Gemeinde Pampow

Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“

Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

1 Vorbemerkung

Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden in diesem Schritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen von Pampow und schließt sich an das Wohngebiet „Am Immenhorst“ nach Südwesten hin an.

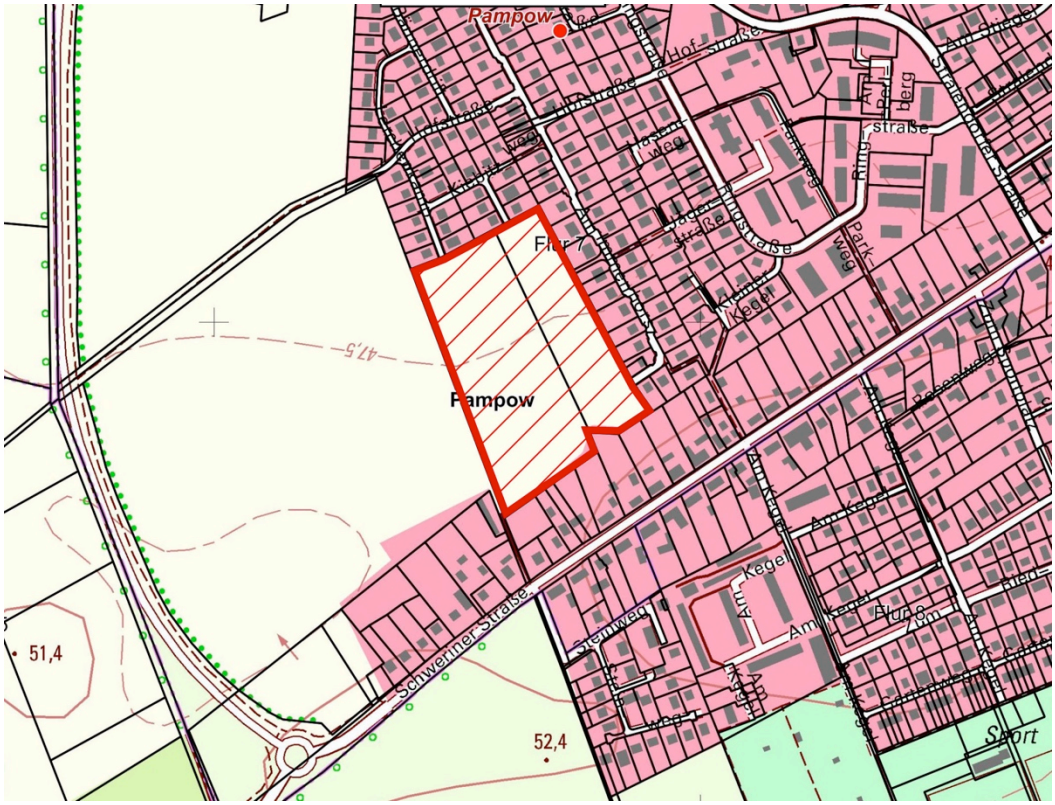
Der Geltungsbereich der Planung hat eine Größe von ca. 4,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten, Süden und Norden durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung
- im Westen durch unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Ackerflächen

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Pampow, Flur 7, einbezogen: 253/60 und 260/36.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Standortwahl

Die Gemeinde Pampow liegt im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin, verkehrsmäßig gut über die Bundesstraße 321, die Landesstraße L 042 und die Kreisstraße K62 an die Stadt Schwerin angebunden. Über die Bahnstrecke bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Schwerin.

Zur Gemeinde Pampow gehören das Dorf Pampow, die nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Bebauungen am Bahnhof - Holthusen, Pampow-Schlingen, Pampow-Ausbau und das Einzelgehöft Hof Pampow. Der Hauptort ist das Dorf Pampow.

Mit Kindertagesstätte, Grundschule, Sporteinrichtungen, Einkaufsmärkten, Apotheke u.a. verfügt die Gemeinde über eine gute Infrastruktur.

Auch das soziale Zusammenleben wird durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und mit den Vereinen befördert.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten bilden ebenfalls eine Grundlage für den stetig wachsenden Wohnstandort vor den Toren Schwerins.

Die Gemeinde Pampow hat die Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren vorrangig auf Flächen in der Ortslage Pampow konzentriert. Die Nachfrage nach Bauland, insbesondere von Personen mit Ortsbezug, die gerne in Pampow bleiben möchten oder sich wieder ansiedeln möchten, ist ungebrochen hoch. Die gemeindlichen Bauplätze sind zwischenzeitlich vollständig veräußert, so dass die Gemeinde derzeit kein Bauland anbieten kann.

Auch das Baugebiet „Am Immenhorst“, 1. Und 2. Bauabschnitte in Pampow ist zwischenzeitlich vollständig gebaut. Nun wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, westlich an dieses Wohngebiet eine weitere Baumöglichkeit, als 3. Bauabschnitt für Wohnen zu schaffen. Dieser Bereich kann als Arrondierung des Siedlungskörpers interpretiert werden du fügt sich somit on die örtliche Siedlungsstruktur ein.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden und aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge für die Entwicklung von Wohnbaubauplätzen grundsätzlich geeignet. An bestehende Ver- und Entsorgungsstrukturen kann angebunden werden. Die Gemeinde möchte daher bestehende Entwicklungsmöglichkeiten nutzen und durch Revitalisierung des bereits gut erschlossenen Standortes zusätzliche Wohnflächen schaffen.

Da der Planbereich bislang nicht mit einem Bebauungsplan überplant ist, wird zur Entwicklung eines Wohngebietes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ verfolgt die Gemeinde Pampow zusammengefasst die folgenden Ziele:

- maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs im Ortsteil Pampow,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Anpassung an die vorhandenen, weitgehend kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung und adäquate Neugestaltung des Ortsrandes,
- Festlegung gestalterischer Mindestanforderungen zum Schutz des Ortbildes.

4 Verfahren

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Plampow haben auf ihrer Sitzung vom 04.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“

im Ortsteil Pampow gefasst. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

5 Vorgaben übergeordneter Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Die Gemeinde Pampow liegt als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt- Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten.

Das LEP ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentlichen Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen.

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Gemeinde Pampow ist keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet worden.

Das Gebiet der Gemeinde Pampow gehört zum Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Innerhalb der Stadt-Umland-Räume gibt es einen besonderen Kooperations- und Abstimmungsbedarf. Die Siedlungsflächenentwicklung in Umlandgemeinden soll sich vornehmlich auf den Hauptort und den Eigenbedarf konzentrieren. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu entwickeln. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde am 23.10.1997 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow beschlossen und dient seitdem als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) einschließlich seiner letzten Änderungen ist die westlich an die Wohnbauflächen „am Immenhorst“ angrenzende Ackerfläche als „von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ gekennzeichnet.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich.. Zu diesem Zweck hat der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow gefasst.

6 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes Nr. 17 folgt im Wesentlichen der schon im benachbarten Bebauungspläne angelegten Erschließungs- und Bebauungsstruktur.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt dabei vorrangig über zwei Hauptachsen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Diese werden in die südliche Erweiterung verlängert und in Ost-Richtung verbunden. Das Gesamtgebiet erhält somit einen geschlossenen Erschließungsring.

Die angrenzenden Bebauungspläne zeigen eine klare Verkehrsstruktur mit einem Ringstraßensystem und rechtwinkligen Straßenführungen, so dass einzelne Wohnquartiere entstanden sind.

Innerhalb des rund 4 ha umfassendes Bereiches des Bebauungsplanes soll entsprechend der Lage am Ortsrand das aufgelockert bebaute Wohngebiet „Am Immenhorst“ durch die Errichtung von Wohnhäuser in offener Bauweise ergänzt werden.

7 Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Gestaltungsfestsetzungen werden weitgehend aus dem angrenzenden Bebauungspläne übertragen. Somit ist sichergestellt, dass zukünftig ein einheitlich gestaltetes und wahrnehmbares Gesamtwohngebiet entsteht.

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.17 durch Planzeichen 15.13. gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

7.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO,
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung,
- öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten Baugebiete dienen der Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung, ergänzende und das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe sollen ebenfalls zulässig sein. Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

7.3 Baugebiete

Als Baugebiet wird zeichnerisch das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sind in die Baugebiete WA1 bis WA 6 gegliedert.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die Planungsziele planungsrechtlich ermöglicht; Die Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung ist damit zulässig. Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

7.4 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Die textliche Festsetzung definiert die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5:

1.1 Im Bebauungsplangebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,*
- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke*

(§ 4 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO)

1.2 Im Bebauungsplangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbetriebe,*
- *Tankstellen*

nicht zulässig.

(§ 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitesgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortspezifischen Gegebenheiten und der speziellen Planungsziele werden jedoch einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 (5) und (6) BauNVO getroffen.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese wurden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen Wohnquartiers widersprechen. Für die vorgenannten Nutzungen bestehen an anderer Stelle des Gemeindegebiets aus städtebaulicher Sicht besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die eine erhöhte Zahl von Fremdverkehren einschließlich der damit verbundenen Emissionen nach sich ziehen, würden dem Planungsziel der priorisierten hochwertigen Wohnnutzung entgegenstehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird dahingehend modifiziert, dass nur noch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan zugelassen werden. Damit kann im Einzelfall die Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Die Gemeinde wollte damit ein Flächenangebot vorhalten, dass ein Nebeneinander von Wohnen und mit dem Wohnen verträglichem Gewerbe ermöglicht.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz dieser Beschränkungen gewahrt.

7.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die in den Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) wurden in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und der städtebaulichen Nutzung festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf im Plangebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen (Carports) und Tiefgaragen sowie Zuwegungen und Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ein- bis

zweigeschossige qualitätvolle Einzel- und Doppelhausbebauung im Bereich WA 1- WA 3 schaffen.

In den Wohngebieten WA4 –WA5 wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese ergibt sich aus den angrenzenden Wohnbebauungen entlang der Straße Am Immenhorst.

In dem Gebiet WA 6, das der Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden dient, verfolgt die Gemeinde das Ziel, hier Mehrfamilienhäuser zu lassen. Aus städtebaulicher Sicht sollen diese der Schaffung eines prägnanten, baulichen Ortsrandes dienen

Entsprechend der Differenzierung der Vollgeschosse werden die Gebäudehöhen festgesetzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist jeweils Normalhöhennull (HN76). Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: First- und Traufhöhe) orientiert sich an der umliegenden Bebauungsstruktur. Für die Einzel- und Doppelhäuser wird eine maximale Traufhöhe von 5,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen im Bebauungsplan orientiert sich an dem Baubestand in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten und zudem an den aktuell im Wohnungsbau üblichen lichten Geschosshöhen von 2,75 bis 3,00 Metern.

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse im WA6 wird die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen durch ein Höchstmaß mit 13, 50 m bestimmt.

Als Höhenbezug für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF). Der geläufige Begriff Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) beschreibt daher die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO eindeutige **Bezugshöhe** erforderlich, um die die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Um eine unangepasste Verdichtung im Inneren des Plangebietes zu vermeiden wird weiterhin festgesetzt, dass in den Gebieten WA 2 bis WA 5 nur **Einzel- und Doppelhäuser zulässig** sind, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit gestattet sind. Neben dem »klassischen« Einfamilienhaus sind auch Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, um beispielsweise das familiäre Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen. Dies gilt auch für eine Doppelhaushälfte, die jeweils maximal zwei Wohnungen aufweisen darf, sofern es sich hierbei um ein bautechnisch eigenständiges Gebäude auf einem eigenen Grundstück handelt.

Die überbaubaren und damit auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 17 durch **Baugrenzen** festgelegt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB ist der räumliche Teil einer Grundstücksfläche abgegrenzt, innerhalb der bauliche Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, also jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen.

Dabei muss die in der Planzeichnung festgelegte überbaubare Grundstücksfläche nicht zwangsläufig identisch mit der anhand der zulässigen Grundflächenzahl zu berechnenden zulässigen Grundfläche sein.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann allerdings zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um unmittelbar anwendbares Recht und damit um keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB. Eine weitergehende Überschreitung der Baugrenzen kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan als Ausnahme vorgesehen werden. Hiervon ist im vorliegenden Falle nicht Gebrauch gemacht worden, da die überbaubaren Grundstücksflächen so groß gewählt wurden, dass dem Grundstückseigentümer ein umfangreicher Spielraum für den Standort baulicher Nutzungen, für spätere Anbauten und

Umbauten sowie für Erweiterungen eingeräumt ist. Ein Zurückbleiben von der Baugrenze ist dahingegen stets zulässig.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist außerdem darauf hinzuweisen, dass von der Möglichkeit der **Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO** in Bezug auf Errichtung von überdachten Stellplätze und Garagen Gebrauch gemacht wird. So ist die Errichtung von Carpots und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nur in Abstand von 3,00 m zu den Verkahrsflächen zulässig.

8 Übernahme von Rechtsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Die Gemeinden können durch Satzungen über die im Abs. 1 des § 86 LBauO M-V aufgeführten Inhalte örtliche Bauvorschriften erlassen. Die baulichen Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

Durch örtliche Bauvorschriften wird eine gestalterische Ausprägung der Bebauung angestrebt. Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V werden festgesetzt:

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 LBauO M-V)

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. Sie dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Dachgestaltung
- Fassadenoberflächen und -farben

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§86 Abs. 1 und 5 LBauO M-V)

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum erscheint geboten, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets zu gewährleisten. Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Böschungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Die Beschränkung auf einige wenige Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei.