

169

Gemeinde Pantelitz

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erläuterungsbericht

(Stand: 24.11.2004)

INHALT

<u>1</u>	<u>ÄNDERUNGSBEREICH</u>	<u>2</u>
<u>2</u>	<u>DERZEITIGE SITUATION</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	<u>2</u>
3.1	GRUNDSÄTZLICHE PLANUNGSZIELE	2
3.2	PLANSPEZIFISCHE PLANUNGSZIELE	2
<u>4</u>	<u>RECHTSGRUNDLAGE</u>	<u>3</u>
<u>5</u>	<u>ZIELE DER RAUMORDNUNG</u>	<u>3</u>
<u>6</u>	<u>BISHERIGER STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG</u>	<u>3</u>
<u>7</u>	<u>PLANAUSWEISUNGEN</u>	<u>4</u>
<u>8</u>	<u>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE</u>	<u>4</u>
<u>9</u>	<u>STÄDTEBAULICHE WERTE</u>	<u>4</u>



Planusarbeitung:

ingenieurgemeinschaft

majcher, scheidt und partner
lärchenring 7a - 26133 oldenburg tel: 0441-41023

1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Zimkendorf, am Ortsausgang Richtung Pütte, im Straßendreieck der Hauptstraße und der Straße „Am Holländer“.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,8 ha. Die Änderung betrifft die Flurstücke 58, 47/10 und teilweise die Flurstücke 59, 48/4, 48/6 der Flur 1 der Gemarkung Zimkendorf.

2 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3 Anlass und Ziel der Planung

3.1 Grundsätzliche Planungsziele

Die Gemeinde Pantelitz ist sich der besonderen Verantwortung gegenüber der ihr durch das Grundgesetz (Artikel 28 (2) Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. ...) und das Baugesetzbuch (§ 2 (1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen) übertragenen Planungshoheit bewusst. Mit den vorliegenden wie künftigen Planungen will die Gemeinde die ihr aus der Planungshoheit zufallenden Planungsverantwortung ausgestalten und ihr gerecht werden.

3.2 Planspezifische Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt in der Ortslage Pantelitz neue Bauflächen bereitzustellen. Hierzu befindet sich aktuell der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Am Kirchsteig in Pantelitz“ im Aufstellungsverfahren. Im Rahmen der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden der Gemeinde Pantelitz 210 Wohneinheiten als raumverträgliche Gesamtentwicklungskapazität zugestanden. Diese ist mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde bis auf eine Differenz von 7 Einheiten ausgeschöpft.

In der Vergangenheit wurde in der Ortslage Zimkendorf der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Holländer“ entwickelt, dieser erlangte aber nie Rechtskraft. Aktuell besteht in Zimkendorf auf absehbare Zeit kein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen, so dass, die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Holländer“ aus Sicht der Gemeindeentwicklungsplanung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung nicht mehr gewünscht ist. Daher wurde mit Beschluss vom 09.12.2003 der Bebauungsplan Nr. 1 aufgehoben.

Mit der nun vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird angestrebt, die betroffenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 im Flächennutzungsplan künftig nicht mehr als



Bauflächen darzustellen. Es ist beabsichtigt dies als „Flächen für die Landwirtschaft“ zu widmen. Dies entspricht der aktuellen wie der auch künftig beabsichtigten Nutzung.

Über den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 hinaus, stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan nördlich angrenzend noch eine weitere kleine Fläche als Wohnbaufläche dar. Es ist städtebaulich nicht sinnvoll diesen Bereich losgelöst weiterhin als Baufläche darzustellen. Daher soll auch dieser Bereich künftig, entsprechend seiner aktuellen Nutzung, als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet werden.

Bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der wesentliche Teil des Innenbereiches der Ortslage Zimkendorf als gemischte Baufläche dargestellt. Die östliche Begrenzung geschah aufgrund der Darstellungen der damaligen Plangrundlage. Zwischenzeitlich hat sich ergeben dass die reale Situation deutlicher ist. Es ist Planungswille der Gemeinde Pantelitz die östliche Begrenzung der gemischten Baufläche an den realen Flurstücksabgrenzungen sowie der vorhandenen Topografie zu orientieren. Hieraus ergibt sich eine geringfügige Erweiterung der gemischten Baufläche um ca. 0,6 ha. Dieser Erweiterung steht die bereits beschriebene zusätzliche Reduzierung der Wohngebietsfläche gegenüber. Im Bereich der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche befinden sich diverse ungenutzte Wirtschaftsgebäude. Um den gesamten Bereich künftig städtebaulich sinnvoll zu ordnen ist hier eine detaillierende verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Bei gegebenem Anlass wird die Gemeinde Pantelitz für diesen Bereich einen entsprechenden Bebauungsplan erarbeiten.

4 Rechtsgrundlage

Der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-Vertr.ÄndG v. 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde

5 Ziele der Raumordnung

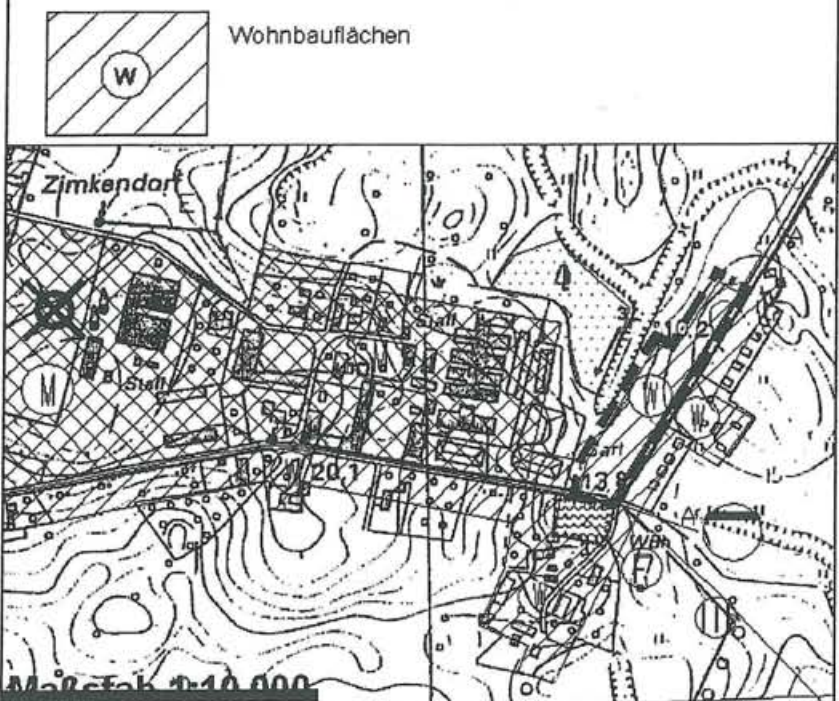
Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das vorliegende Planverfahren wurde mit Schreiben vom 07.01.2004 (gem. § 17 LPlG) dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt. Mit Schreiben vom 21.01.2004 teilte das Amt mit, dass gegen die Planung aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken bestehen und die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

6 Bisheriger Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Pantelitz stellt den Planbereich als Wohnbaufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dar.

Darstellung der Planfläche im Flächennutzungsplan bis zur Änderung



7 Planausweisungen

Das Plangebiet wird künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“, bzw. gemischte Baufläche dargestellt.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung der Wohnbaufläche ist aus Sicht des Naturschutzes wie der Landschaftspflege nicht von Bedeutung.

Die geringfügige Erweiterung der gemischten Baufläche hat real auch nur geringfügige Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes, wesentliche Bereiche sind bereits bebaut. Konkrete Aussagen zum Komplex „Natur und Landschaft“ sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

9 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte ermitteln sich wie folgt:
(ca. Werte)

Fläche für die Landwirtschaft	1,2 ha
Gemischte Baufläche	0,6
Gesamtfläche	1.8 ha