

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Gillgraben“, Ortsteil Zimkendorf der Gemeinde Pantelitz**

### **1 Ziel der Planung**

Die Gemeinde Pantelitz beabsichtigt im Ortsteil Zimkendorf die Ausweisung eines Mischgebiets, um dort die für ein Mischgebiet zulässige Bebauung zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung soll die bisher brachliegende Fläche erschlossen und entwickelt werden.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 6 „Am Gillgraben“ auf. Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Pantelitz im Ortsteil Zimkendorf. Es liegt im Osten des Ortsteiles Zimkendorf, nördlich der Straße „Zum Borgwallsee“ und westlich der Straße „Am Holländer“. Es umfasst das Flurstück 47/10 sowie teilweise die Flurstücke 47/19, 184/3, 65, 56 und 57 der Flur 1 in der Gemarkung Zimkendorf. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 5.991 m<sup>2</sup> auf.

### **2 Verfahrensablauf**

Am 27.02.2017 wurde von der Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 11.04.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 13.03.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat folgende Stellungnahme vorgebracht:

Es wurde darauf hingewiesen, dass im östlichen Bereich des Plangebiets im Flurstück 56 in der Flur 1 der Gemarkung Zimkendorf der verrohrte Gillgraben als ein Zufluss zur Barthe verläuft. Zur Umsetzung von WRRL-Maßnahmen sind im Bereich des Plangebiets die Entrohrung des Gewässers, die Schaffung eines natürlichen Gewässerbettes sowie die Ausweisung eines beidseitigen Gewässerschutzstreifens erforderlich.

Unter Berücksichtigung einer notwendigen Sohlbreite und Böschungsneigung sowie in Abhängigkeit der Tiefenlage des Gewässers ist hier ein „Freihaltekorridor“ von ca. 20 m, welcher bei entsprechender Betroffenheit innerhalb des B-Plans als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festzusetzen ist, nicht auszuschließen

Die Erkundung der konkreten Lage der Verrohrung, welche nicht zwangsläufig innerhalb des ehemaligen Gewässerflurstücks verlaufen muss, ist zur abschließenden Beurteilung zwingend notwendig.

Hinsichtlich der Kompensation ist zu prüfen, ob anstelle der geplanten Inanspruchnahme eines Ökokontos die Umsetzung der am Gillgraben zur Erreichung des WRRL-Zielzustandes „gutes ökologisches Potential“ vorgesehene Maßnahme möglich ist.

---

Der Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ hat folgende Stellungnahme abgegeben:  
Unmittelbar am östlichen Rand – auf dem Flurstück 58 – verläuft der verrohrte Graben 25/16. Zum Schutz dieses verrohrten Gewässerabschnittes ist eine Bepflanzung des Flurstücks 57 und 56 im Bereich des B-Plangebiets grundsätzlich auszuschließen, die Errichtung von baulichen bzw. sonstigen Anlagen im Abstand von 10 m ab Rohrscheitel sind vorab mit dem Verband abzustimmen.

Seitens der REWA (Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH) wird die folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die in der Begründung angestrebte Löschwasserversorgung kann im besagten Bereich nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Somit empfehlen wir ihnen, die garantierte Bereitstellung von Löschwasser durch andere ergänzende Maßnahmen gem. DVGW 408 Abschnitt 8 zu gewährleisten.

In Punkt 3.5.3 Regenwasserbeseitigung ... sollte dargestellt werden, zu welcher Vorflut das Regenwasser geleitet werden soll (Wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich).

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Gemeindevertretung hat am 08.05.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst.

Am 24.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 06.06.2017 bis 06.07.2017.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

Der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern hat folgenden Hinweis geltend gemacht:

Im gesetzlich vorgegebenen Waldabstand von 30 m ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Dieser Hinweis ergeht aus der Tatsache heraus, da im Teil B – Textliche Festsetzungen – unter Punkt 4 festgeschrieben wurde, dass die Errichtung von Nebenanlagen, Flächenbefestigungen, Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze möglich ist. Diese Festsetzung darf nicht dazu führen, dass die im Nordosten des Geltungsbereichs gelegene Waldabstandsfläche, die laut Planzeichnung als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, bebaut werden kann.

Seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ erging folgender Hinweis:

Am östlichen Rand – auf dem Flurstück 58 – verläuft der verrohrte Graben 25/16. Zum Schutz des verrohrten Gewässerabschnittes ist die Fläche am nordöstlichen Rand des B-Plans nicht nur von Bebauung, sondern auch von Bepflanzung frei zu halten.

---

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Am 17.07.2017 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 17.07.2017.

### **3 Ergebnis der Abwägung**

Alle eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der WRRL-Maßnahmen soll durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Der verrohrte Abschnitt des Gillgrabens befindet sich nicht innerhalb des Plangebietes. Eine mögliche Entrohrung des Gewässers, die Schaffung eines natürlichen Gewässerbettes sowie die Ausweisung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens sind daher durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

Der verrohrte Abschnitt des „Gillgrabens“ verläuft lt. Auskunft des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ im östlichen Nachbargrundstück. Es soll ein Freihaltekorridor von 20 m Breite mittels einer Dienstbarkeit auf dem benachbarten östlichen Flurstück garantiert werden.

Da sich das Gewässer außerhalb des Plangebiets befindet und eine Betroffenheit durch das Planvorhaben daher auszuschließen ist, wird von einer Umsetzung der Erreichung des WRRL-Zielzustandes als Kompensationsmaßnahme abgesehen.

Die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ wurde zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise der REWA wurden zur Kenntnis genommen. Die Probleme der Löschwasserversorgung in diesem Bereich Zimkendorfs sind der Gemeinde bereits bekannt. Sie wird zeitnah eine Lösung zur erforderlichen Löschwasserversorgung umsetzen.

Das Regenwasser wird zum Teil auf den Grundstücken verrieselt und zum Teil dem Graben an der Straße „Zum Borgwallsee“ zugeführt.

Die Stellungnahme des Landesforstes Mecklenburg-Vorpommern wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In den textlichen Festsetzungen wird zusätzlich unter ‚Punkt 4 (1) Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen‘ der Hinweis auf die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen redaktionell ergänzt.

Der Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ wurde zur Kenntnis genommen und beachtet. Die östlich verlaufende Verrohrung des Gewässerabschnittes „Gillgraben“ verläuft außerhalb des Geltungsbereichs. Demnach ist lediglich ein kleiner Bereich im Nordosten des Plangebiets innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche und der

---

nördlichen Grünfläche betroffen. Bauflächen und Bepflanzungen werden in diesem Bereich nicht festgesetzt.

Pantelitz, den 30.08.2017



  
\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister