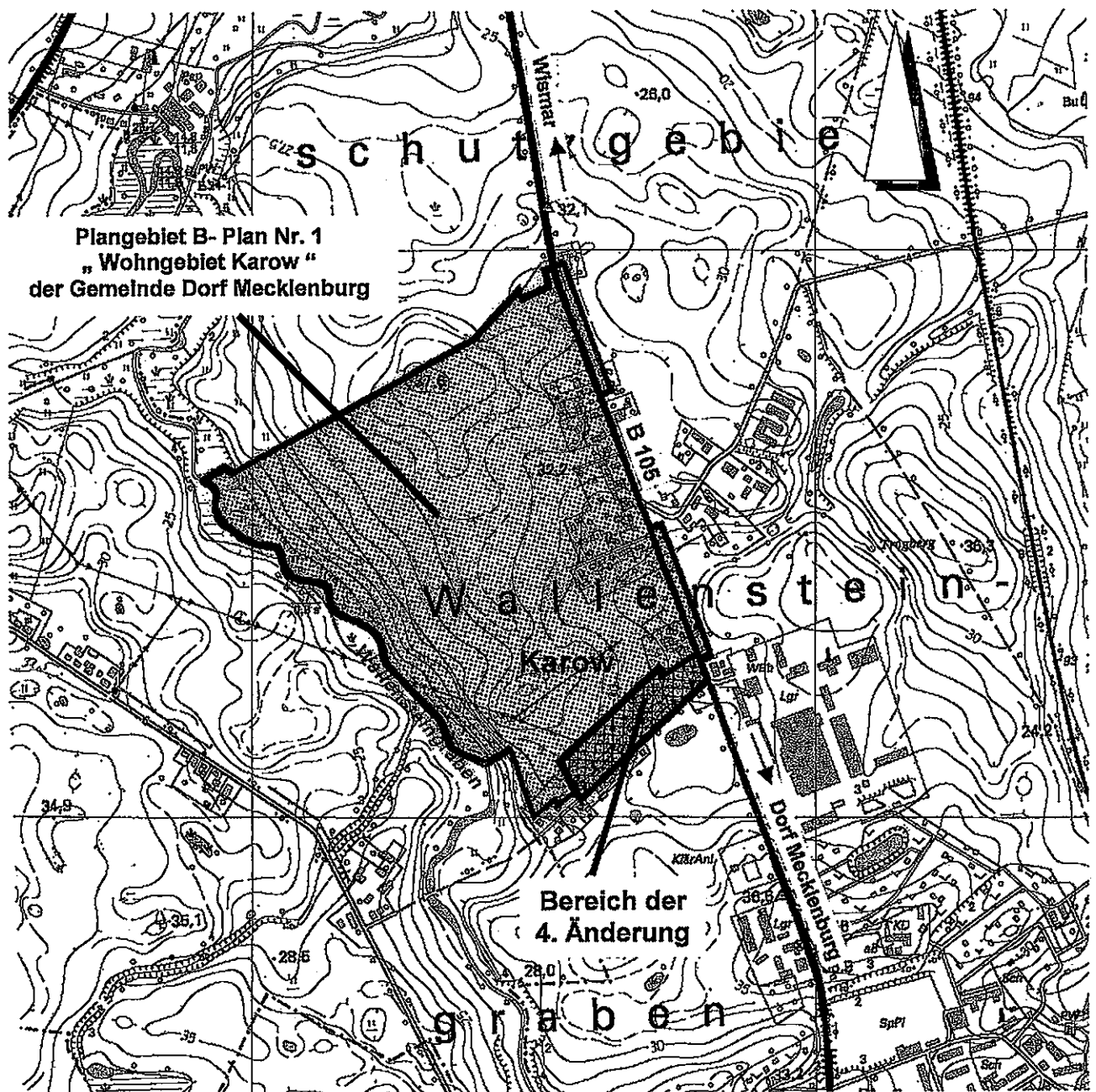


Begründung

zur Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“



Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Dorf Mecklenburg / Flur 1 und Gemarkung Karow

Plangeltungsbereich: südlicher Bereich des Wohngebietes zwischen der Metelsdorfer Straße und dem „Gartensteig“ (Planstraße J)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“ erneut zu ändern (4. Änderung).

Mit Aufstellung des B-Planes wurde der Bau von insgesamt drei Geh- und Radwegen als Verbindungswege zwischen der Metelsdorfer Straße und der hierzu innerhalb des Plangebietes parallel verlaufenden Planstraße J „Gartensteig“ festgesetzt. Die Wege wurden jedoch im Zuge der Baugebieterschließung nicht hergestellt.

Es wird eingeschätzt, dass auch künftig auf eine wegemäßige Verbindung aus dem Wohngebiet heraus zur Metelsdorfer Straße verzichtet werden kann. Hinzu kommt, dass in diesen Bereichen vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen gegen den Ausbau der Wege sprechen.

Der Planentwurf der Änderung wurde in zwei Varianten öffentlich ausgelegt.

In der 1. Entwurfsfassung wurden alle Verbindungswege aus der Planung

genommen. Im Ergebnis der Prüfung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde den Beschluss gefasst, den Entwurf zu ändern und **einen** Verbindungsweg in der Planung zu belassen. Der Entwurf wurde entsprechend erneut ausgelegt. Zu beiden Varianten haben sich die Bürger kritisch geäußert.

Im Ergebnis der Prüfung aller eingegangener Stellungnahmen hat die Gemeinde am 03.02.2010 beschlossen, wie ursprünglich vorgesehen **alle** Wege aus der Planung zu nehmen, da alle vorgebrachten Bedenken gegen die Herausnahme der Wege den Argumenten, die gegen die Öffnung der Wege vorgebracht wurden, nicht standhalten.

Begründung:

Der mit der Erschließung des Wohngebietes realisierte Straßen- und Wegebau gewährleistet auch ohne Ausbau der Verbindungswege die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Verbindung des neuen Wohngebietes mit dem Dorf. Im Abstand von 170 m zur Metelsdorfer Straße erschließt die Fritz-Reuter-Straße das Wohngebiet. Über diese vorhandene Anbindung werden alle Voraussetzungen erfüllt, um die Infrastrukturenrichtungen des Dorfes zu erreichen und einen gefahrlosen Schulweg für die Kinder zu gewährleisten.

Die praktische Erfahrung der letzten Jahre bestätigt diese Feststellung.

Die Argumente der Bürger, die sich gegen die Öffnung der Wege geäußert haben überwiegen, da eine Herstellung der Wege mit erheblichen Nutzungseinschränkungen der Grundstücke entlang der Metelsdorfer Straße verbunden wäre.

Um die rückwärtige, fußläufige Anbindung des Flurstückes zu ermöglichen, bleibt ein Teilstück des Weges in Verlängerung der Planstraße J1 als öffentlicher Weg festgesetzt.

Da die Grundzüge der Planung durch die 4. Änderung nicht berührt werden, keine Vorhaben verbunden sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter verbunden sind, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Es gelten die textlichen Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 14.07.2010
ausgefertigt am : 27.7.10



Der Bürgermeister