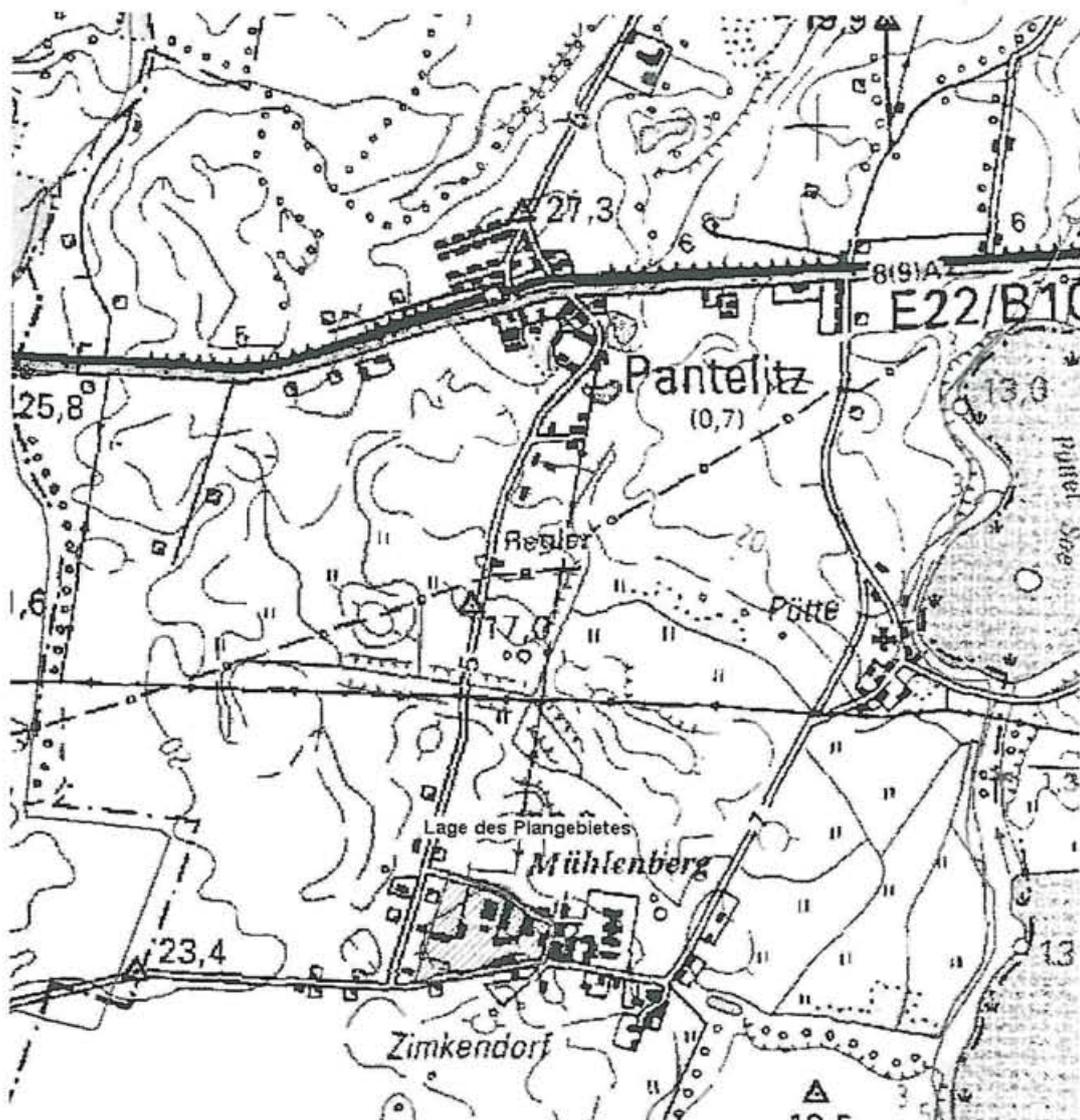


Gemeinde Pantelitz

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Anger“ Zimkendorf

Begründung



Planausarbeitung:

ingenieurgemeinschaft

majcher, scheidt und partner
lärchenring 7a, 26133 oldenburg tel. 0441-41023 fax 41024

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>VORBEMERKUNG</u>	3
2	<u>GELTUNGSBEREICH</u>	4
3	<u>RECHTSGRUNDLAGE / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</u>	4
4	<u>DERZEITIGE SITUATION</u>	5
4.1	ALLGEMEINES	5
4.2	BODENALTASTEN	6
4.3	SCHALLEMISSIONEN	6
5	<u>ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG</u>	6
5.1	GRUNDSÄTZLICHE PLANUNGSZIELE	6
5.2	PLANUNGSANLASS / PLANSPEZIFISCHE PLANUNGSZIELE	6
6	<u>NUTZUNGSKONZEPT</u>	7
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
6.3	SONSTIGE FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
7	<u>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE</u>	9
8	<u>PROGNOSE DER KÜNFTIGEN WOHNBEBAUUNG IN PLANGEBIET AUFGRUND DER FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / DARSTELLUNG DER KÜNFTIGEN GESAMTENTWICKLUNG IN DER GEMEINDE</u>	9
9	<u>VERKEHRSKONZEPT</u>	10
10	<u>KANALISATION / OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG</u>	11
11	<u>ELT / WASSER/ LÖSCHWASSER</u>	11
12	<u>SONSTIGE VERSORGUNG</u>	11
13	<u>STÄDTEBAULICHE WERTE</u>	11
14	<u>DURCHFÜHRUNGSKONZEPT</u>	12

1 Vorbemerkung

Die Ortslage Zimkendorf ist geprägt von den „Relikten“ der ehemaligen LPG. bereits von Weitem sind die Hochsilos sichtbar. In der Ortslage bietet sich im Bereich des ehem. LPG Geländes ein sehr negatives Bild. Die Anlagen und Einrichtungen der ehem. LPG sind dem Verfall preisgegeben.

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pantelitz wurde die Problematik erörtert und als Lösungsweg eine Bebauung dieses Bereiches angedacht. Der Weg den Bereich neu zu ordnen, einer Bebauung zuzuführen und so die vorhandenen Missstände zu beseitigen fand allgemeine Zustimmung. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (Greifswald) wie des Bauministeriums fielen entsprechend positiv aus.

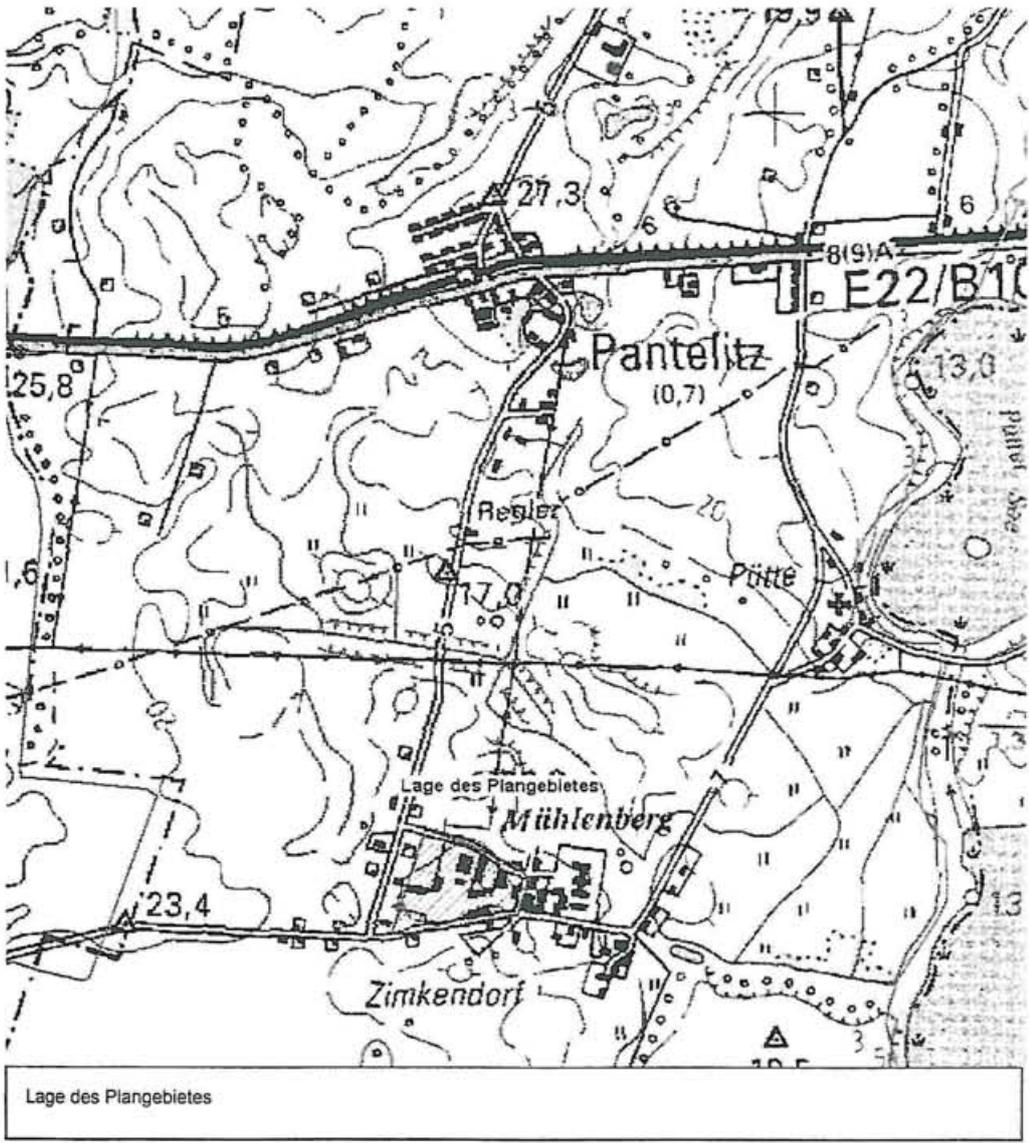
Bisher sah sich die Gemeinde Pantelitz aber nicht in der Lage den aufgezeigten Weg zu gehen. Die materielle Situation der Gemeinde ermöglicht es ihr nicht ein entsprechendes Handlungsinstrumentarium zur Beseitigung der Missstände zu entwickeln und umzusetzen. Insbesondere die Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Altlasten werden eine materielle Dimension annehmen die bei weitem die Möglichkeiten der Gemeinde überschreiten.

Aktuell hat sich die günstige Situation ergeben, dass der Inhaber des örtlichen Fensterbaubetriebes die Entwicklung im Sinn der von der Gemeinde vorgegebenen Entwicklungsziele vorantreiben möchte. Einschließlich der Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen etc. möchte er die Flächen einer Neubebauung zuführen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan schafft die Gemeinde Pantelitz den notwendigen planungsrechtlichen Rahmen zur Umsetzung der aufgezeigten Ziele.

2 Geltungsbereich

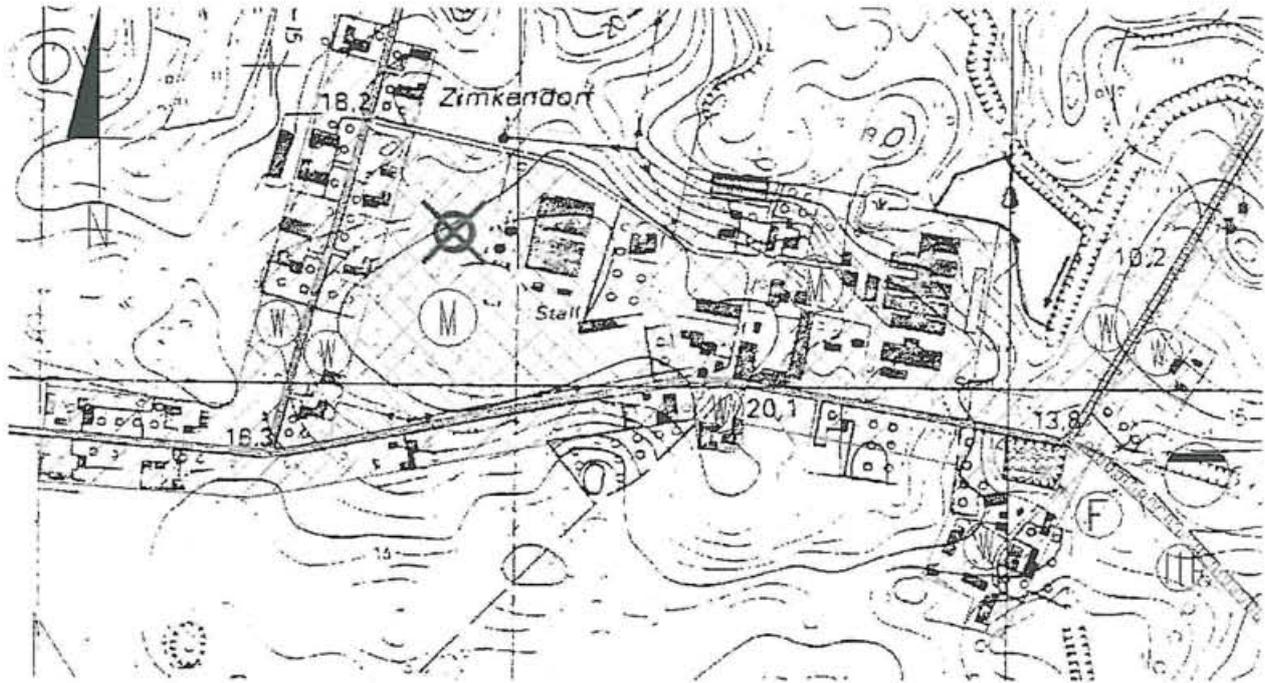
Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortslage Zimkendorf. Es wird im Norden und Osten durch die Straße „Am Anger“, im Süden durch die Hauptstraße und im Westen durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der Straßenrandbebauung Gartenstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst ein Areal von ca. 8,3ha. Die folgenden Flurstücke der Flur 1 (Gemarkung Zimkendorf, Gemeinde Pantelitz) befinden sich im Plangebiet: z.T. 35, 34/1, 34/2, 42/4, 42/5, 42/2, 42/3, 44/3, 43/1, 45/7, 46, 45/5, 45/6, 44/2, 45/2, 45/4, 32/2, 33/6, 32/11, 32/6, 33/1.



3 Rechtsgrundlage / vorbereitende Bauleitplanung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Anger“ liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung und der hierzu ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Pantelitz stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.



Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplan wird konkret auf die künftige Entwicklung des betreffenden Planbereiches eingegangen. Im Kapitel 3.1.2 heißt es zur betreffenden Fläche:

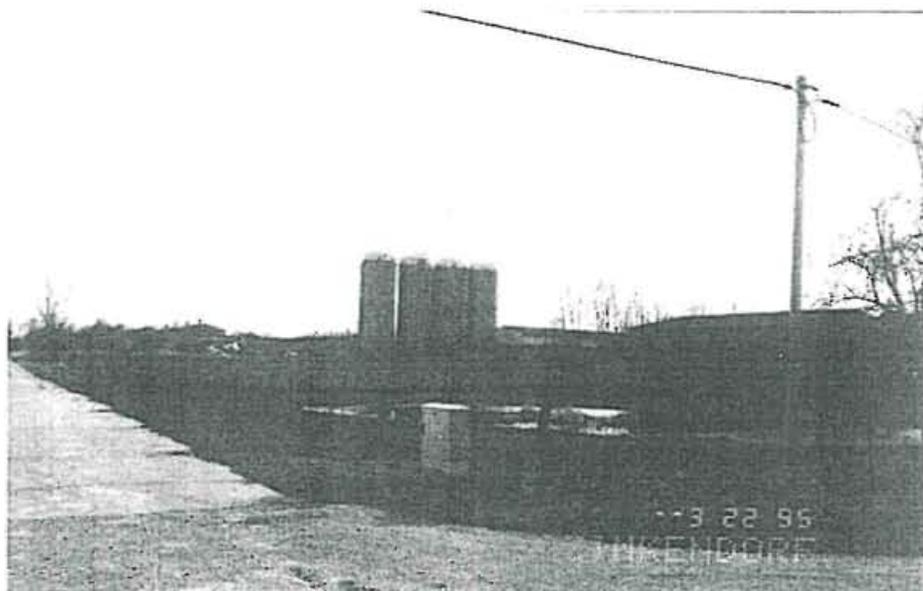
„ Planerisch sind für diesen Bereich unterschiedliche Nutzungen angedacht. Im westlichen, an die vorhandene Wohnnutzung angrenzenden Bereich ist eine tendenziell mehr einer Wohnnutzung entsprechende Mischnutzung wünschenswert. Im angrenzenden Bereich sollten sich vermehrt Versorgungsbetriebe bzw. mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe ansiedeln und im Grenzbereich zum landwirtschaftlichen Betrieb sind vermehrt Gewerbebetriebe denkbar. Eine endgültige Differenzierung der Flächen und eine städtebauliche Umsetzung der Planungsziele hat in einem verbindlichen Bauleitplan zu erfolgen. Dieser sollte die angedachten unterschiedlichen Nutzungen verträglich miteinander verbinden und die Basis für die Entwicklung einer künftigen funktionsfähigen „Dorfmitte“ bilden. „

Die Ziele der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, er ist somit gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4 Derzeitige Situation

4.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortslage Zimkendorf. Der Bereich wurde in der Vergangenheit von der ehem. LPG genutzt. Seit der Wende liegt der größte Teil der Fläche brach. Die östlichen Gebäude wer-



den von einem Fenstervertriebsbetrieb genutzt.

Die westlich stehenden Gebäude und Anlagen stehen leer und verfallen langsam. Die Freiflächen sind mit einem Konglomerat aus ausgedienten Maschinen und Müll übersät. Neben einer noch nicht entsorgten Gülleanlage und den Silobehältern finden sich noch diverse andere problematische „Rückstände“. Eine umfassende Entsorgung ist notwendig.

4.2 Bodenaltlasten

Aufgrund der Art der historischen Nutzung des Plangebietes ist der Bereich im Altlastenkataster aufgenommen worden. Um zu prüfen, ob für die angestrebte Nutzung im Plangebiet gefährdende Bodenaltlasten vorhanden sind, wurde der TÜV Nord mit der Begutachtung der vorhandenen Bodenverhältnisse beauftragt. Das Gutachten liegt vor und ist in der Anlage zu dieser Begründung wiedergegeben.

Zusammengefasst ergibt sich aus dem Gutachten, dass im Plangebiet nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist die angestrebte Nutzung einschränkenden.

4.3 Schallemissionen

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Fenstervertriebsbetrieb. Um sicherzustellen, dass vom Gewerbebetrieb keine die Grenzwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschreitenden Schallemissionen ausgehen wurde der TÜV Nord mit der Begutachtung der vorhandenen Schallsituation beauftragt. Das Gutachten liegt vor und ist in der Anlage zu dieser Begründung wiedergegeben.

Zusammengefasst ergibt sich aus dem Gutachten, dass an keinem maßgeblichem Immissionsort der künftigen Neubebauung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) überschritten werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen wurde in dem in Teilbereichen eine mehr wohngebietstypische Nutzung angestrebt ist. Vor diesem Hintergrund wurden die Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete angewandt. Für die angestrebte Nutzung des Plangebietes ergeben sich aufgrund der realen Schallemissionen keine Einschränkungen in der Nutzung.

5 Anlaß und Ziel der Planung

5.1 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.

5.2 Planungsanlass / Planspezifische Planungsziele

Anlass für den Beschluß, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, ist in erster Linie die negative bauliche wie ökologische Gesamtsituation im Bereich der ehem. LPG Zimkendorf. Die Ortslage wird in ihrem Erscheinungsbild bestimmt von der negativen Dominanz der, dem Verfallen preisgegebenen Einrichtungen und Anlagen. Die abgängigen Silotürme bestimmen bereits von Weitem das Ortsbild. Neben dem negativen Erscheinungsbild bestehen auch diverse anders gelagerte ökologische Probleme durch den Verfall der Anlagen. Es besteht dringender Handlungsbedarf. Der Planbereich soll mittelfristig entsprechend den Vorgaben des Flächenutzungsplanes zu einem Mischgebiet entwickeln werden. Die Beseitigung der vorhandenen baulichen wie sonstigen Altlasten werden einen erheblichen materiellen Einsatz erfor-

dern, der durch den zu erwartenden künftigen Erlös beim Verkauf der entstehenden Bauflächen kompensiert werden soll.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Pantelitz den notwendigen planungsrechtlichen Rahmen zur Umsetzung der aufgezeigten Ziele zu schaffen.

Neben dem grundsätzlichen Ziel die beschriebenen Probleme in der Ortslage zu lösen verfolgt die Gemeinde mit der Planaufstellung ein wesentliches Ziel im Rahmen der Gemeindeentwicklung.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, wurde bewusst auf die Ausweisung von Gewerbeflächen verzichtet. Standort für die gewerbliche Nutzung soll die Ortslage Zimkendorf sein. Dies vor dem Hintergrund der ehem. Nutzung in der Ortslage und der notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen intakten Gewerbebetriebes. Aufgrund der Größenstruktur soll sich dies in einer Mischnutzung entwickeln. Es soll sich bewusst ein Mischgebiet entwickeln, dass sich am Nutzungsspektrum der BauNVO orientiert. Hierzu gehört auch eine entsprechende Wohnnutzung. In der Ortslage Zimkendorf hat die Gemeinde bereits in der Vergangenheit versucht einen Bebauungsplan (B-Plan 1 „Am Holländer) zu realisieren. In diesem Bereich sollte auch eine Wohnbebauung für Zimkendorfer Bürger ermöglicht werden. Aufgrund der von den Grundstückseigentümern nicht gewollten Umsetzung, verzichtet die Gemeinde derzeit auf die Umsetzung dieses Bebauungsplanes und wird diesen nicht zur Rechtskraft führen. Der Bedarf an Wohnbauflächen für Zimkendorfer Bürger soll nun im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes realisiert werden.

6 Nutzungskonzept

Aus dem Grundgedanken heraus, eine zeitgemäße Bebauung, die an den ländlichen Eigenheiten und den naturräumlichen Gegebenheiten Zimkendorfs orientiert ist, zu ermöglichen, ist die Aufteilung und die Nutzung der Flächen festgelegt worden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung ergeben sich aus den bereits formulierten Planungszielen und den Vorgaben des Flächennutzungsplan der Gemeinde Pantelitz. Der wesentliche Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. Dies geschieht in Anbetracht der angestrebten Art der Nutzung und der dörflichen Struktur.

Das Mischgebiet wurde von Ost nach West gegliedert. Der östlichen Teilbereich wird aktuell gewerblich genutzt. Hier befindet sich ein Fenstervertriebs / -baubetrieb. Dieser Bereich wurde im wesentlichen als uneingeschränktes Mischgebiet ausgewiesen. Eine Einschränkung erfährt dieser Bereich „nur“ durch die textliche Festsetzung Nr. 1:

„In dem im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebieten sind die nach BauNVO zulässige Nutzung des § 6 Absatz 2, Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Zudem sind auch die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht in den ausgewiesenen Mischgebieten zulässig.“

Es ist Wille der Gemeinde das im gesamten Plangebiet keine Vergnügungsstätten und Tankstellen entstehen.

Der westliche Teil des Mischgebietes wurde zusätzlich in Bezug auf die zulässigen Schallemissionen eingeschränkt. Die textliche Festsetzung lautet:

„In dem im Plangebiet mit M1 1 gekennzeichneten, ausgewiesenen Mischgebiet darf der flächenbezogene Schalleistungspegel tags 55 db(A)/m² und nachts 40 db (A)/m² nicht überschreiten. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI- Richtlinie 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.“

Mit diese Festsetzung soll ein verträglicher Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung westlich des Plangebietes gewährleistet werden.

Zur Gliederung des Plangebietes wurde ein von Nord nach Süd verlaufender Grüngürtel geplant. Im Norden besteht dieser aus der festgesetzten Spielplatzfläche und im Süden aus einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft. In diese Fläche ist zu dem im südlichen Bereich eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken integriert. In der Summe wird sich hier ein innergebietlicher Freibereich entwickeln, der neben seiner Gliederungsfunktion auch eine Naherholungsfunktion übernehmen wird.

In der Mitte des Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Hier ist ein Standort für eine zentrale Gasversorgung geplant. Da Zimkendorf auf absehbare Zeit nicht an eine überregionale Gasversorgung angeschlossen wird, soll hiermit trotzdem eine zentrale Gasversorgung gesichert werden.

Des weiteren ist im Plan eine Gemeinbedarffläche (Zweckbestimmung Feuerwehr) dargestellt. Hier möchte die Gemeinde ein örtliches Feuerwehrgerätehaus errichten. Alternative Flächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung ist es Planungsabsicht einerseits den Zielen des §1a des BauGB gerecht zu werden und andererseits eine an den ländlichen Strukturen orientierte Bebauung zu realisieren. Zur Durchsetzung der angestrebten Planungsziele wird das Plangebiet gegliedert. In den westlichen zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird im Bereich der als „Platzbereich“ ausgebildete Verkehrsfläche bis zur Einmündung zur Hauptstraße eine Grundflächenzahl von 0,3 in offener Bauweise festgesetzt.

In den verbleibenden Bereichen der westlichen Planfläche wird das Maß der Nutzung wie folgt festgesetzt:

- GRZ 0,2,
- nur Einzel und Doppelhäuser zulässig,
- abweichende Bauweise, offen aber Gebäudelängen nur bis zu 20m zulässig
- Mindestgrundstücksgröße von 500 m².

Im östlichen Teilbereich wurde im Bereich des Fenstervertriebsbetriebes wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine abweichende Bauweise (offen aber Gebäudelängen bis zu 70m zulässig) festgelegt. Im verbleibenden Teilbereich der östlichen Teilfläche ist eine Grundflächenzahl von 0,3 in offener Bauweise festgesetzt

Im Planverfahren wurde das Maß der baulichen Nutzung modifiziert und gegliedert. Dies geschah vor dem Hintergrund einer optimaleren Anpassung an die realen Gegebenheiten in der Ortslage Zimkendorf. Real finden sich in Zimkendorf bei der vorhandenen Wohnbebauung in der Regel Baugrundstücksgrößen von >500m² und Gebäudelängen von <20m. Zudem finden sich hier überwiegend Einzelhäuser. vor diesem Hintergrund wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Planverfahren entsprechend angepasst. In Anbetracht der Größe des Plangebietes in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung ist somit gewährleistet, daß die Planung der Nachfrage nach Bauland gerecht wird und zudem eine verträgliche Kontinuität der ländlichen Strukturen gewährleistet ist. Neben der festgesetzten Dichte werden zudem die Festsetzungen zur möglichen Bauhöhe sowie zur Bepflanzung eine harmonische Einbindung in das Siedlungsbild gewährleisten.

Zur Realisierung der Planungsziele ist der Abriss von einigen Bestandsgebäuden der ehem. LPG notwendig. Diese befinden sich im Bereich der mit MI 1 gekennzeichneten Flächen.

6.3 Sonstige Festlegungen des Bebauungsplanes

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der Angleichung an die vorhandene Bebauung wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen anhand der größten Firsthöhe festgelegt.

Zur Durchgrünung und einem Mindestbesatz mit Bäumen dient die Festsetzung zu den Flächen mit Anpflanzungen.

Mit der örtlichen Bauvorschrift zu den Einfriedungen der Grundstücke möchte die Gemeinde den dörflichen Charakter von Zimkendorf unterstreichen und weitere Lebensräume für die Tiere schaffen. Im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollte in gewissem Maße eine Vernetzung eintreten.

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung (25° - 48°) soll sich die künftige Neubebauung den bestehenden Wohn- und Nebengebäuden der Ortslage Zimkendorf anpassen. Das festgesetzte Spektrum der Dachneigungen orientiert sich an der Bestandssituation.

Im Bereich der verkehrsberuhigten Straßen soll im weiteren die optische Öffnung der Verkehrsflächen zu den Grundstücken gefördert werden. Damit verbunden ist auch die Unterstreichung der Aufenthaltsfunktion und Einbindung der Straßenräume in das Baugebiet.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierungsmöglichkeit des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wie des Landesnaturschutzgesetzes dar. Differenzierte Ausführungen zu diesem Komplex finden sich im Anschluß an den Begründungstext im Anhang mit dem Titel "Natur und Landschaft".

8 Prognose der künftigen Wohnbebauung in Plangebiet aufgrund der Festlegungen des Bebauungsplanes / Darstellung der künftigen Gesamtentwicklung in der Gemeinde

In jüngster Zeit ist es zu einem Konflikt zwischen der Gemeinde Pantelitz und der Hansestadt Stralsund über die Bereitstellung von Wohnbauland innerhalb der Gemeinde Pantelitz gekommen. Anlass war die Ausweisung von Wohnbauland im Bereich Schlossberg in Pantelitz. Im folgenden wird die zu erwartende Wohnbebauung im Plangebiet sowie die künftige Entwicklung in der gesamten Gemeinde prognostiziert. Das Prognoseergebnis ist im Kontext des der Gemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zugestandenen Gesamtzuwachses an zusätzlicher Wohnbebauung zu sehen.

Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.04.97 zum Flächennutzungsplan wird der Gemeinde Pantelitz ein Gesamtzuwachs von 210 WE für den Zeitraum des Flächennutzungsplanes zugestanden. Zugunsten der dringenden notwendigen Veränderungen in der Ortslage Zimkendorf hatte die Gemeinde damals ihren rechtskräftigen V+E Plan Nr. 1 zurückgezogen (Hinweis: Formal muss die Gemeinde diesen Plan noch aufheben. Dieses wird während des Verfahrens zu diesem Bebauungsplan geschehen.).

Die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ist bewusst langfristig angelegt. Es soll sukzessive von Süd nach Nord erschlossen werden. Es ist somit eine abschnittsweise Realisierung möglich und gewollt. Die Neubebauung wird in überschaubaren Teilabschnitten über einen längeren Zeitraum verteilt.

Bei der Prognose der künftig neu entstehenden Gebäude ist von unterschiedlichen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes auszugehen. Im östlichen Teilbereich (Bereich des Fenstervertriebs / -baubetriebes) wird von einer tendenziell mehr gewerblichen Nutzung ausgegangen. Derzeit wird der Bereich fast ausschließlich gewerblich genutzt. Für die Prognose wird von einem Verhältnis von 80% gewerblicher Nutzung und 20% Wohnnutzung ausgegangen. Ein Prognostizieren der hier entstehenden zusätzlichen Wohnnutzung ist schwer abzuschätzen. Die Planverfasser gehen von maximal zusätzlichen 10 WE aus. Diese Zahl ist in Anbetracht der realen und künftigen flächenintensiven (Lagerflächen) Nutzung relativ hoch veranschlagt.

Im westlichen Mischgebiet (MI 1 und westliches MI 2) wird künftig von einem höheren Wohnanteil auszugehen sein. Es wird von einem Verhältnis von 35% gewerblicher Nutzung und 65% Wohnnutzung ausgegangen. Aufgrund der ländlichen Struktur ist von einer durchschnittlichen

Grundstücksgröße von min. 600m² auszugehen. Ebenfalls aufgrund der ländlichen Struktur ist von einer Einfamilienhausbebauung auszugehen. Die in diesem Bereich zu erwartenden zusätzlichen Wohneinheiten werden überschlägig wie folgt prognostiziert:

westl. MI Fläche	50584 m ²
davon	
gewerblich genutzte Fläche 35 %	17704 m ²
Wohnbaufläche 65%	32880 m ²
3280 m ² / 600 m ² =	ca. 55 WE
WE's in der östl. MI Fläche	ca. 10 WE
progn. Gesamtzahl	ca. 65 WE

Bei einer Realisierung der gesamten mit der Planung ermöglichten und zu erwartenden Bebauung ist mit zusätzlichen 65 Wohneinheiten zu rechnen. Diese Wohneinheiten werden sukzessive über einen längeren Zeitraum ermöglicht. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, die nicht in einem Zug sondern, „nach und nach“ ausgeschöpft werden soll.

In der Gesamtsicht der Gemeinde stellt sich die Entwicklung von zusätzlichen Wohneinheiten seit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes wie folgt dar:

Im Gemeindegebiet neu entstandene Wohneinheiten seit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes (Quelle: Statistik Amt Niepars):	18WE
Mit dem Bebauungsplan „Schlossberg“ ermöglichte Wohneinheiten:	70 WE
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Wohneinheiten:	65 WE
Summe	153 WE

Flächen, die nach § 34 BauGB bebaubar sind, stehen in der Gemeinde nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. In Zimkendorf ist eine Ergänzungs- und Abrundungssatzung rechtskräftig. Die ermöglichten Neubebauungen sind bereits durch einen Teil der aufgeführten 18 neu errichteten Gebäude z.T. ausgeschöpft. In der Gesamtheit ist von weiteren ca. 10 zusätzlichen Wohneinheiten auszugehen. In der Gesamtheit ist folglich für die Zukunft mit ca. 163 zusätzlichen Wohneinheiten seit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes zurechnen. Aufgrund der Angebotsplanung der Bebauungspläne ist mit einer Realisierung sukzessive zurechnen. Der Zuwachs wird sich auf die nächsten 5 – 10 Jahre verteilen.

9 Verkehrskonzept

Die im Rahmen des Verkehrskonzeptes zu lösenden Probleme sind gering. Durch die Neubebauung ist mit einer unwesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, so dass das vorhandene Straßennetz in seiner Dimension auch in Zukunft ausreicht.

Der inneren Verkehrserschließung des Gebietes liegt ein an der ländlichen Struktur orientiertes, den Verkehr beruhigendes Erschließungskonzept zugrunde. Die Linienführung wie auch die Dimensionierung sind so ausgelegt, daß eine "Beruhigung" bereits durch diese Elemente gewährleistet ist, andererseits aber ein Befahren mit größeren Fahrzeugen möglich ist. Bei der Realisierung sollen "städtische Verkehrsberuhigungsmaßnahmen" (Schwellen, etc.) nicht angewandt werden. In der Gestaltung ist ein nur minimal befestigter Fahrbahnbereich vorgesehen. Der dörfliche Charakter wird durch die angewandte Erschließung fortentwickelt.

Die Erfordernisse der Müll- und Rettungsfahrzeuge wurden berücksichtigt.

Aufgrund der Struktur der Ortslage und der durch die Festlegungen des Bebauungsplanes vorgegebenen künftigen Strukturen des Plangebietes ist es Wille der Gemeinde Pantelitz, die notwendigen Stellplätze weitgehend auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Im öffentlichen Raum sollen Stellplätze nur in soweit untergebracht werden, wie sie zur Straßenraumgestaltung (zum Zweck der Verkehrsberuhigung) notwendig sind. Dieses ist bei der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen.

10 Kanalisation / Oberflächenentwässerung

Die Ortslage Zimkendorf ist an das **Schmutzwasserkanalnetz** der Gemeinde angeschlossen. Ein Anschluß der entstehenden Neubebauung an das Schmutzwasserkanalnetz ist möglich. Da die Kapazität der Kläranlage in Zimkendorf für die zu erwartenden zusätzlichen Abwassermengen nicht ausreichen wird ist in Abstimmung mit der REWA (Stralsund) ein Anschluss an die Druckrohrleitung bei Pütte geplant. Hierüber ist ein Anschluss an die Kläranlage in Stralsund gewährleistet.

Die Ableitung der **Oberflächenwasser** erfolgt über das vorhandene Entwässerungssystem. Zur Regenwasserrückhaltung ist im südöstlichen Planbereich ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Zur Darstellung der künftigen Oberflächenentwässerungssituation wurde von einem qualifizierten Planungsbüro ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und mit dem Wasser und Bodenverband wie der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Hiernach wird das anfallende Oberflächenwasser über den parallel zur Hauptstraße verlaufenden Graben (bzw. einer entspr. Rohrleitung) in die im Osten der Ortslage verlaufende Hauptvorflut eingeleitet.

11 ELT / Wasser/ Löschwasser

Der Anschluß an das ELT und Wassernetz ist gesichert.

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden die notwendigen Hydranten für die Löschwasserversorgung eingebaut. Für das Neubaugebiet ist bei der Ausbauplanung eine Einteilung in Lösch- und Zugriffsbereiche sowie die Bestimmung der Löschwassermenge, Anzahl und Platzierung der Entnahmestellen, in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer, vorzunehmen.

12 Sonstige Versorgung

Die **Gasversorgung** ist für das Plangebiet gesichert. Im Plangebiet ist eine zentrale Fläche für die Gasversorgung vorgesehen.

Die **Beseitigung** des anfallenden **Haus- und Sperrmülls** aus dem Plangebiet erfolgt im Auftrage durch den Landkreis durch ein Müllabfuhrunternehmen.

Der evtl. Standort für eine **Wertstoffsammelstelle**, falls notwendig, wird im laufenden Verfahren geprüft.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen könnte z.B. durch die **Deutsche Telekom AG**, erfolgen.

13 Städtebauliche Werte

Mischgebiet 0,3	47.107 m ²
Mischgebiet 0,5	18.209 m ²
Fläche für Versorgungsan-	1293 m ²

lagen (Gasbehälter)	
Verkehrsfläche	4.545 m ²
Gemeinbedarf (Feuerwehr)	1200 m ²
Spielplatz	1486 m ²
Erhalt und Entwicklung	5874 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft (ohne Regenrückhalteb.)	553 m ²
Gesamtfläche	80267 m²

14 Durchführungskonzept

Der Grund und Boden des Plangebietes befindet sich im wesentlichen im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt eines Eigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig und die Realisierung ist möglich.

Anlagen:

- Grünordnungsplan
- Schalltechnische Untersuchung
- Bodengutachten

Pantelitz, den 14.11.2001.....

Wanitschke
 P. Wanitschke
 Bürgermeister

