

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 4 - Gartenstraße – der Gemeinde Pantelitz, Ortsteil Zimkendorf

1. Allgemeine Erläuterungen:

Die Gemeinde Pantelitz ist eine selbständige Gemeinde des Landkreises Nordvorpommern und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 740 Einwohner.

Zur Gemeinde gehören außer dem Hauptort Pantelitz die Ortsteile Zimkendorf, Pütte und Viersdorf.

Im Ortsteil Zimkendorf sind 252 Einwohner mit dem Hauptwohnsitz gemeldet.

Die Wohnbebauung streckt sich entlang der innerörtlichen Straßen (Gartenstraße und Hauptstraße) als Randbebauung. Im westlichen Teil der Ortslage, entlang der Hauptstraße nach Obermützkow befinden sich ehemalige kleinbäuerliche Siedlungsgehöfte, bestehend aus einem Wohnhaus, Stallungen und hölzernen Scheunen in einem größeren Abstand von ca. 100 bis 150 m voneinander.

In diesem Bereich ist nur eine Wohnnutzung vorhanden. Die an die Wohngebäude angebauten Stallgebäude werden zu einem sehr großen Teil nicht mehr als solche genutzt.

Die hölzernen Scheunengebäude sind zum Teil in einem schlechten baulichen Zustand und werden gleichfalls nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion genutzt.

Im östlichen Teil der Ortslage entlang der Hauptstraße und „Am Holländer“ sind Einfamilienhäuser mit kleineren Grundstücken anzutreffen. In der Dorfmitte, am ehemaligen Gutshaus sind Wohngebäude, landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude vorhanden.

Die Gemeinde Pantelitz hat das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplanes gewählt, weil im Ortsteil Pantelitz eine offene und flexible Planung notwendig ist.

Im Rahmen dieser Planungsentscheidung sollen wegen der gewachsenen Siedlungsstruktur des Ortsteiles Zimkendorf in besonderer Art und Weise die allgemeinen Grundsätze von Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit als Mittel zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung wirksam werden. Mittels des einfachen Bebauungsplanes soll sich dabei in besonderer Form auf das Wesentliche bzw. das Notwendige beschränkt werden.

2. Das Planungsgebiet :

Der Bebauungsplan Nr. 4 - Gartenstraße - befindet sich im Ortsteil Zimkendorf.

Er umfaßt die Flurstücke Teilfläche von 13/1; 11/1; 11/2; Teilfläche von 19; 20/1; 20/3; 20/6; 20/5; 23/1; 23/2; 23/3; 23/4;

Teilfläche von 24/2; 24/1; 26/3; 26/5; 27; Teilfläche von 28; 29/1; 29/2; 29/3; 30; Teilfläche von 31; 32/4; 32/5; 32/7; 32/8; 32/9; 32/10; 32/25; 33/3; 33/4; 33/5; Teilfläche von 35; Teilfläche von 36; 41; Teilfläche von 186/1; 186/3; 186/4; 186/5; 186/6; Teilfläche von 187; 188/1; 188/3; 188/5; 188/6; 188/8; 188/9; Teilfläche von 192 und Teilfläche von 193.

3. Größe des Planungsgebietes :

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 9,4 ha.

4. Lage des Planungsgebietes :

Das Planungsgebiet grenzt

- südöstlich an die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 und
- ansonsten mit den rückwärtigen Grundstückflächen an die offene Feldmark.

Es befindet sich beiderseitig der innerörtliche Erschließungsstraßen.

5. Planungsziele :

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pantelitz weist die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauland aus. Da sich der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf darstellt, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 im Interesse der ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung und der Gleichstellung der Bürger im nördlichen Bereich minimal erweitert.

Diese Fläche ist zum Teil bereits bebaut und außerdem mit einem ehemaligen Bauerngehöft bestanden. Sie gehört also als geschlossenen minimale Teilfläche zur geschlossenen Ortslage.

Einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung steht diese geringfügige Überschreitung nicht entgegen, da sich die zu beurteilende und sich darstellende Situation vor Ort nicht ändert und einer nachhaltige langfristigen Entwicklung nicht entgegensteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen die Voraussetzungen für die Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnraum, die sich in den hinteren Bereichen der ehemaligen Bauerngehöfte befinden, geschaffen werden.

Diese Umnutzungen sollen den Eigentümern und ihren Kindern die Möglichkeit geben, die Voraussetzungen für ein Leben miteinander zu schaffen.

Die betreffenden Nebengebäude sind Bestandteil der Hofgrundstücke und bilden jeweils mit dem Hauptgebäude Gebäudeeinheiten. Sie treten künftig nicht als neue, zusätzliche Baukörper in Erscheinung und tragen somit zum Erhalt der ursprünglichen Gestalt des Ortes Zinkendorf bei, was auch damit bezweckt ist.

Gleichzeitig soll das Baurecht für Bauflächen im inneren Außenbereich geschaffen werden, die die Ortslage schließen und das

Erscheinungsbild vervollständigen. Darin einbezogen sind die Flächen alter nicht mehr im üblichen landwirtschaftlichen Sinne genutzter Scheunen an den Ortseingängen, die nach Abbruch entsprechend dem beabsichtigten Baurecht bebaut werden können und den Ort dann städtebaulich abrunden und ihn in seiner Flächenausdehnung als Wille der Gemeinde zur Ortsentwicklung erhalten.

Zur Sicherung einer lockeren Bebauung mit dörflichen Charakter, zur Verhinderung einer starken Verdichtung der Bebauung, zur Gewährleistung der Beibehaltung eines aufgelockerten Siedlungsstils zur freien Natur und zur Sicherung der Einhaltung der laut Flächennutzungsplan zulässigen und raumverträgliche Anzahl von Wohnungen wurde die diesem Ziel dienende höchstzulässige Wohnungsanzahl in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

6. Planungsgrundsätze :

Bei der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksgrenzen in Form von Baugrenzen und Baulinien und deren Festsetzung wurde von der Lage der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Zu den Erschließungsstraßen hin wurden die Baulinien aus städtebaulichen Gründen in der Flucht der vorhandenen Bebauung angeordnet. Es ist in der Tat so, daß einige Gebäude in ihrem jetzigen Bestand hinter Baulinie zurücktreten. Andere treten wieder - um nach vorn auf einer sich vor Ort darstellenden Flucht.

Dadurch soll erreicht werden, daß dem jetzigen Charakter des Erscheinungsbildes des Straßenraumes Rechnung getragen wird und sich die Gebäude entsprechend der örtlichen Situation aneinander reihen.

Die Baugrenze im hinteren Bereich soll verhindern, daß Grundstücke unzulässig in der Tiefe bebaut werden, jedoch Wohngebäude mit nur im Erdgeschoß befindlichen Wohnungen wegen der erforderlichen bebaubaren Gebäudefläche ermöglichen. Ein weiterer Grund zur Lage der Baugrenzen und -linien ist Wahrung sowohl der allgemeinen städtebaulichen Interessen als auch einer größtmöglichen Gleichstellung aller Bürger unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation.

Einige Gebäude im Bestand treten hinter die Baulinie zurück . Andere wiederum treten nach vorn aus der Flucht hervor. Als Lagebezug für die Baulinie wurden die Hauptbaukörper dieser vortretenden Gebäude gewählt, da sich in jedem Fall für *eine* Lage in Bezug auf den Gebäudebestand als Orientierung entscheiden mußte.

Im Fall der östlichen Bebauung der Gartenstraße wurden als Bezugsflächen der Giebel des Gebäudes des Flurstückes 32/10 und der Windfang des Wohnhauses des Flurstückes 33/3 angenommen. Daß sich die Lage der Baugrenze bei sehr genauer Betrachtung als vor den Gebäudefassaden befindlich darstellt, ist der grafischen Darstellung geschuldet.

Der Inhalt des Planzeichens „Baulinie“ verliert dadurch nicht seine gesetzliche Wirkung.

Die vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Bei künftig zu errichtenden Wohngebäuden bzw. Anbauten an vorhandene Gebäude muß die Flucht, durch die Baulinie dargestellt, zwingend aufgenommen werden.

Genauso verhält es sich mit der Lage der Baulinien der anderen Straßenfluchten. Auch hier wurden die Gebäudeflächen vorhandener Gebäude als Bezugsflächen gewählt, die am ehesten eine künftige Reihung als städtebauliches Grundprinzip sichern.

Die Baulinien wurden so festgesetzt, daß sie die künftigen Bauherren anhält, in dieser Flucht zu bauen und nicht um nachzuweisen, daß sich die vorhandene Bebauung in einer Flucht (was auch nicht der Fall ist) befindet.

Wäre die Baulinie mit anderen baulichen Bezugsflächen von der Straße zurück verlegt worden, wären künftig auch keine ganz strengen Baufluchten entstanden. In solchem Falle wären Gebäudeteile vorhandener Gebäude nicht innerhalb des vorgeschriebenen Baufeldes und hätten auch keine strenge Straßenflucht gebildet. Sie hätten über die so festgelegte Baulinie in den Straßenraum „hineingragt“. Aufgrund der in den vergangenen Jahren wirkenden Abrundungssatzung vollzog sich eine Bebauung, die in einer theoretischen, jedoch nicht verbindlichen, auf das Gesamtstraßenbild bezogenen Bauflucht mit einer Ausrichtung nach rechts und links, errichtet wurden und in Natura oft vor und zurück springen.

Durch eine nachträglich festgesetzte Baulinie kann nicht erreicht werden, daß sich alle in Vergangenheit errichteten Wohnhäuser an ihr orientieren.

Nach der Errichtung der vielen neuen Eigenheime in der Vergangenheit ist auch durch ein Zurückverlegen der Baulinie keine reinrassige Bauflucht zu erreichen. Die Baulinie würde durch vorhandene Baukörper verlaufen und die betroffenen Bürger in eine vermeidbare Unsicherheit versetzt.

Um das zu vermeiden, eine größtmögliche Praxisnähe zu erreichen und dennoch dem Prinzip nahezukommen, hat sich die Gemeinde für eine Lage in Bezug auf den Gebäudebestand entschieden, die sie für die günstigste hält. Sie berücksichtigt besser die realen Zwänge vor Ort.

Durch die künftige mögliche Errichtung von 34 Eigenheimen (auf frei -

en und durch Abbruch alter nicht mehr genutzter Holzscheunen frei werdender Flächen und den dazu im Verhältnis 32 bereits vorhandenen älteren und neueren Wohnhäusern) wird zwar keine reinrassige städtebauliche Reihung der Baukörper - was objektiv auch gar nicht mehr möglich ist - in Sinne einer ordnungsgemäßen städtebaulich nachhaltigen Entwicklung erreicht; ihr wird aber weitestgehend entsprochen.

Mit der festgelegten Lage der Baugrenze und deren konkrete Vermassung und der Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB soll erreicht werden, daß die errechnete maximal zulässige Wohnungszahl dieses Bebauungsplanes nicht überschritten wird.

Damit wird der Forderung zu raumordnerischen Belangen der Region Vorpommern und städtebaulichen Gesichtspunkten entsprochen.

Das bedingt jedoch ein häufiges Verspringen der Baugrenze, was jedoch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit der jetzigen vorhandenen dörflichen Struktur nicht widerspricht.

7. **Raumordnerische Belange :**

Entsprechend einer landesplanerischen Stellungnahme vom 08.04.1997 zum Flächennutzungsplan wird der Gemeinde Pantelitz wurde ein langfristiger Gesamtzuwachs an Wohnbauland von 210 WE zugestanden.

Auf Grund dieser Tatsache wurde zum Zwecke der Nachweisführung das vorhandene Wohnbaupotential der Gemeinde Pantelitz untersucht.

Die Anzahl der künftig - aber sehr langfristig - bebaubaren Wohnbaustandorte stellt sich in der gesamten Gemeinde wie folgt dar.

Ortsteil Pantelitz

- Anzahl der Wohnungen aus dem Bebauungsplan „Schlossberg“ = 5,5 h = 70 WE
(Die Zahl wurde der Begründung entnommen.)

Ortsteil Zimkendorf

- Anzahl der Wohnungen aus dem Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ = 18 WE

- Anzahl der Wohnungen aus dem Mischgebiet = 65 WE

(Beide Zahlen wurden den Begründungen zu den Bebauungsplänen entnommen.)

- Anzahl der Wohnungen aus dem Bebauungsplan „Gartenstraße“

beabsichtigte Festsetzung der minimalen Grundstücksgröße
950 m² / Wohnhaus

Errechnung der freien Flächen:

$$50 \text{ m} \times 120 \text{ m} = 6\,000 \text{ m}^2$$

$$50 \text{ m} \times 160 \text{ m} = 8\,000 \text{ m}^2$$

$$40 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 1\,600 \text{ m}^2$$

$$50 \text{ m} \times 38 \text{ m} = 1\,900 \text{ m}^2$$

$$17\,500 \text{ m}^2 / 950 \text{ m}^2 = 18 \text{ WE}$$

- Anzahl der Wohnungen durch beabsichtigte Nutzungsänderungen vorhandener erhaltenswerter Bausubstanz = 18 WE
- Anzahl der Wohnungen durch Abbruch vorhandener alter nicht mehr genutzter Holz-scheunen = 16 WE

$$\text{Wohnbaupotential OT Zimkendorf} = 135 \text{ WE}$$

- Baulücken nach § 34 BauGB

In den Ortsteilen Pantelitz, Pütte und Viersdorf vorhandenen bebaubare Lücken sind derart unbeachtlich in der Anzahl, daß sie nicht als Wohnbaupotential nicht berücksichtigt werden müssen.

$$\text{OT Pütte um} = 2 \text{ WE}$$

$$\text{OT Pantelitz um} = 4 \text{ WE}$$

$$\text{Wohnungsbaupotential § 34 BauGB} = 6 \text{ WE}$$

Zusammenfassung der Wohnbaupotentiale

- OT Pantelitz = 70 WE

- OT Zimkendorf = 135 WE

- Baulücken nach § 34 BauGB = 6 WE

$$\text{Wohnungsbaupotential gesamt} = 211 \text{ WE}$$

Die möglichen Wohnbaulandflächen der Gemeinde Pantelitz weisen die Möglichkeit der Realisierung von 211 WE aus. Damit wird die aus raumordnerischen Gesichtspunkten zulässigen Wohnungsanzahl von 210 Wohnungen um 0,5% überschritten. Diese Überschreitung ist aufgrund der geringfügigen Größe absolut vernachlässigbar.

8. Topographie des B - Plangebietes :

Der nördliche Bereich der Gartenstraße (Richtung Pantelitz)

und der von der Planung betroffene Bereich der Hauptstraße sind relativ ebene Flächen. Zwei Drittel des Geländes der Gartenstraße ist durch einen relativ sanften hügeligen Charakter geprägt. Es fällt nach Süden zur Hauptstraße hin ab.

9. Eigentumsverhältnisse :

Die Bauflächen sind bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen privates Eigentum.

wohl die Garten - als auch Hauptstraße, die beide durch den Geltungsbereich führen, sind öffentlich - rechtliche Straßenverkehrsflächen und als kommunale Straßen der Gemeinde Pante - litz gewidmet .

10. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens :

Auf Grund der unter Punkt 8 dargestellten Eigentumsverhältnisse sind für die Umsetzung des einfachen B - Planes keine bodenordnenden Maßnahmen nach §§ 45 - 84 BauGB erforderlich.

11. Städtebauliche Situation :

11.1 vorhandene Situation

Bei dem Ortsteil Zimkendorf handelt es sich um eine historisch gewachsene Ortslage.

Im Planungsgebiet befinden sich Gehöfte ehemaliger landwirtschaftlicher kleinbäuerlicher Betriebe, die von ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben waren. Diese Gehöfte bestehen zum großen Teil aus Wohn - und angebauten Stallgebäuden und sind als solche noch erhalten.

Die großen vorhandenen Holzscheunen prägen zwar noch das Ortsbild, sind aber auf Dauer wegen der fehlenden Nutzung künftig in naher bzw. ferner Zukunft baulich nicht zu halten.

In den vergangenen Jahren wurden bis auf wenige Fälle straßenbegleitend die Lücken zwischen den ursprünglichen Bauerngehöften durch die Errichtung von Wohngebäuden bebaut.

Es entwickelte sich eine relativ geschlossene Ortslage mit einer straßenseitigen Gebäudeflucht.

11.2 städtebauliche Zielstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 soll die vorhandenen bis zum jetzigen Zeitpunkt eingetretene städtebauliche Entwicklung weitergeführt werden. Die zur Garten - und Hauptstraße sich darstellende lineare Gebäudeflucht soll erhalten bleiben, weiter entwickelt und das typische unverkennbare Gesicht des Dorfes Zimkendorf gewahrt werden.

Bei künftigen, durch den Bauzustand erforderliche Abbrüchen der alten Holzscheunen soll durch das Einräumen der Möglichkeit der Errichtung neuer Wohngebäude das eindeutige und vorrangige Ziel den Erhalt der räumlich flächigen Ausdehnung der Ortslage erhalten werden.

Die Gemeinde Pantelitz hat erst im Laufe des Verfahrens durch die Auseinandersetzung mit bestimmten besonderen städtebaulichen Situationen, auch aufgrund von Hinweisen von betroffenen Bürgern, die besonderen städtebaulichen Situationen und Erfordernisse erkannt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 32 / 10 und 36.

In beiden Fällen wurden die überbaubaren Flächen gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand geringfügig erweitert.

Damit wird den besonderen städtebaulichen Erfordernissen, der Ausnutzung des Baulandes durch Bebauungsverdichtung und der Gleichstellung der Bürger in vorhandenen gleichen Situationen in anderen Ortslagen Rechnung getragen.

Das städtebauliche Erfordernis leitet sich sowohl aus dem Erfordernis des Lückenschlusses als auch der Abrundung des städtebaulichen Ensembles in den besonderen gestalterischen Situation, den Bereichen beider Einmündungen der Erschließungsstraßen, ab. Hinzu kommt, daß hier die beabsichtigte künftige Reihung der Gebäude durch die hinzukommenden Baukörper stärker zum Ausdruck kommt.

Aufgrund der Satzung über die Klarstellung und Errichtung von Eigenheimen des Ortsteiles Zimkendorf vom 05.06.1998 war die Bebauung der Flurstücke 32 / 10 und 36 bereits möglich.

12. Natur- und Landschaftspflege

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten und spezielle negative Einflüsse zu vermeiden bzw. weitestgehend zu mindern, werden Maßnahmen in die Teile A und B des Planes eingearbeitet und dort festgesetzt.

Die Maßnahmen fußen auf der Arbeit eines durch die Gemeinde Pantelitz beauftragten Landschaftsarchitekten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Bei den innerhalb der Baugrenzen festgesetzten zu erhaltenden Bäumen handelt es sich um Bäume, die sich sehr nahe an vorhandenen Gebäuden bzw. direkt an einer Grundstücksgrenze befinden. Sollte wider Erwarten ein solcher Baum zu beseitigen sein, ist durch den Punkt 4.1 der Festsetzung des Teil B - Text - der Ausgleich in jedem Fall durch dann fällige gleichwertige Ersatzpflanzungen gesichert. Die geforderten einzuhaltenden Belange des Naturschutzes und

der Landschaftspflege bzw. durchzuführenden Maßnahmen sind Bestandteil der Planung.

- 13. Verkehrslösung / stadtechnische Ver - und Entsorgung :**
 Zimkendorf hat 3 Ortszufahrten, von Pantelitz über die Gartenstraße, von Obermützkow über die Hauptstraße und von Pütte über die Straße „Am Holländer“.
 Innerorts sind die Straßen gleichzeitig gemeindliche öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsstraßen. Innerörtliche Erschließungsstrassen sind „Am Anger“ und am Feuerlöschteich vorhanden. Eine fußläufige Anbindung zur Hauptstraße durch Anordnung eines Gehweges ist durch die Gemeinde vorgesehen. Das gesamte Planungsgebiet ist stadt - und verkehrstechnisch erschlossen.
 Alle Ver - und Entsorgungsmedien befinden sich vor den Grundstücken bis auf einen geringen Teil der Regenentwässerung im öffentlich - rechtlichen Straßenraum.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken anfällt, wird vorzugsweise über Sickermulden in den Untergrund und unter Mitbenutzung der Straßengräben abgeleitet.
 Der untere Bereich der Gartenstraße wird über die Straßengräben in Richtung der Hauptstraße und von dort über das Flurstück 188/5 entwässert.
 Der obere Bereich wird über das Grundstück „Schwarze“ (Flurstück 24/2) in den ca. 150 m entfernten Graben entwässert.
 Dazu wurden die benötigten innerhalb des Planungsgebietes befindliche Flächen mit Leitungsrechten beplant.
 - Der anfallende Sperr - und Hausmüll wird entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern entsorgt.
 - Die Trink -, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt aus Wasserversorgungsnetz der REWA Stralsund und aus dem Löschteich, der entsprechend DIN 14241 herzurichten ist und die erforderliche Löschwassermenge bereithalten muß.
 Eine Verstärkung der Trinkwasserleitung in der Hauptstraße und in der Gartenstraße ab Haus Nr. 6 muß durch Austauschen der vorhandenen Leitung DN 40 gegen eine Leitung DN 50 erfolgen.
 - Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die e - DIS. Weitere Energieträger für die Heizung und die Warmwasserbereitung sind feste Brennstoffe, Propangas und Öl.
 - Die Ortslage Zimkendorf ist fernmeldetechnisch von der Telekom erschlossen.
 - Die anfallenden häuslichen Abwässer werden in das örtliche Abwassernetz eingeleitet und nach Stralsund übergeleitet.

14. Aussage zum Verfahren :

Aufgrund eines Aufstellungsbeschlusses über die Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes wurde die 1. Planfassung durch die Gemeindevertretung beschlossen und ins Verfahren gebracht.

Diese 1. Planfassung fand nicht die Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Greifswald. Dieses Amt bestand auf die Einhaltung der raumverträglichen Anzahl der zulässigen Wohnungen für die Gemeinde Pantelitz. Diese waren im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplanes festgeschrieben worden.

Daher wurde eine 2. Planfassung beschlossen.

In ihr waren im Teil B - Text - durch textliche Festsetzungen und im Teil A - Planzeichnung - durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen in Form von Baulinien und Baugrenzen die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen im Sinne einer raumverträglichen Größenzahl entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes festgeschrieben worden.

Die Festsetzungen dieses Planentwurfes entsprachen jedoch den eines qualifizierten Bebauungsplanes. Da jedoch zur Sicherung einer ordnungsgemäßen langfristigen städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Zimkendorf für ausreichend erachtet wurde und gleichzeitig Festsetzungen eines Grünordnungsplanes berücksichtigt werden mussten, wurde eine 3. Planfassung beschlossen.

Durch Hinweise von Bürgern im 3. Verfahren zur Lage von Baufeldern in zwei Fällen befasste sich die Gemeindevertretung mit dieser besonderen Situation und erachtete die Hinweise als wichtig. Daher wurden aus den neuen Erkenntnissen heraus beschlossen, die Baufelder zu erweitern.

Mit dieser, einer 4. Fassung, wurde eine weitere Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

Dabei wurde die Nichtdurchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird als nichtig betrachtet, da durch das dreimalige öffentliche Auslegungsverfahren eine Unterrichtung der Bürger in ausreichendem Umfang als gegeben betrachtet wurde.

Die 4. Planfassung wurde zum Satzungsbeschluss geführt.

15. Erläuterungen zu den Planzeichen :

In der Planzeichnung - Teil A - wäre für das Festsetzen von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern das Planzeichen 13.2.2 der PlanzV anzuwenden gewesen. Da jedoch die festzusetzenden Flächen sehr schmal sind und das vorgeschriebene Zeichen daher nicht anwendbar war, wurde in Anlehnung an das vorgenannte Planzeichen ein anwendbares nachempfunden, festgesetzt und erläutert.

Pantelitz, den 31.01.2005-

