehmen. Das verbleibende Teilgebiet wird westlich von einem Bodendenkmal (Farbe blau) berührt. Baugenehmigungen sind an die Einhaltung der vom Landesamt vorgegebenen Bedingungen (siehe Planzeichnung) gebunden.

Die Textlichen Festsetzungen im Teil B der vorliegenden rechtskräftigen Satzungen waren dahingehend zu überarbeiten, dass die sich auf den aufzuhebenden Bereich beziehenden Festsetzungen aufgehoben werden, da sie nicht mehr gültig sind.

Die mit Satzungsbeschluss nunmehr rechtskräftig verbleibenden Festsetzungen sind in den Plan zur Satzung im Teil B aufgenommen worden.

Blankenhof, *Ok. 12.* 2005

P. Bork
- Bürgermeisterin -

