

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung, 05.05.2021	
	Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt. Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung haben der Entwurf zum B-Plan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. BA“ i. V. m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pampow jeweils bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2021) und Begründung vorgelegen. Planungsziel ist es, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern auf einer Fläche im Südwesten der Ortslage zu schaffen. Die Gemeinde hat ihre Planungsabsichten im Entwurf angepasst. Statt 60 WE/ha ist nunmehr die Bereitstellung von maximal 90 WE vorgesehen. Neben der Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist im südöstlichen Bereich des B-Plans die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums geplant, das eine Nutzungsmischung von (teil-)stationärer Pflege und seniorengerechtem Wohnraum vorsieht. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Pampow wird der Vorhabenstandort derzeit als „von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, erfolgt im Parallelverfahren die 5. Änderung des FNPs. In diesem Rahmen soll für den Vorhabenstandort eine Wohnbaufläche dargestellt werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Raumordnerische Bewertung Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 26.08.2020 bewertet. Eine abschließende Stellungnahme war zu diesem Zeitpunkt jedoch u.a. aufgrund der vorgesehenen Anzahl an Wohneinheiten nicht möglich. Gemäß vorgenannter Stellungnahme des AfRL WM sollte im weiteren Verfahren zudem nachgewiesen werden, dass in der Gemeinde keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung stehen, um eine Vereinbarkeit der Planung mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM	Die nebenstehende raumordnerische Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Demnach ist das Vorhaben der Gemeinde Pampow mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. In der Stellungnahme vom 05.05.2021 wird mitunter folgendes dargelegt:

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	zum Vorrang der Innenentwicklung herstellen zu können. Dies ist in den vorliegenden Unterlagen erfolgt. Der Nachweis wird als erbracht angesehen. Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebot. Grundlage für die interkommunale Abstimmung bilden entsprechende Stadt-Umland-Konzepte (vgl. Programmsatz 3.3.3 (2 und 3) Z LEP M-V). Die mit dem „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2020“ (TK 2018) verbundenen Zielstellungen waren lediglich auf den Zeitraum bis 2020 ausgelegt, sodass es einer Fortschreibung der darin enthaltenen Festlegungen bedurfte. Im Zuge des Abstimmungsprozesses wurden die festgelegten Regelungen zum Umgang mit der Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Schwerin reflektiert und diskutiert. Im Ergebnis konnte eine aktualisierte Bewertungsgrundlage für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung mit dem Teilkonzept Wohnbauentwicklung SUR Schwerin bis 2030 (TK 2030) erarbeitet werden (vgl. Protokoll SUR-Dialog v. 06.04.2021). Mit der Unterzeichnung der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister wird das TK 2030 zur Verbindlichkeit gebracht. Diese Unterzeichnung steht gegenwärtig noch aus. Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.08.2020 erging bereits eine Zustimmung des AfRL WM zur Realisierung von 23 WE auf Basis des noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmens aus dem TK 2018. Gemäß dem Entwurf zum „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ (TK 2030) verfügt die Gemeinde Pampow über einen Entwicklungsrahmen von 90 WE. Die über die 23 WE hinausgehende wohnbauliche Entwicklung von 67 WE kann somit innerhalb des vorgenannten Entwicklungsrahmens erfolgen. Das Vorhaben entspricht den Festlegungen des Entwurfes zum TK 2030. Neben der wohnbaulichen Entwicklung wird mit dem B-Plan Nr. 17 ebenfalls die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums beabsichtigt. Vorgesehen ist hier die Etablierung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem untergeordneten Angebot an seniorengerechtem Wohnraum. Aufgrund der in den Unterlagen enthaltenen Ausführungen und den Informationen aus telefonischen Rücksprachen zum Vorhaben mit der Amtsverwaltung sowie der Gemeinde Pampow ist das Vorhaben gemäß dem Entwurf zum TK 2030 der Sonderregelung 1 zuzuordnen. Mit Blick auf die Lage des Vorhabenstandortes ist festzustellen, dass sich dieser eher im Randbereich der Gemeinde befindet. Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Seitens der Gemeinde wurde in diesem	Gemäß dem Entwurf zum „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ (TK 2030) verfügt die Gemeinde Pampow über einen Entwicklungsrahmen von 90 WE. Die über die 23 WE hinausgehende wohnbauliche Entwicklung von 67 WE kann somit innerhalb des vorgenannten Entwicklungsrahmens erfolgen. Das Vorhaben entspricht den Festlegungen des Entwurfes zum TK 2030. Neben der wohnbaulichen Entwicklung wird mit dem B-Plan Nr. 17 ebenfalls die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums beabsichtigt. Vorgesehen ist hier die Etablierung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem untergeordneten Angebot an seniorengerechtem Wohnraum. Aufgrund der in den Unterlagen enthaltenen Ausführungen und den Informationen aus telefonischen Rücksprachen zum Vorhaben mit der Amtsverwaltung sowie der Gemeinde Pampow ist das Vorhaben gemäß dem Entwurf zum TK 2030 der Sonderregelung 1 zuzuordnen. Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen kann das Vorhaben auf Basis der Festlegungen des Entwurfes zum TK 2030, unter Berücksichtigung der Ziele des LEP M-V und des RREP WM, mitgetragen werden. Somit erfolgt keine Anrechnung der mit dem Betreuungszentrum verbundenen Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Pampow.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Zusammenhang mitgeteilt, dass sie über keine geeigneten Flächen im Innenbereich mehr verfügt, die für die Realisierung des Betreuungszentrums geeignet sind. Das Betreuungszentrum ist als Bestandteil des B-Plans Nr. 17 in direkter Anbindung an die Ortslage vorgesehen. Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen kann das Vorhaben auf Basis der Festlegungen des Entwurfes zum TK 2030, unter Berücksichtigung der Ziele des LEP M-V und des RREP WM, mitgetragen werden. Somit erfolgt keine Anrechnung der mit dem Betreuungszentrum verbundenen Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Pampow. Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM werden für den Vorhabenstandort keine weiteren raumordnerischen Festlegungen getroffen.	
	Bewertungsergebnis Unter der Voraussetzung, dass das Wohnbauentwicklungskonzept SUR Schwerin bis 2030 durch die Bürgermeisterinnen des SUR Schwerin durch Unterzeichnung zur Verbindlichkeit gebracht wird, ist das Vorhaben der Gemeinde Pampow mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Abschließender Hinweis Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gern. § 19 LPIG zu übersenden.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Landkreis Ludwigslust – Parchim, 13.04.2021	
	Die eingereichten Unterlagen zur o.g. Planung der Gemeinde Pampow wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft. Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen :	

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	FD 33 - Bürgerservice I Straßenverkehr In der Unterlage wird wiederholt die gute verkehrliche Anbindung des Plangebiets hervorgehoben. Diese Auffassung kann nur bedingt geteilt werden. Es sei auf § 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB (zwingende Berücksichtigung der Mobilität der Bevölkerung) hingewiesen. Danach hat die Gemeinde eine Infrastruktur bereitzustellen, die allen Teilnehmern am Straßenverkehr bestmöglich gerecht wird. Der Gemeinde muss bewusst sein, dass sämtliche Verkehre des neuen Baugebiets durch die anderen bereits vorhandenen über die drei Einmündungen zur Kreisstraße 62 abgewickelt werden. Die südliche Planstraße C ist im derzeitigen Bestand und womöglich zukünftigen Bestand nicht in der Lage, Zweirichtungsverkehr abzuwickeln. Hier sollten grunderwerbstechnische Schritte geprüft werden, eine breitere öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen. Grundsätzlich sieht die StVO gegenläufige Verkehre vor; die Einrichtung einer Einbahnstraße erfordert verkehrliche Betrachtungen, Berechnungen, Konzepte o.ä., welche der Unterlage nicht entnommen werden konnten. Auch hinsichtlich kurzer Rettungswege, insbesondere dann, wenn ein Sondergebiet Pflege ausgewiesen werden soll, wodurch nach allg. Erfahrung eine erhöhte Anzahl an Rettungseinsätzen veranlasst ist, sind weitere Untersuchungen erforderlich. In die Festsetzungen zum Bebauungsplan sollten Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sowie Mindeststellplatzanzahl mit aufgenommen werden. Bezogen auf das Sondergebiet sollten weitere Parkmöglichkeiten, z.B. für Besucher vorgegeben werden. Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Ausbaubreite mit der RAST06 konform gehen soll. Dem kann so nicht gefolgt werden, wenn bei einer wie hier dargestellten Fahrbahnbreite ohne Parkstreifen von 4,10m keine ebenen Nebenanlagen von 2,50m zu beiden Seiten zur Verfügung gestellt werden (vgl. Bild 26, Ziff. 2.1 der RAST06). Dann entspricht dies nicht diesem Regelwerk bezogen auf den geplanten Querschnitt. Gemäß der Unterlage bestehen mithin jeweils nur 0,5m oder gar nur 0,2m ebene Flächen neben der befestigten Fahrbahnoberfläche. Die geringe Ausbaubreite führt dazu, dass die Fahrbahn regelmäßig verlassen werden muss. Bankette/Seitenstreifen sind jedoch in der Regel nur dafür vorgesehen, dass bei einem zufälligen, kurzläufigen Abkommen von der Fahrbahn der Fahrzeugführer sein Fahrzeug wieder auf die befestigte Fahrbahn bekommt (fehlerverzeihende Straße) und nicht für das dauernde, regelmäßige Befahren als Fahrbahn/Fahrstreifen aufgrund unzureichender Breiten von befestigten Fahrbahnoberflächen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der künftige Kfz-Verkehr in und aus dem Plangebiet wird über schon entsprechend vorbereitete Anschlussstraßen erfolgen (hier: 2 im Norden, 1 im Osten). Diese Straßen weisen insgesamt den Charakter von Wohnstraßen auf, die in Richtung der Stralendorfer Straße ausgerichtet sind. Dabei stellt die Straße Am Immenhorst das verkehrliche Rückgrat dar. Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Gebäude in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen-, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne so gleich zu den Wohngebäuden. Der Verkehrscharakter des Plangebietes entspricht insofern der umliegend vorherrschenden Art. Dennoch tritt neuer Verkehr hinzu. Durch die Anschlussverteilung auf die o. g. 3 Straßen wird sich der Verkehr in und aus dem Plangebiet auf die Straßen Lerchenkamp, Kiebitzweg, Bäumerdift, Am Immenhorst und Hofstraße verteilen können. Eine weitere Straßenanbindung (hier zur Schweriner Straße) soll im südwestlichen Plangebiet ermöglicht werden (Planstraße C). Sie fußt im südlichen Bereich auf einer rd. 4,00 m bis rd. 4,60 m breiten Parzelle, die direkt an die Schweriner Straße angrenzt. Ein Ausbau i. S. einer nach der RAST06 gerechten Erschließungsstraße mit Zweibahnrichtungsverkehr ist im südlichen Verlauf eigentumsrechtlich nicht möglich, so dass für die Straße höchstens ein Einbahnrichtungsverkehr i. S. einer Einbahnstraße, wie bereits in der Begründung dar-

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Auf die Errichtung reiner Parkstreifen (optisch/baulich abgesetzt neben der gezeigten geplanten Fahrbahn von 4,10m) sollte verzichtet werden als Zuschlag zu einem konformen Ausbau von Straßen für einen üblichen Zweirichtungsverkehr. Das Parken selbst sollte punktuell und wechselseitig möglich sein, ohne natürlich Grundstückszufahrten zu behindern. Dies mag zwar Winterdienst/Straßenreinigung nicht dienlich sein, aber einer „natürlichen“ Verkehrsberuhigung. Diese Hinweise gelten auch für die geplanten Bäume in der Verkehrsfläche, obschon mindestens 264qm Verkehrsfläche verloren geht, wenn es bei der geplanten Pflanzanzahl bleibt. Bezogen auf geplante Niveau- und Belagswechsel in Straßen folgende Hinweise: Nach § 32 StVO ist es verboten, Gegenstände, Hindernisse u.a. auf die Straße zu bringen. Lediglich in Tempo-30-Zonen (VZ 274.1) und in verkehrsberuhigten Bereichen (VZ 325) ist dies unter besonderen Voraussetzungen möglich. Zu den Voraussetzungen zählen u.a., dass von Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung keine Gefahr ausgehen darf. Vorrangig dem Leitsatz aus dem Urteil des OLG Köln, AZ 7 V 10/91, dass Bodenschwellen so zu gestalten sind, damit sie mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit gefahrlos passiert werden können, verweise ich zu diesem Thema auf Punkt XI, 3a der VwV-StVO zu § 45 StVO: „Werden bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung vorgenommen, darf von Ihnen keine Beeinträchtigung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung, keine Lärmbelästigung für die Anwohner und keine Erschwerung für den Buslinienverkehr ausgehen.“ Allein der Straßenbaulastträger ist haftbar, was Schäden aus der Benutzung der Straße respektive Schwellern / Aufpflasterungen betrifft, deshalb werden solche "Einbauten" als äußerst kritisch angesehen. Letztlich liegt diese Entscheidung und Verantwortung zum Einbau jedoch beim Straßenbaulastträger. Ein Anspruch auf Verkehrszeichen lässt sich dadurch ebenso wenig ableiten. Abschließend ist zu beachten: Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen (u. a. auch Baustellenausfahrten) sind nach § 45 Absatz 6 StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der zuständigen Behörde unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans/ Baustellenkonzeptes (nicht der reine Lage- oder Leitungsplan) zu beantragen. Maßgebend für die Verkehrssicherung sind die StVO, die Richtlinien zur Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Sicherungsarbeiten an Arbeitsstellen an Straßen (ZTV-SA 97), sie sollten Vertragsbestandteil sein/	gelegt, zu vollziehen ist. Die Straße kann letztendlich nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion ohne Begegnungsverkehr übernehmen. Die Gestaltung der Straße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mitunter für eine Mischnutzung vorzusehen. Dies wird durch die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dokumentiert. Unter Berücksichtigung ausreichender Seitenstreifen als Bankett wird die Gesamtbreite der Verkehrsfläche zwischen dem WA 1 und WA 6 sogleich mit 4,75 m ausgewiesen. Für den Fuß- und Radverkehr ist wichtig, Wegstrecken zur örtlichen, versorgungsbezogenen Infrastruktur anbieten zu können. Entsprechend infrastrukturelle Einrichtungen liegen im Wesentlichen südöstlich des Plangebietes (insbesondere Am Kegel, Schweriner Straße, Bahnhofstraße). Zur Erreichbarkeit bietet sich insofern ein vorhandener Weg vom südlichen Ende der Straße Am Immenhorst über den Kleinen Kegel zur Schweriner Straße an, der zugleich aus dem südlichen Plangebiet erreicht werden kann. Darüber hinaus ist eine innergebietsliche Wegeverbindung vorgesehen, welche eine Fortführung über einen vorhandenen Weg zur Straße Am Immenhorst erhält. Mit den o. g. Wegeverbindungen kann ein Beitrag zur Beförderung des nichtmotorisierten Verkehrs geleistet werden. In die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden keine Anzahl und Breiten von Grundstückszufahrten aufgenommen. Diese ergeben sich letztendlich aus dem Vollzug des Bebauungsplanes. Im praxisbezogenen Fall ist davon auszugehen, dass Grundstückszufahrten von Wohnbaugrundstücken über kein überdimensioniertes Maß verfügen werden. § 5 der

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	werden. Straßenbaulastträger, Polizeiinspektion Ludwigslust -Sachbereich Verkehr- und Straßenverkehrsbehörde sind zur Bauanlaufberatung einzuladen. Vorhandene ortsfeste Beschilderung ist auf ihren Zustand hin zu überprüfen und möglichst zu erneuern, Lichtraumprofile sind herzustellen. Bei Änderungsbedarf ist ein gesonderter Markierungs- und Beschilderungsplan, besonders mit Begründung zu beabsichtigten Verkehrszeichen zur Bestätigung und Anordnung bei mir einzureichen. In diesem Plan sind vorhandene, neue (wie z.B. Tempo 30-Zonen Zeichen, Straßennamensschilder) als auch wegfallende (Sackgassenschilder) Verkehrszeichen darzustellen.	LBauO M-V regelt zugleich, unabhängig vom B-Plan, die Zufahrten für den Rettungsfall. Städtebaulicher Grundsatz ist, dass die erforderlichen (privaten) Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sind. Die Planung lässt dieses zu. Die erforderlichen Stellplätze ergeben sich alsdann aus den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für private Stellplätze. Bezogen auf das Sondergebiet sind Parkmöglichkeiten für Besucher dem o. g. Grundsatz unterzuordnen. Das Parken für Besucher des Wohngebiets (hier: Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum) soll punktuell und wechselseitig auf den Planstraßen A und B ermöglicht werden. Dieses und die Gestaltung der Oberflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die weiteren, nebenstehenden Anregungen und Hinweise unterliegen der Erschließungsplanung bzw. sind bei Vollzug der Planung gem. den gültigen Regelwerken zu berücksichtigen.
	FD 38 - Brand- und Katastrophenschutz Die Stellungnahme VB vom 23.09.2020 wird im vollen Umfang aufrechterhalten. Stellungnahme vom 23.09.2020 <i>Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine I folgende Bedenken und Hinweise.</i> 1. Mit der Erstellung des B-Plans ist nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W405 der DVGW sichergestellt ist. Die Löschwasserentnahmestellen sind unter Angabe ihrer Art und Leistungsfähigkeit schriftlich und graphisch im B-Plan darzustellen. 2. Für die Löschwasserversorgung ist zu prüfen, inwieweit offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Hierbei sind alle Möglichkeiten zur Löschwasserentnahme in einem Radius von max. 300 m zu erfassen.	Die nebenstehenden Anregungen werden - soweit sie den Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung unterliegen - berücksichtigt und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist bereits eine Löschwasser-Entnahmestelle in Form eines Brunnens im Plangebiet, am westlichen Ende des mittigen Fußweges, vorgesehen / festgesetzt. Hierrüber soll die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW erfolgen. Der zu schaffende Löschwasserbrunnen soll für 96 cbm/h ausgebaut werden, da die Bebauungsmöglichkeiten im WA 6 und im Sondergebiet diese Löschwassermenge erfordern kann. Eine Anfahrbarkeit

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz, sind Hydrantenabstände von ca. 100 m gemäß Arbeitsblätter der DVGW einzuhalten. 3. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. 4. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.	und Aufstellung zwecks Wasserentnahme ist über die Planstraße A möglich. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind bei Vollzug der Planung gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V regelkonform zu beachten.
	FD 53 - Gesundheit Die Stellungnahme liegt z.Z. nicht vor, wird ggf. nachgereicht.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme wurde im Beteiligungszeitraum nicht nachgereicht. Die Planung berücksichtigt sogleich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
	FD 60 - Regionalmanagement und Europa Der Fachdienst Regionalmanagement und Europa äußert im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Immenhorst 3. Bauabschnitt" der Gemeinde Pampow.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	FD 62 - Vermessung und Geoinformation Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	FD 63 - Bauordnung, Straßen- und Tiefbau <i>Denkmalschutz</i> Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).	<u>Zu den denkmalpflegerischen Aspekten</u> Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum bodendenkmalpflegerischen Aspekt ist bereits ins Planwerk eingepflegt worden.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<u>Baudenkmalpflegerischer Aspekt:</u> Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich. <u>Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:</u> Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). <i>Bauplanung / Bauordnung</i> Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es zum o.g. Vorhaben keine Bedenken und Hinweise. <i>Bauleitplanung</i> Nach Einsichtnahme in den mir zur Beurteilung übergebenen Satzungsentwurf (Planstand: Entwurf Februar 2021) übergebe ich Ihnen die nachfolgende Stellungnahme mit Anregungen zur weiteren Bearbeitung der Planung. Meine in der Stellungnahme vom 23.09.2020 gegebenen Hinweise sind Ihrerseits nur teilweise berücksichtigt. Aus diesem Grund behält die Stellungnahme ihre Gültigkeit. Hinweisen möchte ich auch nochmals darauf, dass der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt wird. Es befindet sich zur Einhaltung des Pa-	<u>Zur Bauplanung / Bauordnung</u> Der nebenstehende Hinweis aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 23.09.2020 wurden zur Kenntnis genommen; ihnen wurde tlw. und auf Basis des Planungsrechts gefolgt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, erfolgt im Parallelverfahren die 5. Änderung des F-Planes. In diesem Rahmen soll für den Vorhabenstandort eine Wohn- und Sonderbaufläche dargestellt werden. Der F-Plan bedarf alsdann der Genehmigung. Die gesetzlichen Grundlagen in der Präambel werden aktualisiert und ein entsprechender Punkt zu den verwendeten gesetzlichen Grundlagen wird in der Begründung ergänzt. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage basieren auf der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF) in Relation zu konkret bestimmten unteren Bezugspunkten. Die vorhandene Geländeoberfläche stellt sich anhand der dargestellten Höhenpunkte des Lage- und Höhenplans vom 18.03.2020 mit Höhenbezug HN76 dar, der dem B-Plan zugleich als Planunterlage zugrunde liegt.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	rallelverfahrens die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls in der Aufstellung. Die 5. Änderung ist momentan noch nicht rechtswirksam. Entsprechend dem Stand der 5. Änderung bedarf der Bebauungsplan zu gegebener Zeit also der Genehmigung bzw. ist - wenn der Satzungsbeschluss ausreichend für die Rechtskrafterlangung ist - der Anzeige bei dem FD 30 Recht, Kommunalaufsicht und Ordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Ich bitte die entsprechenden Verfahrensvermerke anzugeben. Momentan ist die Angabe nicht eindeutig erfolgt. Die gesetzlichen Grundlagen in der Präambel sind zu aktualisieren und ein entsprechender Punkt zu den verwendeten gesetzlichen Grundlagen ist auch in der Begründung zu ergänzen. In den Hinweisen zum Höhenbezugspunkt sind die Angaben im Teil B-Text auf der Planzeichnung mit den Angaben in der Begründung im Punkt 7.5 zu vergleichen. Die Angaben zum Höhenbezugspunkt im Punkt empfehle ich im Teil B-Text (beachte Satz: Angaben zum Raster - Interpolieren/ Gebäudeecken) zu übernehmen. Die momentane Angabe irgendwo innerhalb von Baugrenzen ist unbestimmt, außerdem fehlen in der Planzeichnung die Angaben der Bezugspunkte für das Baufeld 5 und das Sondergebiet, sowie im Teil B-Text im Punkt 2.2 zum Baufeld 5, 6 und dem Sondergebiet. Beachten Sie hierzu bezüglich der Folgen für die Bauleitplanung den § 214 BauGB. Der gesamte Sachverhalt ist zu prüfen und zu überarbeiten. Die Bemaßung der Baugrenzen ist auf Vollständigkeit zu prüfen z. B. Baufeld 6, SO-Gebiet usw. und zu ergänzen. Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen - II. örtliche Bauvorschriften - empfehle ich die Angaben zur Dacheindeckung zu überdenken, da z. B. Wintergärten auch zur Hauptnutzung zählen. Die Angaben im Teil B-Text zu den gestalterischen Festsetzungen empfehle ich auch in die Begründung einfließen zu lassen. Auf der Planzeichnung empfehle ich zur Rechtseindeutigkeit des Weiteren die Ergänzung der Angaben zur Gemarkung und Flur. Ebenso empfehle ich die Angaben zum Straßenquerschnitt gemäß der Begründung Punkt 7.10 zu überdenken und dann mit auf die Planzeichnung zu übernehmen. Hinweisen möchte ich in diesem	Angesichts dessen, dass das Plangebiet eine bewegte Topografie aufweist und die Geländehöhen zugleich in den einzelnen Ordnungsbereichen variieren, werden die unteren Bezugspunkte nunmehr anhand abbildbarer Geländehöhen in den einzelnen Ordnungsbereichen bestimmt. Anhand der getroffenen Festlegungen lässt sich die jeweils zulässige Höhe eines Gebäudes bestimmen bzw. ermitteln, jeweils unter Berücksichtigung der zulässigen Vollgeschossigkeit. Die Bemaßung der Baugrenzen wird ergänzt. Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden Angaben hinsichtlich Wintergärten und Terrassenüberdachungen usw. klargestellt. Die Angaben im Teil B-Text zu den gestalterischen Festsetzungen werden in die Begründung eingepflegt. Angaben zur Gemarkung und Flur sind bereits auf der Planzeichnung neben dem Plangeltungsbereich dargestellt. Die Angaben zum Straßenquerschnitt gemäß der Begründung Punkt 7.10 wird als Darstellung ohne Normcharakter zugleich mit auf die Planzeichnung übernommen. Änderungen der Verkehrsflächengestaltung (bspw. im Rahmen der Erschließungsplanung) führen nicht zu Änderungen im B-Plan, soweit die Verkehrsflächen dem, in der Planzeichnung Teil A ausgewiesenen Stand entsprechen. <u>Zu Straßen- und Tiefbau / Straßenaufsicht</u> Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Zusammenhang darauf, dass auch eine Änderung der Erschließungsstraßen auch eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge haben kann. <u>Straßen- und Tiefbau</u> Straßenaufsicht Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen der Gemeinde Pampow. Neue öffentliche Straßenverkehrsflächen für die innere Erschließung sind gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG M-V zu widmen.	
	FD 67 - Immissionsschutz I Abfall Aus Sicht des Immissionsschutzes wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen: Auflagen 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Immenhorst 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow umfasst in der Gemarkung Pampow Flur 7 mehrere Flurstücke. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von - tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 55 dB (A) - nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 40 dB (A) nicht überschritten werden. 2. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen die oben genannten Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden (§ 22 Abs. 1a BImSchG). Der Lärm spielender	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Zu 1.</u> Für die gemeindliche Bauleitplanung gibt die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Nach der DIN 18005 Beiblatt 1 ist für Allgemeine Wohngebiete von folgender Zielvorstellung auszugehen: - tags 55 dB (A) - nachts 45 dB (A) Im Sinne des Abwägungsgebots ist für die Planung zunächst zu prüfen, inwieweit sich die Planung selbst negativ auf die Immissionssituation bzw. Umgebung auswirkt. Dieses ist im vorliegenden Fall zu verneinen, da die Wohngebietsplanung keine erhebliche Lärmbelastung für die umgebenden Nutzungsstrukturen darstellen wird, welche ebenfalls dem Wohnen zuzuordnen sind. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob Lärmquellen in der Umgebung vorhanden sind, von denen das Plangebiet von außen lärmmäßig beeinflusst werden kann. Zu betrachten ist hier, ob

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Kinder stellt danach keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass ein in einem Wohngebiet oder in der Nähe eines Wohngebietes angelegter Kinderspielplatz im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden ist. 3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. 4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. 5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:	und in welchem Maße der Verkehrslärm von der westlich des Plangebietes gelegenen, anbaufreien und viel befahrenen Gemeindestraße von der Schweriner zur Stralendorfer Straße auf das geplante Wohngebiet einwirkt. Der Abstand von der Straße zum äußeren, östlichen Plangeltungsbereich beträgt bei kürzester, anzunehmender Entfernung rd. 375 m. Dieser Abstand ist geeignet, den Beurteilungspegel von nachts 45 db (A) ohne Schallschutzmaßnahmen bei ungehinderter Schallausbreitung annehmen zu können. Dabei wird als Vergleich der in der DIN 18005 genannte, ungefähr erforderliche Abstand von 150 m zu Landesstraßen mit 6.000 Kfz/h und einer Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h herangezogen, bei dem bei ungehinderter Schallausbreitung der Beurteilungspegel nachts nicht überschritten wird. In Abwägung der Lärmsituation zeigt sich, dass weder das Wohngebiet selbst, noch von außen einwirkende Lärmquellen erhebliche Lärmbelastungen verursachen. <u>Zu 2. bis 6. und Hinweise</u> Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angegebenen Fachgesetzhkeiten/-verordnungen gelten ungeachtet der Bauleitplanung und sind bei Vollzug der Planung zu berücksichtigen. Der wohngebietsorientierte Nachbarschaftsschutz wird im Rahmen der Bauleitplanung durch die Ausweisung des Gebietstypen (hier: Allgemeines Wohngebiet und schutzbedürftiges Sondergebiet) vorgegeben. Die Ausweisung eines Baugebietstyps gibt den Rahmen dessen vor, was im Baugebiet an Immissionen zu erwarten bzw. hinzunehmen ist.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung																																				
		Die Anregung hinsichtlich der Antireflexionsbeschichtung von Solarmodulen ist bereits in den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen worden. Die Tabelle zu 5. wird in die Begründung übernommen. Die angegebenen Abstände entfalten in erster Linie eine konkrete anlagenbezogene und sogleich nachbarschützende Wirkung, jedoch keine bodenrechtliche Relevanz i. S. d. Bauleitplanung.																																				
	<table><tr><td>Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in</td><td>36</td><td>39</td><td>42</td><td>45</td><td>48</td><td>51</td><td>54</td><td>57</td><td>60</td><td>63</td><td>66</td></tr><tr><td>dB A</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Abstand in m</td><td>0,1</td><td>0,5</td><td>0,9</td><td>1,4</td><td>2,2</td><td>3,4</td><td>5,2</td><td>7,6</td><td>10,9</td><td>15,6</td><td>22,2</td></tr></table>	Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66	dB A												Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2	
Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66																											
dB A																																						
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2																											
	6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten. Hinweise 1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG). 2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen. 3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.																																					

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	4. 5. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) einzuhalten.	
	FD 68- Natur, Wasser, Boden <i>Naturschutz</i> Die Stellungnahme liegt z. Z. nicht vor, wird vom FD 68 direkt übergeben.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist am 01.06.2021 nachgereicht worden.
	FD Naturschutz und Landschaftspflege, 01.06.2021	
	Eingriff/Gehölzschutz Nachforderung zum Ausgleich: Die mittelbaren Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützte Feldhecke westlich des Plangebietes sind mit einem funktionalen Ausgleich zu erbringen. Es handelt sich hier um eine Sonderfunktion gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung, die nicht dem allgemeinen Eingriff zuzuordnen ist. Naturnahe Feldhecken sind über § 20 NatSchAG M-V geschützt. Das bedeutet, dass der Ausgleich in engem räumlich-funktionalem Zusammenhang z. B. durch die Erweiterung der beeinträchtigten Hecke, einer nahegelegenen Hecke oder durch Neuanpflanzung einer Feldhecke erfolgen muss. Gemäß § 20 NatSchAG M-V können Beeinträchtigungen auf gesetzlich geschützte Biotope nur über einen Ausgleich kompensiert werden. Aber auch generell muss eine Kompensationsmaßnahme die beeinträchtigten Funktionen wiederherstellen. Im Falle der Feldhecke können die im B-Plan-Gebiet vorgesehenen Einzelbäume und das gewählte Ökokonto die beeinträchtige Lebensraumfunktion der Heckenfauna nicht gleichartig ersetzen. Aus diesem Grund muss ein funktionsbezogener Ausgleich gefunden werden. Das gewählte Ökokonto zur Kompensation allgemeinen Eingriffs wird anerkannt. Voraussetzung für die Zustimmung ist, dass ein Nachweis über den Kauf der Ökopunkte der UNB vor Satzungsbeschluss eingereicht wird.	<u>Zu Eingriff/Gehölzschutz</u> Die nebenstehende Nachforderung wird berücksichtigt. Die in Rede stehende Hecke ist nicht unmittelbar von der Planung betroffen und bleibt erhalten. Die mittelbaren Beeinträchtigungen wird durch Neuanpflanzung ausgeglichen. Der Hinweis zum Ökokonto wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Nachweis wird erbracht. <u>Zur Stellungnahme zum speziellen Artenschutz</u> Die nebenstehende Anregung zur Flächengröße der Lerchenfenster wird berücksichtigt. Der Hinweis bezüglich des ansässigen Weißstorchs wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz Aus Sicht des speziellen Artenschutzes stehen dem Vorhaben, bei Beachtung und Umsetzung der im AFB und Textteil B festgelegten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen und Übernahme folgender Änderung keine Bedenken entgegen. 1. In der Maßnahme CEF1 „Anlage von 6 Lerchenfenster in der biografischen Region“ des AFB und im Textteil B ist folgendes zu ergänzen: „Die Gesamtfläche der Lerchenfenster muss mindestens eine Gesamtfläche von 400 m² betragen.“ -Begründung- Gemäß „Raumbedarf und Aktionsräume von Arten – Teil 2: Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie“ (Stand: 02.12.2016) ist bei einem Flächenverlust der Art Feldlerche (Alauda arvensis) mindestens ein Grund-Orientierungswert von 400 m² bei einem quantitativ-absolutem Flächenverlust anzusetzen um als Ausgleich dienen zu können. -Hinweis- Der in der Ortslage ansässige und ca. 650 m von der Vorhabenfläche entfernte Weißstorch wurde im AFB nicht betrachtet. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim kommt hier aber zu dem Schluss, dass es sich bei den betroffenen Vorhabenflächen aufgrund der Nutzung als Intensivackerflächen nicht um essentielle Nahrungsflächen der Tiere handelt und somit gemäß §44 keine Verbotsbestände hinsichtlich der Art Weißstorch (Ciconia ciconia) zu erwarten sind.	

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung																																								
	<u>Wasser- und Bodenschutz</u>																																									
	<table><tr><td></td><td>Gewässer I. und II. Ordnu! 9.</td><td>Abwas-ser</td><td>Grundwas-serschutz</td><td>Boden-schutz</td><td>Anlagen waf. Stoffe</td><td>Hoch-wasser-schutz</td><td>Gewässer-ausbau</td></tr><tr><td>Keine Einwände</td><td>Sander 16.03.2021</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anle</td><td></td><td>Sander 16.03.2021</td><td>18.03.2021 Thiem</td><td>18.03.2021 Thiem</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ablehnung lt. Anlage</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Nachforderung lt. Anlage</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		Gewässer I. und II. Ordnu! 9.	Abwas-ser	Grundwas-serschutz	Boden-schutz	Anlagen waf. Stoffe	Hoch-wasser-schutz	Gewässer-ausbau	Keine Einwände	Sander 16.03.2021							Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anle		Sander 16.03.2021	18.03.2021 Thiem	18.03.2021 Thiem				Ablehnung lt. Anlage								Nachforderung lt. Anlage								Die nebenstehende Tabelle wird zur Kenntnis genommen.
	Gewässer I. und II. Ordnu! 9.	Abwas-ser	Grundwas-serschutz	Boden-schutz	Anlagen waf. Stoffe	Hoch-wasser-schutz	Gewässer-ausbau																																			
Keine Einwände	Sander 16.03.2021																																									
Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anle		Sander 16.03.2021	18.03.2021 Thiem	18.03.2021 Thiem																																						
Ablehnung lt. Anlage																																										
Nachforderung lt. Anlage																																										
	<u>Gewässer I. und II. Ordnung:</u> Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist Abwasser. Gemäß vorliegendem Entwurf soll es mittels Rigolen in das Grundwasser eingeleitet werden. Bei unterirdischen Versickerungen kann keine Reinigung durch die Oberbodenzone erfolgen. Es sollte grundsätzlich geprüft werden, ob und in welchem Umfang die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungsleistung der belebten Oberbodenzone erfolgen kann. Im B-Plan-Entwurf sollten dafür ausreichen große Grünzonen zur Anlage von z. B. Sickermulden eingeplant werden. Nachfolgend aufgeführte Grundsätze sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen: Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist vorrangig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Für das geplante Vorhaben ist eine immissionsbezogene Beurteilung der Regenwassereinleitung nach dem DWA - M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ durchzuführen. Die danach erforderlichen Vorreinigungsanlagen (Sandfang, etc.) sind in die Planung aufzunehmen. Es ist in jedem Fall nachzuweisen, dass die gewählte Variante zur Versickerung (Rigole, Mulde etc.) ausreichend ist. Die Bemessung geplanter Anlagen zur Versickerung ist nach DWA-A 138 durchzuführen.	<u>Zu Gewässer I. und II. Ordnung</u> Die Gemeinde hält an der technischen Lösung fest, dass Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen mittels Rigolen zur Versickerung zu bringen. Eine Nachfrage beim beauftragten Ingenieurbüro hat ergeben, dass eine Rigolenversickerung nebst Regenwasserbehandlung auf Grundlage der DWA-A-Regelwerken vollzogen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Einläufe gefasst. Diese werden zugleich mit einem Sandfang ausgeführt. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung beizubringen. <u>Zu Grundwasser- u. Bodenschutz</u> Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bauleitplanrelevante Hinweise wurden bereits in das Planwerk aufgenommen.																																								

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<u>Grundwasser- u. Bodenschutz</u> Die Stellungnahme vom 10.09.2020 bleibt bestehen. Begründung Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.	
	FD 70 - Abfallwirtschaft Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nehme ich als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: Für Straßenverkehrsflächen sollen die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Straßen und Wendeanlagen) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) berücksichtigt werden. Dabei sind auch die Schleppkurven in den Kurvenbereichen angemessen zu berücksichtigen. Eine solche grundsätzliche Anforderung muss insbesondere für die neu zu errichtenden Verkehrsflächen als innerörtliche Erschließungsstraßen (Planstraßen) gelten. Es wird darum gebeten, dass der Vorhabenträger den Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) über die Konkretisierungen/Modifizierungen der verkehrlichen Erschließung im weiteren Planungsprozess rechtzeitig informiert, damit der notwendige Abstimmungsprozess erfolgen kann. Weitere Einwände oder Bedenken bestehen aus der Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung derzeit nicht.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Bauleitplanung schafft die Voraussetzungen zwecks Erfüllung der nebenstehenden Anforderungen bei der Erschließungsplanung bzw. bei Vollzug der Planung. Insofern sind die Vorgaben der RAST06 bereits auf B-Plan-Ebene berücksichtigt.
3	Staatliches Amt für Landwirtschaft u. Umwelt Westmecklenburg, 23.03.2021	
	Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:	

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Die vorgelegten Unterlagen wurden erneut aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind betroffen. Flächen des Feldblockes DEMVLI095BC20142 werden dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Bewirtschafter der in Anspruch genommenen Flächen sind rechtzeitig über die Planungen zu informieren. Die Kompensation des Eingriffes erfolgt innerhalb des Plangebietes und durch Erwerb von Punkten des Öko-Kontos SCH-019 Naturwald Vier am Elbhang. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschafter werden informiert.
	2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. 3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Hinweise zum Umgang bei der Entdeckung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind auf dem Planwerk vorhanden.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.	
	4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Straßenbauamt Schwerin, 09.03.2021	
	Von dem Plangebiet sind keine Bundes- und Landesstraßen oder Liegenschaften der Straßenbauverwaltung betroffen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Immenhorst 3. BA“ der Gemeinde Pampow bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7	GDMcom GmbH, 08.03.2021	
	Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹ ONTRAS Gastransport GmbH ² VNG Gasspeicher GmbH ² Hauptsitz Halle Schwaig b. Nürnbarn Leipzig Leipzig Betroffenheit nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen Anhang Auskunft Allgemein Auskunft Allgemein Auskunft Allgemein Auskunft Allgemein ¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG). ²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.	
	Anhang - Auskunft Allgemein • ONTRAS Gastransport GmbH • Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH • Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten (z.B. Ausgleichs-/Ersatz-/Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes), so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. <u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	
8	PLEdoc GmbH, 04.03.2021	
	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Zayo Infrastructure Deutschland GmbH, Frankfurt am Main <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf Abstimmung mit uns.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	BIL Leitungsauskunft, 04.03.2021 / 08.03.2021 / 09.03.2021	
	Ihre Anfrage "Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow " mit der Nummer 20210304-0669 vom 04.03.2021 14:01:36 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet. Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen. Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	20210304-0669 Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow Typ: Planung Klassifizierung: Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren ohne Einsatz von Spezialbaugeräten  Start der Maßnahme: 01.11.2021 Auftraggeber: Gemeinde <u>Pampow</u> Beschreibung: hier: ☐ Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB Koordinaten des Anfragegebiets (Rechtswert, <u>Hochwert</u>) in ETRS89-32N: 655634.8655717991,5937827.221002862 in WGS-84: 11.350139254706752,53.56619972960971	
	Für den Anfragenbereich zuständige Leitungsbetreiber: • Neptune Energy Deutschland GmbH • Ontras Gastransport GmbH (Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH) • PLEdoc GmbH (Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr, Zayo Infrastructure Deutschland) Weitere aufgelistete Betreiber haben keine Leitungen im von Ihnen eingezeichneten Bereich.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
9	Landesamt für innere Verwaltung M-V, 04.03.2021	
	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10	Kirchenkreisverwaltung, 01.04.2021	
	Die Planungsunterlagen zur o.g. Bauleitplanung sind der Kirchenkreisverwaltung per E-Mail zugegangen. Es ist festzustellen, dass sich im Bereich des Planungsgebietes kirchliche Ländereien befinden. Wir möchten, im Auftrag des betroffenen Grundstückseigentümers, der Ev.- Luth. Kirche Pampow, folgende Stellungnahme abgeben. Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass das Baugebiet in Richtung Schweriner Straße, über das Flurstück 261/47, Flur 7, Gemarkung Pampow, erschlossen werden soll. Diese geplante Zuwegung befindet sich im Eigentum des o.g. Grundstückseigentümers. Des Weiteren ist ersichtlich, dass als Ausgleichsmaßnahme 6 Lerchenfenster geplant sind. Auch hier ist eine Betroffenheit des Flurstück 261/47 festzustellen. Da es bislang diesbezüglich keine Abstimmung gegeben hat, kann derzeit noch keine Zustimmung für die Inanspruchnahme dieses Flurstückes erfolgen. Gern steht das Entscheidungsgremium, der Kirchengemeinderat, für die zu erwartenden Gespräche zur Verfügung.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zwecks Vollzug der geplanten Zuwegung von der Schweriner Straße erfolgt eine zielführende Abstimmung. Die Anlage von 6 Lerchenfenstern wird nicht auf dem Flurstück 261/47 erfolgen, sondern auf gemeindlichen Flächen im Aktionsraum der Feldlerche.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
11	WEMAG, 09.03.2021	
	Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMAG Netz GmbH. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Im Bereich Ihres Planungs- bzw. Bauvorhabens befinden sich keine Anlagen der WEMAG Netz GmbH. Für eine elektrotechnische Erschließung des Wohngebietes ist separat bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig. Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein können!	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	WEMAG, 10.03.2021	
	Seitens der WEMAG geben wir folgende Stellungnahme ab. - Das Erschließungsgebiet wurde bereits durch das Planungsbüro (...) an uns herangetragen. - Seitens (...) haben wir Detailplanunterlagen angefordert. - Aktuell gehen wir davon aus, dass im Erschließungsgebiet ein Standort für eine Kompakt-Trafostation vorgehalten werden muss. - Die notwendigen Leitungsverlegungen und Kabelverteilen im Erschließungsgebiet werden mit (...) koordiniert geplant. - Auf Grundlage der koordinierten Planung erstellen wir ein Angebot zur Erschließung.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
12	HanseWerk AG, 08.03.2021	
	Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. Anmerkungen: Die Planung des B Planes ist bereits angelaufen. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Planung, Herrn Massow, unter Telefon-Nr. 03841-62614423). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet selbst liegen keine Leitungen, sondern nur im angrenzenden Anschlussbereich.
13	Zweckverband Schweriner Umland, 07.04.2021	
	Zum o.g. Bauvorhaben gibt es unsererseits keine Einwände. Die Planung ist mit dem Zweckverband Schweriner Umland abzustimmen. Für die Erschließung Trink- und Schmutzwasser ist mit dem Zweckverband Schweriner Umland ein Erschließungsdurchführungsvertrag abzuschließen. Hiermit möchten wir den Hinweis geben, dass es zu Erschließungsbeiträgen kommt.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
14	Deutsche Telekom Technik, 16.03.2021	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI PLURAL 272094 / 91554623 / Lfd.Nr. 507 vom 4. September 2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Gem. Stellungnahme vom 04.09.2021 wurden keine Einwände erhoben. Telekommunikationslinien werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
15	Vodafone Kabel Deutschland, 08.04.2021	
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
16	Wasser- und Bodenverband „Schweriner See / Obere Sude“, 11.03.2021	
	Von dem von Ihnen vorgelegten B-Plan Nr. 17 „Am Immenhorst 3. BA“ der Gemeinde Pampow ist kein in der Unterhaltungslast des WBV befindliches Gewässer 2. Ordnung betroffen. Daher stimme ich dem B-Plan grundsätzlich zu und habe keine Forderungen oder Hinweise zu dem Vorhaben.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
17	Landesamt f. zentrale Aufgaben u. Technik der Polizei, Brand- u. Katastrophenschutz, M-V, Abteilung 3, 29.03.2021	
	Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kreisbehörde ist im Planverfahren beteiligt worden.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.	Der Hinweis auf nicht auszuschließende Munitionsfunde wird in die Begründung aufgenommen.
18	50 Hertz Transmission GmbH, 17.03.2021	
	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	BUND, 01.04.2021	
	Im Namen des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Gelegenheit zur Stellungnahme in dem Verfahren. Wir nehmen das Verfahren zur Kenntnis und bitten um Beachtung nachstehender Hinweise. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Vorhaben, ca. 4,25 ha des bisherigen Außenbereichs für die Bebauung vorzusehen. Eine zukunftsgerichtete Gemeindeentwicklung muss den Ressourcenschutz konsequent verfolgen, auch, damit die Klimaziele erreichbar und Klimaanpassung möglich werden. Grundsätzlich sollte zur Deckung des Wohnbedarfs eine Weiterentwicklung des Innenbereiches erfolgen anstelle einer Ausweisung von neuen Bauflächen im bisherigen Außenbereich (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Nur wenn die Möglichkeiten der Entwicklung des Innenbereiches ausgeschöpft sind und weiterer Bedarf an Wohnraum besteht, sollte bisheriger Außenbereich in Anspruch genommen werden. Ein Nachweis über die Ausschöpfung der Möglichkeiten des Innenbereiches z.B. durch ein Kataster, bei dem Leerstände und gegenwärtig nicht optimal genutzte Innenbereichsflächen ausgewiesen werden, liegt für die Gemeinde Pampow leider nicht vor. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen B-Pläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Gemeinde ist aufgefordert, die Ziele des Klimaschutzes konsequent zu fördern. Es wird angeregt, die Installation von Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB im Bebauungsplan festzusetzen und Erdwärmeanlagen oder neuartige erneuerbare Energieanlagen ausdrücklich zuzulassen. Eine Kombination mit Dach- und Fassadenbegründung sollte als Maßnahme der Klimaanpassung vorgesehen werden. Ein hoher Effizienzstandard (Niedrigenergie- oder Passivhäuser) muss aus Gründen des Klimaschutzes dringend festgesetzt werden. Als Maßnahmen zur Verringerung negativer Umweltwirkungen und zur Gestaltung einer modernen, d.h. möglichst nachhaltigen Bebauung wird zudem angeregt:	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Bauleitplanung Belange verschiedener Art zu berücksichtigen bzw. abzuwägen. Hierzu gehören neben den Klimazielen sogleich auch die Nachfrage nach Wohnraum, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung usw. Die Gemeinde hat im Zuge der Aufstellung des B-Planes die Möglichkeiten einer Innenentwicklung geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass keine ausreichende Flächenverfügbarkeit in der Innenentwicklung besteht, um den Wohnraumbedarf insgesamt decken zu können. Die Gemeinde hat dabei gegenüber den überörtlichen Behörden den Nachweis erbracht, dass keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung stehen, die bspw. einer Innenentwicklung zugänglich wären. Gemäß dem Entwurf zum „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ (TK 2030) verfügt die Gemeinde Pampow über einen Entwicklungsrahmen von 90 WE. 67 WE können - laut landesplanerischer Stellungnahme - innerhalb des vorgenannten Entwicklungsrahmens erfolgen. Aufgrund dessen hat sich die Gemeinde für eine Entwicklung des hier in Rede stehenden Baugebiets entschieden, welches bereits langjährig als potenzielle Wohngebietsentwicklungsfläche vorgedacht ist. Diese kommt bereits durch die Straßenführung in den angrenzenden Wohngebieten zur Geltung. Mit dem Plangebiet erfolgt eine Fortentwicklung der vorhandenen Wohngebiete unter Berücksichtigung anschlussfähiger Erschließungsvoraussetzungen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Im Sinne der Ressourcensparsamkeit und Effizienz sollte die Einrichtung von kleineren Wohneinheiten mit flexibel gestaltbarer Nutzung (z.B. zeitweise Zusammenlegung von zwei 2-Zimmer-Wohnungen zu größeren Wohneinheiten) und Co-Living-Spaces vorgesehen werden (kleine private Wohneinheiten mit Gemeinschaftsflächen und Räume zum Teilen selten genutzter Haushaltsgeräte und Werkzeuge). Solch anpassbare Wohneinheiten können zu einer Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum beitragen, da der Anteil der Single-Haushalte voraussichtlich weiter steigt. Fassaden- und Dachbegrünung sowie ein hoher Anteil an Bäumen und Grünflächen vermag besonderen Hitzebelastungen entgegenzuwirken. Eine Regenwassernutzung kann das Ableitungserfordernis auch mit Blick auf Starkregenereignisse mindern und kostbare Wasserressourcen einsparen. Es sollte vorgesehen werden, dass nur nachhaltige Baustoffe mit positiver Ökobilanz zum Einsatz kommen. Vorhandene Potentiale für Energie- und Ressourceneinsparung, z.B. Wiederverwendung und Recycling der Baustoffe vom Abriss, sollten ausgeschöpft werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind bei der B-Planung auch Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung zu berücksichtigen. Es sollten ausreichend Unterstände für Fahr- und Dreiräder sowie für Roller und Rollstühle vorgesehen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Diese sollten überdacht und so vorgesehen werden, dass sie zu einem großen Teil nur für die Bewohner bzw. Anlieger wie Mitarbeiter insbesondere der vorgesehenen Pflegeeinrichtung sind. Die untergestellten Fahrzeuge und Mobilitätshilfen müssen vor Zugriff Dritter hinreichend sicher sein. Eine Versiegelung für Parkplätze sollte vermieden werden. Der Versiegelungsgrad sollte z.B. durch Rasengittersteine geringgehalten werden. Die Herstellung von Steingärten und insbesondere das Verlegen von sog. Steingarten-Fliesen in Vorgärten sollte ausdrücklich für unzulässig erklärt werden. Das Vorsehen eines fledermausfreundlichen Lichtmanagements und der ausschließlichen Beleuchtung mit LED-Lampen ohne Blauanteil (< 2.700 K), um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern, wird begrüßt.	Dem Klimaschutz in bebauten Strukturen wird insofern Rechnung getragen, als dass extensive Dachbegrünungen und Solarmodule zulässig sind. Die Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen wird ergänzt. Die Nutzung von Erdwärmeanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist nicht ausgeschlossen. Der energetische Standard von künftigen Gebäuden orientiert sich an der gültigen ENEC. Der Hinweis zum Wohnraumangebot wird zur Kenntnis genommen, betrifft letztendlich aber den Vollzug der Planung. Die Auswahl zur Verwendung von spezifischen Baustoffmaterialien ist auf Ebene der Bauleitplanung als „Flächenplanung“ nicht umsetzbar. Unterstände für Fahr- und Dreiräder sowie für Roller und Rollstühle werden nicht auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB geregelt. Hier greifen bauordnungsrechtliche Bestimmungen. Ungeachtet dessen können derartige Unterstände jederzeit auf den öffentlichen Flächen etabliert werden, sofern sich ein Bedarf ergibt. Für die Versiegelung von Stellplätzen und deren Zufahrten wird festgesetzt, dass diese nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten sind. Unter Berücksichtigung einer individuellen Gartengestaltung sind mindestens 50 v. H. der Fläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Außenwand des Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten. Tiefgaragen sind mit 0,50 m Oberboden zu bedecken und zu begrünen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Die zum Schutz der Feldlerche vorgesehenen „Lerchenfenster“ sind unbedingt vor Beginn von Baumaßnahmen im Vorhabengebiet anzulegen. Im Übrigen ist abzusichern, dass die Schutzzwecke und die Erhaltungsziele des ca. 900 m entfernten LSG „Siebendorfer Moor (Ludwigslust-Parchim)“ L 107b durch das geplante Vorhaben und seine Auswirkungen nicht beeinträchtigt werden. Sollten uns weiter Erkenntnisse vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung.	Die zum Schutz der Feldlerche vorgesehenen „Lerchenfenster“ werden vor Beginn von Baumaßnahmen im Aktionsraum der Feldlerche angelegt. Die Schutzzwecke und die Erhaltungsziele des ca. 900 m entfernten LSG „Siebendorfer Moor (Ludwigslust-Parchim)“ L 107b werden durch das geplante Vorhaben und seine Auswirkungen nicht beeinträchtigt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Nachbargemeinden	
	Landeshauptstadt Schwerin, 14.04.2021	
	Aus Sicht der Landeshauptstadt Schwerin gibt es zu dem Bebauungsplan Nr. 17 »Am Immenhorst 3. BA i.V. m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pampow in der vorliegenden Entwurfsfassung Bedenken. Mit dem B-Plan und der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans soll Baurecht für ein Wohngebiet aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Einrichtungen für altersgerechtes Wohnen geschaffen werden. Aus den Begründungen zum B-Plan und zum Flächennutzungsplan geht nicht eindeutig hervor, wie viele WE in dem Plangebiet geschaffen werden sollen. Diese Angabe ist aber erforderlich, um beurteilen zu können, ob der der Gemeinde zustehende Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbau nach dem Rahmenplan SUR Schwerin, Teilkonzept Wohnbauentwicklung (TK) bis 2018 bzw. dem Entwurf TK bis 2030 eingehalten wird. Verbindlich stehen der Gemeinde aufgrund des verbliebenen Kontingents aus dem Rahmenplan 2018 lediglich noch 23 WE zur Verfügung. Darüber hinaus wäre ein Vorgriff auf das voraussichtliche Wohnungsbaukontingent von 90 WE der Gemeinde für den Zeitraum bis 2030 gemäß Entwurf des Teilkonzepts Wohnbauentwicklung bis 2030 erforderlich.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 05.05.2021 wird folgendes dargelegt: Gemäß dem Entwurf zum „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ (TK 2030) verfügt die Gemeinde Pampow über einen Entwicklungsrahmen von 90 WE. Die über die 23 WE hinausgehende wohnbauliche Entwicklung von 67 WE kann somit innerhalb des vorgenannten Entwicklungsrahmens erfolgen. Das Vorhaben entspricht den Festlegungen des Entwurfes zum TK 2030. Neben der wohnbaulichen Entwicklung wird mit dem B-Plan Nr. 17 ebenfalls die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums beabsichtigt. Vorgesehen ist hier die

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Die in dem Sondergebiet geplanten Einrichtungen für eine Tagespflege und eine ambulant betreute Wohngemeinschaft sowie weitere Angebote altengerechten Wohnens können auf der Grundlage der Beschreibung in der Begründung zum B-Plan nicht als »stationäre Pflegeeinrichtung« gemäß TK 2018 bezeichnet werden. Sie erfüllen auch nicht die Kriterien für die Nichtanrechnung des Entwurfs des TK bis 2030. Danach sind derartige Einrichtungen u.a. in zentraler Lage des Gemeindehauptortes vorzusehen. Das Sondergebiet befindet sich aber eindeutig in einer Randlage des Ortes. Daher sind die geplanten WE an diesem Standort mitzurechnen. Vor diesem Hintergrund kann eine Zustimmung zu der vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde nur in Aussicht gestellt werden, wenn in der Begründung zum B-Plan nachvollziehbar dargelegt wird, dass sich die geplante Wohnbauentwicklung an diesem Standort in Rahmen des der Gemeinde zustehenden Wohnbaukontingents auf der Grundlage des TK bis 2020 und des TK bis 2030 bewegen wird. Erforderlich dafür ist insbesondere die Mitzeichnung des derzeit noch im Entwurf vorliegenden TK bis 2030 durch den Bürgermeister der Gemeinde.	Etablierung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem untergeordneten Angebot an seniorengerechtem Wohnraum. Aufgrund der in den Unterlagen enthaltenen Ausführungen und den Informationen aus telefonischen Rücksprachen zum Vorhaben mit der Amtsverwaltung sowie der Gemeinde Pampow ist das Vorhaben gemäß dem Entwurf zum TK 2030 der Sonderregelung 1 zuzuordnen. Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen kann das Vorhaben auf Basis der Festlegungen des Entwurfes zum TK 2030, unter Berücksichtigung der Ziele des LEP M-V und des RREP WM, mitgetragen werden. Somit erfolgt keine Anrechnung der mit dem Betreuungszentrum verbundenen Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Pampow. Die Gemeinde Pampow kann demzufolge davon ausgehen, dass sich die Entwicklung im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Wohnbaukontingents auf der Grundlage des TK TK bis 2030 bewegt.
	Keine Anregungen und Bedenken haben vorgebracht:	
	- Gemeinde Warsow, ohne Datum - Gemeinde Stralendorf, 18.03.2021 - Gemeinde Rogahn, ohne Datum - Gemeinde Holthusen, 11.03.2021	

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Öffentlichkeit	
	Bürger 01, 16.03.2021	
	Als betroffener Bewohner möchte ich nunmehr nochmals meine Bedenken und meinen ausdrücklichen Widerspruch zum Baugebiet 3 „Am Immenhorst“ zum Ausdruck bringen. Leider sind die Belange der anliegenden Bürger von unserem Bürgermeister bisher keineswegs gewürdigt worden geschweige denn hat man mal das Gespräch mit diesen gesucht. Immer heißt es nur, die Bauwilligen müssen berücksichtigt werden. Zur Begründung meines Widerspruches möchte ich folgende Punkte zu bedenken geben: 1. Die geplanten Mehrfamilienhäuser im Bereich des WAG entsprechen nicht unserem Dorfbild. Wir sind und sollen ein Dorf bleiben. Das ist das Erste, was man von dem Dorf Pampow sieht, wenn man von der B321 kommt. Es wäre wirklich schade, wenn das Dorfbild durch solche Mehrfamilienhäuser getrübt wird. Viele Menschen mögen gerade den dörflichen Charakter an Pampow und der sollte uns erhalten bleiben. Für die Mehrfamilienhäuser gibt es andere Plätze im Dorf, die eher geeignet sind dafür. Gerade auch wenn man davon spricht, die ältere Generation damit zu erreichen. 2. Klar war uns Anwohnern immer, dass das Wohngebiet noch einmal fortgesetzt und beendet wird. Allerdings sind wir dabei von einer Einfamilienhausbebauung ausgegangen. Dies rundet das bereits vorhandene Bild ab. Unsererseits erschließt sich keinesfalls die Notwendigkeit einer Mehrfamilienhausbebauung an dieser Stelle. 3. Einem seniorengerechten Bauen widerspricht schon die Tatsache, dass unsere älteren Mitbürger mit Einschränkungen die Infrastruktur unseres Dorfes nicht fußläufig erreichen können. Sie sind in jedem Fall auf ein eigenes Auto oder fremde Hilfe angewiesen. Ich denke, da gibt es andere Plätze, die mehr dafür geeignet sind. Darüber hinaus haben wir bereits 3 Einrichtungen dieser Art in Pampow ansässig. 4.	Die nebenstehenden Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Hinweise zur Planung mitzuteilen. Dafür sieht das BauGB eine frühzeitige Unterrichtung sowie eine Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung vor. Davon wurde hier Gebrauch gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen und werden in die gemeindliche Abwägung eingestellt; das Ergebnis wird nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und nunmehr nach der erneuten Auslegung mitgeteilt. <u>Zu 1.</u> Das Dorf-/Ortsbild von Pampow ist durch vielschichtige Bauweisen und Gebäudetypen vorgeprägt. Das Umfeld des Plangebietes ist hierbei durch eine Wohnbebauung in Einzelhausbauweise zu charakterisieren. Es überwiegen neuzeitliche Einfamilienhausstrukturen. Entlang der Schweriner Straße sind darüber hinaus Doppelhausstrukturen älteren Datums vorhanden, die zugleich neuzeitlichen Aus- und Umbaumaßnahmen unterzogen wurden. Letztendlich hat sich hier bereits ein Wandel im ursprünglichen Ortsbild vollzogen, der durch die o. g. Strukturen in Erscheinung tritt. Das Plangebiet verbindet die Neubaugebiete südlich der Stralendorfer Straße mit der gewachsenen Randbebauung entlang der Schweriner Straße. Die Planung nimmt dabei in

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	5. Die vorhandenen Straßen werden bei einem derart erhöhten Aufkommen an Fahrzeugen bleibende Schäden erleiden gerade auch in der Bauphase, da keinerlei nachvollziehbare Zuwegung geplant ist. Bei einer Mehrfamilienhausbebauung steigt die Zahl an Fahrzeugen, die täglich die Straßen nutzen. Die Breite der Straßen reicht nicht aus, damit 2 Fahrzeuge ohne Gefahr aneinander vorbeikommen. Hierzu nutzen heute schon die Autofahrer die farblich gekennzeichneten Fußgängerbereiche auf der linken Seite der Fahrbahn. Leider wird auch vermehrt auf diesen Flächen geparkt, so dass die Fußgänger immer wieder den Bereich der Straße für sich nutzen müssen. Des Weiteren ist die vorgesehene Zuwegung von der Schweriner Str. nicht als Straße für Baufahrzeuge nutzbar, weil sie einfach zu eng ist und bringt somit keine wirkliche Entlastung. Der gesamte Verkehr wird sich auf den bereits vorhandenen Immenhorst, Bräunerdrift und Lerchenkamp konzentrieren. 6. Unsere Kinder sind durch nicht vorhandene oder nicht erhöhte Fußwege jetzt schon nicht geschützt. Wenn sie das Haus bzw. das Grundstück verlassen, stehen sie im öffentlichen Verkehrsraum ungeschützt. Bei noch mehr Fahrzeugen erhöht sich die Gefahr für unsere Kinder drastisch. Die Gefahr für unsere Kinder ist damit immens hoch! Können wir dies ruhigen Gewissens vertreten? 7. Darüber hinaus ist unsere Infrastruktur hinsichtlich Kindergarten, Schule, Hort usw. bereits jetzt schon an seinen Belastungsgrenzen. Wie soll denn ein weiterer massiver Zuwachs aufgefangen werden. Zumal das Projekt Schulcampus noch nicht mal in greifbarer Nähe und in Kürze umsetzbar ist. 8. Mir fehlen auf den ausgelegten Plänen/Zeichnungen der Nachweis von öffentlichen Verkehrsflächen wie Parkplätze. Diese sind nicht zu erkennen. Sind dort etwa keine vorgesehen? 9. Wenn ich vorab schon die Straßensituation beschrieben habe, möchte ich auch noch die Notfallsituation ansprechen. Rettungswege sind aufgrund der Enge der Straßen und der Länge der Wege nur sehr eingeschränkt vorhanden. Wenn noch eine Seniorenwohnanlage hinzukommen soll, sind ausreichende Rettungswege unabdingbar. Und wie ist dieses Gebiet mit Löschwasserzugängen versorgt?	den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 4 die Einzelhausstrukturen sowie im Ordnungsbereich WA 5 ergänzend mögliche Doppelhausstrukturen auf, die in der Umgebung vorzufinden sind und lässt dabei auch aktuell nachgefragte Bauweisen in Form von zweigeschossigen Wohngebäuden zu. Innerhalb des Plangebietes und in einem gebührenden Abstand von 50 m und mehr zur Randbebauung entlang der Schweriner Straße und 25 m zum nächstliegenden Baugrundstück an der Straße Am Immenhorst sind zugleich auch mehrgeschossige Gebäude zulässig (hier: WA 6 und im ausgewiesenen Sondergebiet). Diese werden höhenmäßig entsprechend in Erscheinung treten. Sie lassen sich dennoch städtebaulich abbilden, da sie sich zwar aus der umgebenden, kleinteiligeren Gesamtstrukturen hervorheben, aber kein für sich allein wirkendes Baugebiet darstellen. <u>Zu 2.</u> Das Erfordernis einer so genannten Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich aus der Nachfragesituation in der Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde - auch gegenüber den überörtlichen Behörden - den Nachweis erbracht, dass keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung stehen, die bspw. einer Innenentwicklung zugänglich wären. Insofern kommt für das Plangebiet eine „Mischform“ verschiedener Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnungen in so genannten Mehrfamilienhäusern in den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 6) zum Tragen. Neben der wohnbaulichen Entwicklung ist mit dem B-Plan Nr. 17 ebenfalls die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums beabsichtigt.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	10. Des Weiteren geht aus den Unterlagen hervor, dass auf dem zu bebauenden Gebiet der Turmfalke und die Feldlerche ansässig sind. Die Feldlerche gehört zu den bedrohten Tierarten und darf nicht einfach ignoriert werden. Um die Brutstätten zu erhalten, sind umfangreiche Ausgleichsplätze zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist der Artenschutz definitiv in den Vordergrund zu stellen. Ich bitte die von mir angeführten Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und das Vorhaben durch die Gemeinde noch einmal ernsthaft zu überdenken. Ein Gespräch mit den Bürgern wird von unserem Bürgermeister vehement abgelehnt. Das spricht nicht gerade für Bürgernähe und vor allem nicht für das Interesse aller Bürger in Pampow. Vielleicht könnte man gemeinsam eine Lösung finden.	<u>Zu 3.</u> Der Bedarf für die Errichtung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem Angebot an seniorengerechtem Wohnraum ist gegeben. Und auch in den so genannten Mehrfamilienhäusern können Senioren eine für sie geeignete Wohnung beziehen, da der Wohnstandort im Alter zwangsläufig nicht mehr alleine mit einem Auto verbunden ist. Hier spielen so- gleich Ruheansprüche, Wohnkomfort, Einbeziehung von Ser- vice- und Dienstleistungsangeboten (u. a. Fahrdienste) eine Rolle, zumal gerade in der benachbarten Einrichtung auch entsprechende Serviceangebote gemacht werden können. <u>Zu. 4.</u> Der künftige Kfz-Verkehr in und aus dem Plangebiet wird über schon entsprechend vorbereitete Anschlussstraßen erfolgen (hier: 2 im Norden, 1 im Osten). Diese Straßen weisen insge- samt den Charakter von Wohnstraßen auf, die in Richtung der Stralendorfer Straße ausgerichtet sind. Dabei stellt die Straße Am Immenhorst das verkehrliche Rückgrat dar. Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Gebäude in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen-, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne sogleich zu den Wohngebäuden. Der Verkehrscharakter des Plangebietes ent- spricht insofern der umliegend vorherrschenden Art. Dennoch tritt neuer Verkehr hinzu. Durch die Anschlussverteilung auf die o. g. 3 Straßen wird sich der Verkehr in und aus dem Plangebiet auf die Straßen Lerchenkamp, Kiebitzweg, Bäu- merdrift, Am Immenhorst und Hofstraße verteilen können. Eine weitere Straßenanbindung (hier zur Schweriner Straße) soll im südwestlichen Plangebiet ermöglicht werden (Plan-

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		straße C). Sie fußt im südlichen Bereich auf einer rd. 4,00 m bis 4,60 m breiten Parzelle, die direkt an die Schweriner Straße angrenzt. Ein Ausbau i. S. einer nach der RAST06 gerechten Erschließungsstraße mit Zweibahnrichtungsverkehr ist im südlichen Verlauf eigentumsrechtlich nicht möglich, so dass für die Straße höchstens ein Einbahnrichtungsverkehr i. S. einer Einbahnstraße, wie bereits in der Begründung dargestellt, zu vollziehen ist. Die Straße kann letztendlich nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion ohne Begegnungsverkehr übernehmen. Die Gestaltung der Straße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mitunter für eine Mischnutzung vorzusehen. Dies wird nunmehr durch die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dokumentiert. Für den Fuß- und Radverkehr ist wichtig, Wegstrecken zur örtlichen, versorgungsbezogenen Infrastruktur anbieten zu können. Entsprechend infrastrukturelle Einrichtungen liegen im Wesentlichen südöstlich des Plangebietes (insbesondere Am Kegel, Schweriner Straße, Bahnhofstraße). Für kurze Wege bietet sich insofern ein vorhandener Weg vom südlichen Ende der Straße Am Immenhorst über den Kleinen Kegel zur Schweriner Straße an, der zugleich aus dem südlichen Plangebiet erreicht werden kann. Darüber hinaus ist eine innergebietsliche Wegeverbindung vorgesehen, welche eine Fortführung über einen vorhandenen Weg zur Straße Am Immenhorst erhält. Mit den o. g. Wegeverbindungen kann ein Beitrag zur Beförderung des nichtmotorisierten Verkehrs geleistet werden.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		<u>Zu 5.</u> Hinsichtlich der Verkehrssicherheit im Straßenraum kann nur an die gebotene Vorsicht und eine rücksichtsvolle Fahrweise der Verkehrsteilnehmer appelliert werden, gerade auch in Wohngebieten. <u>Zu 6.</u> Die Infrastruktur hinsichtlich Kindergarten, Schule, Hort usw. ist immer dann bedarfsgerecht zur erweitern, wenn die Bedarfe es erfordern. <u>Zu 7.</u> Der Bebauungsplan stellt - im Gegensatz zu der konkreten Erschließungsplanung - keine Parkplätze dar. Das Parken für Besucher des Wohngebiets soll punktuell und wechselseitig auf den Verkehrsflächen möglich sein. Dieses wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. <u>Zu 8.</u> Die geplanten Wohngebietsstraßen lassen eine Befahrung mit Notdienstfahrzeugen zu. Die vorliegende Bauleitplanung schafft die Voraussetzungen zwecks Erfüllung der entsprechenden Anforderungen bei der Erschließungsplanung bzw. bei Vollzug der Planung. Insofern sind die Vorgaben der RAST06 bereits auf B-Plan-Ebene berücksichtigt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind bei Vollzug der Planung gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V regelkonform zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		<u>Zu 9.</u> Da das Gebiet einer Bebauung zugeführt werden soll, sind vorkommende Niststätten der Feldlerche auszugleichen. Dafür werden im Aktionsraum der Feldlerche so genannte Lerchenfenster angelegt.
	Bürger 02, 08.04.2021	
	Hiermit legen wir Widerspruch gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ ein. Auf unsere Stellungnahme und Einspruch vom 02.09.2020, zur Satzung der Gemeinde Pampow zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst , 3. Bauabschnitt“ haben wir bis heute keine Antwort von Ihnen erhalten. Unser heutiger Widerspruch wird wie folgt begründet: Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet keine Änderung der geplanten Bebauung mit Gebäuden mit einer Firsthöhe von 12,50m. Berücksichtigung findet lediglich das Ergebnis der Abstimmung mit der Landeshauptstadt Schwerin und dem Amt für Raumordnung, die Begrenzung der Anzahl der neu entstehenden Wohnungen. Mit dem geplanten Bau einer Seniorenpflegeeinrichtung im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird diese jedoch umgangen. Gemäß dem Rahmenplan für die Stadt- Umland-Entwicklung vom 04.04.2018 wird die Einrichtung von stationären Pflegeeinrichtungen nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ vom Februar 2021 wird behauptet, dass die 33 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am 11.02.2021 geprüft wurden. Auf dieser öffentlichen Sitzung, an der wir persönlich teilgenommen haben, wurde allerdings deutlich von Gemeindemitgliedern bemängelt, dass diese Stellungnahmen der Bürger keine Berücksichtigung fanden. Das ist auch an der Nichtbeantwortung der Stellungnahmen zu erkennen.	Die nebenstehenden Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Hinweise zur Planung mitzuteilen. Dafür sieht das BauGB eine frühzeitige Unterrichtung sowie eine Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung vor. Davon wurde hier Gebrauch gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen und werden in die gemeindliche Abwägung eingestellt; das Ergebnis wird nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und nunmehr nach der erneuten Auslegung mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung auf 2 Ebenebenen verteilt ist. Zum einen wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) durchgeführt und zum anderen wird der Bebauungsplan Nr. 17 (B-Plan) aufgestellt. Der F-Plan stellt eine informelle Planungsebene dar, der B-Plan die verbindliche. Insofern wird die Gebäudehöhe verbindlich im B-Plan geregelt. Neben der wohnbaulichen Entwicklung ist mit dem B-Plan Nr. 17 ebenfalls die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums beabsichtigt. Vorgesehen ist hier die Etablierung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass es nicht um die Bebauung des Baugebietes an sich geht, sondern um die Bauweise mit dreigeschossigen Gebäuden. Die Begründung der GRZ von 0,4 und drei Vollgeschossen im Sondergebiet SO Pflege und GRZ von 0,4 mit 2 Vollgeschossen mit einer Firsthöhe von 12,50 m im WA6 basiert ausschließlich auf die „wirtschaftliche Verwertbarkeit für den Mehrfamilienhausbau“, siehe Begründung Punkt 7.6 „Maß der baulichen Nutzung“. Unter Punkt 7.9 „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ wird die Begrenzung der Zahl der Wohnungen im Ordnungsbereich WA 1 bis WA 5 damit begründet „den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Für Mehrfamilienhäuser sind die vorgesehenen Erschließungsanlagen weder ausgelegt, noch wäre der sich aus dieser Nutzung ergebenden erhöhten Verkehr zu bewältigen, noch die höhere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.“ Für das WA6 und dem Sondergebiet Pflege wird dieses ignoriert, obwohl diese beiden Gebiete die Hauptlast darstellen würden! Es zählt in Deutschland das Einfügungsgebot, welches das wichtigste Prinzip des § 34 des BauGB darstellt. Die Einfügung wird zumindest auf 4 Parameter eingegrenzt: • Art der Nutzung • Maß der Nutzung • Bauweise • überbaute Fläche Im „Sondergebiet Pflege“ werden mindestens 3 dieser Parameter schwerwiegend verletzt (3 Vollgeschosse, Firsthöhe 12,50m, Möglichkeit einer Bebauung mit Pultdach, keine festgelegte Traufhöhe, geschlossene Bauweise). Somit kann von einer Einfügung in die umliegende kleinteilige Bebauung nicht die Rede sein. Alle direkt angrenzenden Grundstücke und das gesamte bestehende Wohngebiet (Am Immenhorst 1 und 2) bestehen ausschließlich aus kleinteiliger offener Bebauung mit Satteldächern und einer Firsthöhe von 9,50m. Genau diese Begrenzungen und die offene Bauweise fordern die Anwohner ebenfalls für das WA6 und das Sondergebiet Pflege. Auch die Gemeinde Pampow muss sich an diese allgemein gültigen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Bebauung halten.	untergeordneten Angebot an seniorengerechtem Wohnraum. Das Vorhaben ist dem Entwurf zum TK 2030 der Sonderregelung 1 zuzuordnen. Damit erfolgt keine Anrechnung der mit dem Betreuungszentrum verbundenen Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Pampow. Entsprechende Einrichtungen bedürfen zugleich einer größeren Gebäudekubatur, als kleinteilige Bauweisen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sind geprüft worden und für Erstellung des Entwurfes herangezogen worden. Die festgesetzte GRZ von 0,4 bewegt sich im Rahmen dessen, den die BauNVO als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete definiert. Insofern kommt hier ein Maß zur Geltung, welches zum einen städtebaulich vertretbar ist und zum anderen sogleich eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken ermöglicht, ohne die o. g. Obergrenzen zu überschreiten. Das Erfordernis einer so genannten Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich aus der Nachfragesituation in der Gemeinde. Insofern kommt für das Plangebiet eine „Mischform“ verschiedener Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnungen in so genannten Mehrfamilienhäusern in den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 6) zum Tragen. Der künftige Kfz-Verkehr in und aus dem Plangebiet wird über schon entsprechend vorbereitete Anschlussstraßen erfolgen (hier: 2 im Norden, 1 im Osten). Diese Straßen weisen insgesamt den Charakter von Wohnstraßen auf, die in Richtung der Stralendorfer Straße ausgerichtet sind. Dabei stellt die Straße Am Immenhorst das verkehrliche Rückgrat dar. Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Gebäude

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Die gemäß Bebauungsplan geplanten Gebäude mit drei Geschosshöhen und einer Firsthöhe von 12,50 m zerstören aufgrund ihrer Höhe den ländlichen Charakter aller umliegenden Grundstücke. Damit werden unsere Rechte auf Vertrauensschutz und die Rechte der Eigentümer und Bewohner aller angrenzenden Grundstücke verletzt. Die Begründung, dass es sich in WA6 um einen Ortsrand handeln wird, dürfte mittel- oder langfristig seine Bedeutung verlieren, da damit zu rechnen ist, dass das Gebiet zukünftig weiter erschlossen wird, möglicherweise bis zur Umgehungsstraße. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17, dass dieser Bereich als Arrondierung des Siedlungskörpers interpretiert werden kann und sich somit in die örtliche Siedlungsstruktur einfügt, entsprechen keinesfalls den Tatsachen. Die gestalterischen Mindestanforderungen zum Schutz des Ortsbildes sind nicht gegeben und eine Anpassung an die vorhandenen, ausschließlichen kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung und adäquaten Neugestaltung des Ortsrandes ohnehin nicht. Dies wird aber als Begründung der Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angeblich verfolgt werden, dargelegt. Entgegen der Begründung unter Ziffer 7 zum Bebauungsplan Nr. 17 entsteht kein einheitlich gestaltetes und wahrnehmbares Gesamtwohngebiet. Die unterschiedlichen Höhen der Wohnhäuser bis zu 3 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 12,50 m bewirken das Gegenteil. Die derzeitige Planung für das WA6 und das Sondergebiet Pflege ist unzulässig, da sich diese im Widerspruch zu § 34 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch befindet und nicht wie behauptet im Einklang. "Damit sich ein Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB seinem Maß nach in die nähere Umgebung einfügt, ist es erforderlich, dass es in der unmittelbaren Umgebung ein Referenzobjekt gibt, das hinsichtlich sämtlicher Maßfaktoren mit dem Bauvorhaben vergleichbar ist." (Urteil vom 08.12.2016-4 C 7.15 des 4. Senat des BVerwG)	in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen-, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne sogleich zu den Wohngebäuden. Der Verkehrscharakter des Plangebietes entspricht insofern der umliegend vorherrschenden Art. Dennoch tritt neuer Verkehr hinzu. Durch die Anschlussverteilung auf die o. g. 3 Straßen wird sich der Verkehr in und aus dem Plangebiet auf die Straßen Lerchenkamp, Kiebitzweg, Bäumerdrift, Am Immenhorst und Hofstraße verteilen können. Eine weitere Straßenanbindung (hier zur Schweriner Straße) soll im südwestlichen Plangebiet ermöglicht werden (Planstraße C). Sie fußt im südlichen Bereich auf einer rd. 4,00 m bis 4,60 m breiten Parzelle, die direkt an die Schweriner Straße angrenzt. Ein Ausbau i. S. einer nach der RAST06 gerechten Erschließungsstraße mit Zweibahnrichtungsverkehr ist im südlichen Verlauf eigentumsrechtlich nicht möglich, so dass für die Straße höchstens ein Einbahnrichtungsverkehr i. S. einer Einbahnstraße, wie bereits in der Begründung dargelegt, zu vollziehen ist. Die Straße kann letztendlich nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion ohne Begegnungsverkehr übernehmen. Die Gestaltung der Straße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mitunter für eine Mischnutzung vorzusehen. Dies wird nunmehr durch die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dokumentiert. Für den Fuß- und Radverkehr ist wichtig, Wegstrecken zur örtlichen, versorgungsbezogenen Infrastruktur anbieten zu können. Entsprechend infrastrukturelle Einrichtungen liegen im Wesentlichen südöstlich des Plangebietes (insbesondere Am Kegel, Schweriner Straße, Bahnhofstraße). Für kurze Wege bietet sich insofern ein vorhandener Weg vom südlichen Ende

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	- Wie bereits dargestellt, gibt es kein vergleichbares Referenzobjekt in der unmittelbaren kleinteiligen Bebauung, weder im Baugebiet „Am Immenhorst Bauabschnitt 1 und 2, noch entlang der Schweriner Straße. Somit sind die gesetzlichen Anforderungen für die Firsthöhen im WA6 und Sondergebiet Pflege nicht gegeben! Das Einfügungsgebot des § 34 Baugesetzbuch: „Ob sich ein Bauvorhaben im Sinne des §34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist bei Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend.“ - Im WA6 wurde zwar die Geschosshöhe von 3 auf 2 reduziert, allerdings die Firsthöhe auf 12,50 m belassen. Auch hierfür gibt es keine gesetzliche Grundlage, da die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ausschlaggebend sind! Diese Gesetzeswidrigkeiten stellen letztendlich rechtliche Anfechtungsgründe bezogen auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst“ 3. Bauabschnitt dar. Entsprechende Maßnahmen bei Beibehaltung dieses Entwurfes des Bebauungsplanes behalten wir uns vor.	der Straße Am Immenhorst über den Kleinen Kegel zur Schweriner Straße an, der zugleich aus dem südlichen Plangebiet erreicht werden kann. Darüber hinaus ist eine innergebietsliche Wegeverbindung vorgesehen, welche eine Fortführung über einen vorhandenen Weg zur Straße Am Immenhorst erhält. Mit den o. g. Wegeverbindungen kann ein Beitrag zur Beförderung des nichtmotorisierten Verkehrs geleistet werden. Städtebaulicher Grundsatz ist, dass die erforderlichen (privaten) Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sind. Die Planung lässt dieses zu. Die erforderlichen Stellplätze ergeben sich alsdann aus den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für private Stellplätze. Bezogen auf das Sondergebiet sind Parkmöglichkeiten für Besucher dem o. g. Grundsatz unterzuordnen. Das Parken für Besucher des Wohngebiets (hier: Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum) soll punktuell und wechselseitig auf den Verkehrsflächen ermöglicht werden. Dieses wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan auf. Demzufolge richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben alsdann nach § 30 BauGB. § 34 BauGB spielt insofern keine hier anzuwendende Rolle, weil nach § 34 BauGB grundsätzlich keine Vorhaben in einem B-Plan zu bewerten sind. Insofern ist die künftige Bebauung ausschließlich auf die Festsetzungen des B-Planes auszurichten, die unter Abwägung der zu berücksichtigenden Belange zustande kommen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		Innerhalb des Plangebietes und in einem gebührenden Abstand von 50 m und mehr zur Randbebauung entlang der Schweriner Straße und 25 m zum nächstliegenden Baugrundstück an der Straße Am Immenhorst sind zugleich auch mehrgeschossige Gebäude zulässig (hier: WA 6 und im ausgewiesenen Sondergebiet). Diese werden höhenmäßig entsprechend in Erscheinung treten. Sie lassen sich dennoch städtebaulich abbilden, da sie sich zwar aus der umgebenden, kleinteiligeren Gesamtstrukturen hervorheben, aber kein für sich allein wirkendes Baugebiet darstellen. Hieraus kann kein Recht auf Vertrauensschutz oder die Verletzung der Rechte der Eigentümer und Bewohner aller angrenzenden Grundstücke abgeleitet werden. Die Gemeinde stellt Bebauungspläne nach städtebaulichem Ermessen auf und berücksichtigt dabei u. a. die Abstandsregeln nach der Landesbauordnung, die wiederum i. S. nachbarschützender Belange anzusehen sind. Nach derzeitiger Planung wird das Plangebiet bzw. das WA6 den neuen Ortsrand bilden. Inwieweit das Gebiet zukünftig weiter, möglicherweise bis zur Umgehungsstraße, erschlossen wird, steht momentan nicht zur Rede. Der Bebauungsplan Nr. 17 stellt eine flächenbezogene Arrondierung des bisherigen Siedlungsgefüges dar und nimmt dabei bebaute Strukturen im Norden, Osten und Süden auf. Der Bebauungsplan nimmt weitestgehend die strukturellen Gegebenheiten der Umgebung auf, ergänzt sie jedoch um eine bedarfsorientierte Nutzung mit daraus resultierenden, größeren Gebäudekubaturen. Hinsichtlich der Gestaltung werden u. a. ortsübliche Dach- und Fassadenformen bestimmt. Wie bereits oben dargelegt, ist der § 34 BauGB nicht mit der Aufstellung eines B-Planes gleichzustellen, da hier unterschiedliche Anwendungen hinsichtlich der Zulässigkeit von

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		baulichen Vorhaben eine Rolle spielen. Insofern findet auch die Rechtsprechung zum § 34 BauGB keine Anwendung. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Planes ist in § 30 BauGB geregelt.
	Bürger 03, 07.04.2021	
	Hiermit legen wir Widerspruch gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ ein. Auf unsere Stellungnahme und Einspruch vom 02.09.2020, zur Satzung der Gemeinde Pampow zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ haben wir bis heute keine Antwort von Ihnen erhalten. Unser heutiger Widerspruch wird wie folgt begründet: Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet keine Änderung der geplanten Bebauung mit Gebäuden mit einer Firsthöhe von 12,50m. Berücksichtigung findet lediglich das Ergebnis der Abstimmung mit der Landeshauptstadt Schwerin und dem Amt für Raumordnung, die Begrenzung der Anzahl der neuentstehenden Wohnungen. Mit dem geplanten Bau einer Seniorenpflegeeinrichtung im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird diese jedoch umgangen. Gemäß dem Rahmenplan für die Stadt- Umland-Entwicklung vom 04.04.2018 wird die Einrichtung von stationären Pflegeeinrichtungen nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr.17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ vom Februar 2021 wird behauptet, dass die 33 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am 11.02.2021 geprüft wurden. Auf dieser öffentlichen Sitzung, an der wir persönlich teilgenommen haben, wurde allerdings deutlich von Gemeindemitgliedern bemängelt, dass diese Stellungnahmen der Bürger keine Berücksichtigung fanden. Das ist auch an der Nichtbeantwortung der Stellungnahmen zu erkennen. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass es nicht um die Bebauung des Baugebietes an sich geht, sondern um die Bauweise mit dreigeschossigen Gebäuden. Die Begründung der GRZ von 0,4	Die nebenstehenden Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Hinweise zur Planung mitzuteilen. Dafür sieht das BauGB eine frühzeitige Unterrichtung sowie eine Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung vor. Davon wurde hier Gebrauch gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen und werden in die gemeindliche Abwägung eingestellt; das Ergebnis wird nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und nunmehr nach der erneuten Auslegung mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung auf 2 Planebenen verteilt ist. Zum einen wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) durchgeführt und zum anderen wird der Bebauungsplan Nr. 17 (B-Plan) aufgestellt. Der F-Plan stellt eine informelle Planungsebene dar, der B-Plan die verbindliche. Insofern wird die Gebäudehöhe verbindlich im B-Plan geregelt. Neben der wohnbaulichen Entwicklung ist mit dem B-Plan Nr. 17 ebenfalls die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums beabsichtigt. Vorgesehen ist hier die Etablierung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem untergeordneten Angebot an seniorenrechtlichem Wohnraum. Das Vorhaben ist dem Entwurf zum TK 2030 der Sonderrege-

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	und drei Vollgeschossen im Sondergebiet SO Pflege und GRZ von 0,4 mit 2 Vollgeschossen mit einer Firsthöhe von 12,50 m im WA6 basiert ausschließlich auf die „wirtschaftliche Verwertbarkeit für den Mehrfamilienhausbau“, siehe Begründung Punkt 7.6 „Maß der baulichen Nutzung“. Unter Punkt 7.9 „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ wird die Begrenzung der Zahl der Wohnungen im Ordnungsbereich WA1 bis WAS damit begründet „den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Für Mehrfamilienhäuser sind die vorgesehenen Erschließungsanlagen weder ausgelegt, noch wäre der sich aus dieser Nutzung ergebenden erhöhten Verkehr zu bewältigen, noch die höhere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.“ Für das WA6 und dem Sondergebiet Pflege wird dieses ignoriert, obwohl diese beiden Gebiete die Hauptlast darstellen würden! Es zählt in Deutschland das Einfügungsgebot, welches das wichtigste Prinzip des § 34 des BauGB darstellt. Die Einfügung wird zumindest auf 4 Parameter eingegrenzt: • Art der Nutzung • Maß der Nutzung • Bauweise • Überbaute Fläche Im „Sondergebiet Pflege“ werden mindestens 3 dieser Parameter schwerwiegend verletzt (3 Vollgeschosse, Firsthöhe 12,50m, Möglichkeit einer Bebauung mit Pultdach, keine festgelegte Traufhöhe, geschlossene Bauweise). Somit kann von einer Einfügung in die umliegende kleinteilige Bebauung nicht die Rede sein. Alle direkt angrenzenden Grundstücke und das gesamte bestehende Wohngebiet (Am Immenhorst 1 und 2) bestehen ausschließlich aus kleinteiliger offener Bebauung mit Satteldächern und einer Firsthöhe von 9,50m. Genau diese Begrenzungen und die offene Bauweise fordern die Anwohner ebenfalls für das WA6 und das Sondergebiet Pflege. Auch die Gemeinde Pampow muss sich an diese allgemein gültigen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Bebauung halten. Die gemäß Bebauungsplan geplanten Gebäude mit drei Geschosshöhen und einer Firsthöhe von 12,50 m zerstören aufgrund ihrer Höhe den ländlichen Charakter aller umliegenden Grundstücke.	lung 1 zuzuordnen. Damit erfolgt keine Anrechnung der mit dem Betreuungszentrum verbundenen Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Pampow. Entsprechende Einrichtungen bedürfen zugleich einer größeren Gebäudekubatur, als kleinteilige Bauweisen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sind geprüft worden und für Erstellung des Entwurfes herangezogen worden. Die festgesetzte GRZ von 0,4 bewegt sich im Rahmen dessen, den die BauNVO als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete definiert. Insofern kommt hier ein Maß zur Geltung, welches zum einen städtebaulich vertretbar ist und zum anderen sogleich eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken ermöglicht, ohne die o. g. Obergrenzen zu überschreiten. Das Erfordernis einer so genannten Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich aus der Nachfragesituation in der Gemeinde. Insofern kommt für das Plangebiet eine „Mischform“ verschiedener Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnungen in so genannten Mehrfamilienhäusern in den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 6) zum Tragen. Der künftige Kfz-Verkehr in und aus dem Plangebiet wird über schon entsprechend vorbereitete Anschlussstraßen erfolgen (hier: 2 im Norden, 1 im Osten). Diese Straßen weisen insgesamt den Charakter von Wohnstraßen auf, die in Richtung der Stralendorfer Straße ausgerichtet sind. Dabei stellt die Straße Am Immenhorst das verkehrliche Rückgrat dar. Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Gebäude in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen-, die ganz o-

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Damit werden unsere Rechte auf Vertrauensschutz und die Rechte der Eigentümer und Bewohner aller angrenzenden Grundstücke verletzt. Die Begründung, dass es sich in WA6 um einen Ortsrand handeln wird, dürfte mittel- oder langfristig seine Bedeutung verlieren, da damit zu rechnen ist, dass das Gebiet zukünftig weiter erschlossen wird, möglicherweise bis zur Umgehungsstraße. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17, dass dieser Bereich als Arrondierung des Siedlungskörpers interpretiert werden kann und sich somit in die örtliche Siedlungsstruktur einfügt, entsprechen keinesfalls den Tatsachen. Die gestalterischen Mindestanforderungen zum Schutz des Ortsbildes sind nicht gegeben und eine Anpassung an die vorhandenen, ausschließlichen, kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung und adäquaten Neugestaltung des Ortsrandes ohnehin nicht. Dies wird aber als Begründung der Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angeblich verfolgt werden, dargelegt. Entgegen der Begründung unter Ziffer 7 zum Bebauungsplan Nr. 17 entsteht kein einheitlich gestaltetes und wahrnehmbares Gesamtwohngelände. Die unterschiedlichen Höhen der Wohnhäuser bis zu 3 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 12,50 m bewirken das Gegenteil. Die derzeitige Planung für das WA6 und das Sondergebiet Pflege ist unzulässig, da sich diese im Widerspruch zu § 34 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch befindet und nicht wie behauptet im Einklang. "Damit sich ein Bauvorhaben im Rahmen des §34 BauGB seinem Maß nach in die nähere Umgebung einfügt, ist es erforderlich, dass es in der unmittelbaren Umgebung ein Referenzobjekt gibt, das hinsichtlich sämtlicher Maßfaktoren mit dem Bauvorhaben vergleichbar ist." (Urteil vom 08.12.2016-4 C 7.15 des 4. Senat des BVerwG) Wie bereits dargestellt, gibt es kein vergleichbares Referenzobjekt in der unmittelbaren kleinteiligen Bebauung, weder im Baugebiet „Am Immenhorst Bauabschnitt 1 und 2, noch entlang der Schweriner Straße. Somit sind die gesetzlichen Anforderungen für die Firsthöhen im WA6 und Sondergebiet Pflege nicht gegeben! Das Einfügungsgebot des §34 Baugesetzbuch: „Ob sich ein Bauvorhaben im Sinne des §34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist bei Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend."	der teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne sogleich zu den Wohngebäuden. Der Verkehrscharakter des Plangebietes entspricht insofern der umliegend vorherrschenden Art. Dennoch tritt neuer Verkehr hinzu. Durch die Anschlussverteilung auf die o. g. 3 Straßen wird sich der Verkehr in und aus dem Plangebiet auf die Straßen Lerchenkamp, Kiebitzweg, Bäumerdift, Am Immenhorst und Hofstraße verteilen können. Eine weitere Straßenanbindung (hier zur Schweriner Straße) soll im südwestlichen Plangebiet ermöglicht werden (Planstraße C). Sie fußt im südlichen Bereich auf einer rd. 4,00 m bis 4,60 m breiten Parzelle, die direkt an die Schweriner Straße angrenzt. Ein Ausbau i. S. einer nach der RAST06 gerechten Erschließungsstraße mit Zweibahnrichtungsverkehr ist im südlichen Verlauf eigentumsrechtlich nicht möglich, so dass für die Straße höchstens ein Einbahnrichtungsverkehr i. S. einer Einbahnstraße, wie bereits in der Begründung dargelegt, zu vollziehen ist. Die Straße kann letztendlich nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion ohne Begegnungsverkehr übernehmen. Die Gestaltung der Straße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mitunter für eine Mischnutzung vorzusehen. Dies wird nunmehr durch die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dokumentiert. Für den Fuß- und Radverkehr ist wichtig, Wegstrecken zur örtlichen, versorgungsbezogenen Infrastruktur anbieten zu können. Entsprechend infrastrukturelle Einrichtungen liegen im Wesentlichen südöstlich des Plangebietes (insbesondere Am Kegel, Schweriner Straße, Bahnhofstraße). Für kurze Wege bietet sich insofern ein vorhandener Weg vom südlichen Ende der Straße Am Immenhorst über den Kleinen Kegel zur

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Im WA6 wurde zwar die Geschosshöhe von 3 auf 2 reduziert, allerdings die Firsthöhe auf 12,50m belassen. Auch hierfür gibt es keine gesetzliche Grundlage, da die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ausschlaggebend sind! Diese Gesetzeswidrigkeiten stellen letztendlich rechtliche Anfechtungsgründe bezogen auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst“ 3. Bauabschnitt dar. Entsprechende Maßnahmen bei Beibehaltung dieses Entwurfes des Bebauungsplanes behalten wir uns vor.	Schweriner Straße an, der zugleich aus dem südlichen Plangebiet erreicht werden kann. Darüber hinaus ist eine innergebietsliche Wegeverbindung vorgesehen, welche eine Fortführung über einen vorhandenen Weg zur Straße Am Immenhorst erhält. Mit den o. g. Wegeverbindungen kann ein Beitrag zur Beförderung des nichtmotorisierten Verkehrs geleistet werden. Städtebaulicher Grundsatz ist, dass die erforderlichen (privaten) Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sind. Die Planung lässt dieses zu. Die erforderlichen Stellplätze ergeben sich alsdann aus den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für private Stellplätze. Bezogen auf das Sondergebiet sind Parkmöglichkeiten für Besucher dem o. g. Grundsatz unterzuordnen. Das Parken für Besucher des Wohngebiets (hier: Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum) soll punktuell und wechselseitig auf den Verkehrsflächen ermöglicht werden. Dieses wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan auf. Demzufolge richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben alsdann nach § 30 BauGB. § 34 BauGB spielt insofern keine hier anzuwendende Rolle, weil nach § 34 BauGB grundsätzlich keine Vorhaben in einem B-Plan zu bewerten sind. Insofern ist die künftige Bebauung ausschließlich auf die Festsetzungen des B-Planes auszurichten, die unter Abwägung der zu berücksichtigenden Belange zustande kommen. Innerhalb des Plangebietes und in einem gebührenden Abstand von 50 m und mehr zur Randbebauung entlang der

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		Schweriner Straße und 25 m zum nächstliegenden Baugrundstück an der Straße Am Immenhorst sind zugleich auch mehrgeschossige Gebäude zulässig (hier: WA 6 und im ausgewiesenen Sondergebiet). Diese werden höhenmäßig entsprechend in Erscheinung treten. Sie lassen sich dennoch städtebaulich abbilden, da sie sich zwar aus der umgebenden, kleinteiligeren Gesamtstrukturen hervorheben, aber kein für sich allein wirkendes Baugebiet darstellen. Hieraus kann kein Recht auf Vertrauensschutz oder die Verletzung der Rechte der Eigentümer und Bewohner aller angrenzenden Grundstücke abgeleitet werden. Die Gemeinde stellt Bebauungspläne nach städtebaulichem Ermessen auf und berücksichtigt dabei u. a. die Abstandsregeln nach der Landesbauordnung, die wiederum i. S. nachbarschützender Belange anzusehen sind. Nach derzeitiger Planung wird das Plangebiet bzw. das WA6 den neuen Ortsrand bilden. Inwieweit das Gebiet zukünftig weiter, möglicherweise bis zur Umgehungsstraße, erschlossen wird, steht momentan nicht zur Rede. Der Bebauungsplan Nr. 17 stellt eine flächenbezogene Arrondierung des bisherigen Siedlungsgefüges dar und nimmt dabei bebaute Strukturen im Norden, Osten und Süden auf. Der Bebauungsplan nimmt weitestgehend die strukturellen Gegebenheiten der Umgebung auf, ergänzt sie jedoch um eine bedarfsorientierte Nutzung mit daraus resultierenden, größeren Gebäudekubaturen. Hinsichtlich der Gestaltung werden u. a. ortsübliche Dach- und Fassadenformen bestimmt. Wie bereits oben dargelegt, ist der § 34 BauGB nicht mit der Aufstellung eines B-Planes gleichzustellen, da hier unterschiedliche Anwendungen hinsichtlich der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben eine Rolle spielen. Insofern findet auch die Rechtsprechung zum § 34 BauGB keine Anwendung. Die

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Planes ist in § 30 BauGB geregelt.
	Bürger 04, 09.04.2021	
	Hinsichtlich Eingabe zum neuen B-Plan 17 benötige ich eine Referenzhöhe zum Bezugspunkt gern. B-Plan 17 Text Teil B Pkt. 2.2 Bezugspunkt BP 2. Ich selbst wohne im Lerchenkamp (...) in Pampow. Unmittelbar vor meinem Haus befinden sich die beiden SW/RW Kontrollschächte. Wenn möglich hätte ich von einem dieser Schächte die Deckelhöhe.	Die Deckelhöhen wurden per E-Mail des Amtes Stralendorf vom 12.04.2021 mitgeteilt.
	Bürger 05, 11.04.2021	
	Hiermit legen wir Widerspruch gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ ein. Auf unsere Stellungnahme und Einspruch vom 02.09.2020, zur Satzung der Gemeinde Pampow zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst , 3. Bauabschnitt“ haben wir bis heute keine Antwort von Ihnen erhalten. Unser heutiger Widerspruch wird wie folgt begründet: Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet keine Änderung der geplanten Bebauung mit Gebäuden mit einer Firsthöhe von 12,50m. Berücksichtigung findet lediglich das Ergebnis der Abstimmung mit der Landeshauptstadt Schwerin und dem Amt für Raumordnung, die Begrenzung der Anzahl der neuentstehenden Wohnungen. Mit dem geplanten Bau einer Seniorenpflegeeinrichtung im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird diese jedoch umgangen. Gemäß dem Rahmenplan für die Stadt-Umland-Entwicklung vom 04.04.2018 wird die Einrichtung von stationären Pflegeeinrichtungen nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet.	Die nebenstehenden Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Hinweise zur Planung mitzuteilen. Dafür sieht das BauGB eine frühzeitige Unterrichtung sowie eine Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung vor. Davon wurde hier Gebrauch gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen und werden in die gemeindliche Abwägung eingestellt; das Ergebnis wird nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und nunmehr nach der erneuten Auslegung mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung auf 2 Ebenebenen verteilt ist. Zum einen wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) durchgeführt und zum anderen wird der Bebauungsplan Nr. 17 (B-Plan) aufgestellt. Der F-Plan stellt eine informelle Planungsebene dar, der B-Plan die ver-

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	In der Begründung zum Bebauungsplan Nr.17 für das Gebiet „Am Immenhorst,3. Bauabschnitt vom Februar 2021 wird behauptet, dass die 33 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am 11.02.2021 geprüft wurden. Auf dieser öffentlichen Sitzung, an der wir persönlich teilgenommen haben, wurde allerdings deutlich von Gemeindemitgliedern bemängelt, dass diese Stellungnahmen der Bürger keine Berücksichtigung fanden. Das ist auch an der Nichtbeantwortung der Stellungnahmen zu erkennen. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass es nicht um die Bebauung des Baugebietes an sich geht, sondern um die Bauweise mit dreigeschossigen Gebäuden. Die Begründung der GRZ von 0,4 und drei Vollgeschossen im Sondergebiet SO Pflege und GRZ von 0,4 mit 2 Vollgeschossen mit einer Firsthöhe von 12,50m im WA6 basiert ausschließlich auf die „wirtschaftliche Verwertbarkeit für den Mehrfamilienhausbau“, siehe Begründung Punkt 7.6 „Maß der baulichen Nutzung“. Unter Punkt 7.9 „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ wird die Begrenzung der Zahl der Wohnungen im Ordnungsbereich WA1 bis WA5 damit begründet „den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Für Mehrfamilienhäuser sind die vorgesehenen Erschließungsanlagen weder ausgelegt, noch wäre der sich aus dieser Nutzung ergebenden erhöhten Verkehr zu bewältigen, noch die höhere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.“ Für das WA6 und dem Sondergebiet Pflege wird dieses ignoriert, obwohl diese beiden Gebiete die Hauptlast darstellen würden! Es zählt in Deutschland das Einfügungsgebot, welches das wichtigste Prinzip des §34 des BauGB darstellt. Die Einfügung wird zumindest auf 4 Parameter eingegrenzt: • Art der Nutzung • Maß der Nutzung • Bauweise • überbaute Fläche	bindliche. Insofern wird die Gebäudehöhe verbindlich im B-Plan geregelt. Neben der wohnbaulichen Entwicklung ist mit dem B-Plan Nr. 17 ebenfalls die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums beabsichtigt. Vorgesehen ist hier die Etablierung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem untergeordneten Angebot an seniorengerechtem Wohnraum. Das Vorhaben ist dem Entwurf zum TK 2030 der Sonderregelung 1 zuzuordnen. Damit erfolgt keine Anrechnung der mit dem Betreuungszentrum verbundenen Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Pampow. Entsprechende Einrichtungen bedürfen zugleich einer größeren Gebäudekubatur, als kleinteilige Bauweisen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sind geprüft worden und für Erstellung des Entwurfes herangezogen worden. Die festgesetzte GRZ von 0,4 bewegt sich im Rahmen dessen, den die BauNVO als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete definiert. Insofern kommt hier ein Maß zur Geltung, welches zum einen städtebaulich vertretbar ist und zum anderen sogleich eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken ermöglicht, ohne die o. g. Obergrenzen zu überschreiten. Das Erfordernis einer so genannten Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich aus der Nachfragesituation in der Gemeinde. Insofern kommt für das Plangebiet eine „Mischform“ verschiedener Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser sowie

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Im „Sondergebiet Pflege“ werden mindestens 3 dieser Parameter schwerwiegend verletzt (3 Vollgeschosse, Firsthöhe 12,50m, Möglichkeit einer Bebauung mit Pultdach, keine festgelegte Traufhöhe, geschlossene Bauweise). Somit kann von einer Einfügung in die umliegende kleinteilige Bebauung nicht die Rede sein. Alle direkt angrenzenden Grundstücke und das gesamte bestehende Wohngebiet (Am Immenhorst 1 und 2) bestehen ausschließlich aus kleinteiliger offener Bebauung mit Satteldächern und einer Firsthöhe von 9,50m. Genau diese Begrenzungen und die offene Bauweise fordern die Anwohner ebenfalls für das WA6 und das Sondergebiet Pflege. Auch die Gemeinde Pampow muss sich an diese allgemein gültigen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Bebauung halten. Die gemäß Bebauungsplan geplanten Gebäude mit drei Geschosshöhen und einer Firsthöhe von 12,50m zerstören aufgrund ihrer Höhe den ländlichen Charakter aller umliegenden Grundstücke. Damit werden unsere Rechte auf Vertrauensschutz und die Rechte der Eigentümer und Bewohner aller angrenzenden Grundstücke verletzt. Die Begründung, dass es sich in WA6 um einen Ortsrand handeln wird, dürfte mittel- oder langfristig seine Bedeutung verlieren, da damit zu rechnen ist, dass das Gebiet zukünftig weiter erschlossen wird, möglicherweise bis zur Umgehungsstraße. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17, dass dieser Bereich als Arrondierung des Siedlungskörpers interpretiert werden kann und sich somit in die örtliche Siedlungsstruktur einfügt, entsprechen keinesfalls den Tatsachen. Die gestalterischen Mindestanforderungen zum Schutz des Ortsbildes sind nicht gegeben und eine Anpassung an die vorhandenen, ausschließlichen kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung und adäquaten Neugestaltung des Ortsrandes ohnehin nicht. Dies wird aber als Begründung der Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angeblich verfolgt werden, dargelegt. Entgegen der Begründung unter Ziffer 7 zum Bebauungsplan Nr. 17 entsteht kein einheitlich gestaltetes und wahrnehmbares Gesamtwohngebiet. Die unterschiedlichen Höhen der Wohnhäuser bis zu 3 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 12,50m bewirken das Gegenteil.	Wohnungen in so genannten Mehrfamilienhäusern in den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 6) zum Tragen. Der künftige Kfz-Verkehr in und aus dem Plangebiet wird über schon entsprechend vorbereitete Anschlussstraßen erfolgen (hier: 2 im Norden, 1 im Osten). Diese Straßen weisen insgesamt den Charakter von Wohnstraßen auf, die in Richtung der Stralendorfer Straße ausgerichtet sind. Dabei stellt die Straße Am Immenhorst das verkehrliche Rückgrat dar. Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Gebäude in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen-, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne sogleich zu den Wohngebäuden. Der Verkehrscharakter des Plangebietes entspricht insofern der umliegend vorherrschenden Art. Dennoch tritt neuer Verkehr hinzu. Durch die Anschlussverteilung auf die o. g. 3 Straßen wird sich der Verkehr in und aus dem Plangebiet auf die Straßen Lerchenkamp, Kiebitzweg, Bäumerdrift, Am Immenhorst und Hofstraße verteilen können. Eine weitere Straßenanbindung (hier zur Schweriner Straße) soll im südwestlichen Plangebiet ermöglicht werden (Planstraße C). Sie fußt im südlichen Bereich auf einer rd. 4,00 m bis 4,60 m breiten Parzelle, die direkt an die Schweriner Straße angrenzt. Ein Ausbau i. S. einer nach der RAST06 gerechten Erschließungsstraße mit Zweibahnrichtungsverkehr ist im südlichen Verlauf eigentumsrechtlich nicht möglich, so dass für die Straße höchstens ein Einbahnrichtungsverkehr i. S. einer Einbahnstraße, wie bereits in der Begründung dargelegt, zu vollziehen ist. Die Straße kann letztendlich nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion ohne Begegnungsverkehr übernehmen. Die Gestaltung der Straße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mitunter für eine Mischnutzung

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Die derzeitige Planung für das WA6 und das Sondergebiet Pflege ist unzulässig, da sich diese im Widerspruch zu § 34 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch befindet und nicht wie behauptet im Einklang. „Damit sich ein Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB seinem Maß nach in die nähere Umgebung einfügt, ist es erforderlich, dass es in der unmittelbaren Umgebung ein Referenzobjekt gibt, das hinsichtlich sämtlicher Maßfaktoren mit dem Bauvorhaben vergleichbar ist. (Urteil vom 08.12.2016-4 C 7.15 des 4. Senat des BVerwG) - Wie bereits dargestellt, gibt es kein vergleichbares Referenzobjekt in der unmittelbaren kleinteiligen Bebauung, weder im Baugebiet „Am Immenhorst Bauabschnitt 1 und 2, noch entlang der Schweriner Straße. Somit sind die gesetzlichen Anforderungen für die Firsthöhen im WA6 und Sondergebiet Pflege nicht gegeben! Das Einfügungsgebot des §34 Baugesetzbuch: "Ob sich ein Bauvorhaben im Sinne des §34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist bei Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend." - Im WA6 wurde zwar die Geschosshöhe von 3 auf 2 reduziert, allerdings die Firsthöhe auf 12,50m belassen. Auch hierfür gibt es keine gesetzliche Grundlage, da die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ausschlaggebend sind! Diese Gesetzeswidrigkeiten stellen letztendlich rechtliche Anfechtungsgründe bezogen auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst“ 3. Bauabschnitt dar. Entsprechende Maßnahmen bei Beibehaltung dieses Entwurfes des Bebauungsplanes behalten wir uns vor.	vorzusehen. Dies wird nunmehr durch die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dokumentiert. Für den Fuß- und Radverkehr ist wichtig, Wegstrecken zur örtlichen, versorgungsbezogenen Infrastruktur anbieten zu können. Entsprechend infrastrukturelle Einrichtungen liegen im Wesentlichen südöstlich des Plangebietes (insbesondere Am Kegel, Schweriner Straße, Bahnhofstraße). Für kurze Wege bietet sich insofern ein vorhandener Weg vom südlichen Ende der Straße Am Immenhorst über den Kleinen Kegel zur Schweriner Straße an, der zugleich aus dem südlichen Plangebiet erreicht werden kann. Darüber hinaus ist eine innergebietsliche Wegeverbindung vorgesehen, welche eine Fortführung über einen vorhandenen Weg zur Straße Am Immenhorst erhält. Mit den o. g. Wegeverbindungen kann ein Beitrag zur Beförderung des nichtmotorisierten Verkehrs geleistet werden. Städtebaulicher Grundsatz ist, dass die erforderlichen (privaten) Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sind. Die Planung lässt dieses zu. Die erforderlichen Stellplätze ergeben sich alsdann aus den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für private Stellplätze. Bezogen auf das Sondergebiet sind Parkmöglichkeiten für Besucher dem o. g. Grundsatz unterzuordnen. Das Parken für Besucher des Wohngebiets (hier: Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum) soll punktuell und wechselseitig auf den Verkehrsflächen ermöglicht werden. Dieses wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan auf. Demzufolge richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben alsdann nach § 30 BauGB. § 34 BauGB spielt insofern keine hier anzuwendende Rolle, weil nach § 34 BauGB grundsätzlich keine Vorhaben in einem B-Plan zu bewerten sind. Insofern ist die künftige Bebauung ausschließlich auf die Festsetzungen des B-Planes auszurichten, die unter Abwägung der zu berücksichtigenden Belange zustande kommen. Innerhalb des Plangebietes und in einem gebührenden Abstand von 50 m und mehr zur Randbebauung entlang der Schweriner Straße und 25 m zum nächstliegenden Baugrundstück an der Straße Am Immenhorst sind zugleich auch mehrgeschossige Gebäude zulässig (hier: WA 6 und im ausgewiesenen Sondergebiet). Diese werden höhenmäßig entsprechend in Erscheinung treten. Sie lassen sich dennoch städtebaulich abbilden, da sie sich zwar aus der umgebenden, kleinteiligeren Gesamtstrukturen hervorheben, aber kein für sich allein wirkendes Baugebiet darstellen. Hieraus kann kein Recht auf Vertrauensschutz oder die Verletzung der Rechte der Eigentümer und Bewohner aller angrenzenden Grundstücke abgeleitet werden. Die Gemeinde stellt Bebauungspläne nach städtebaulichem Ermessen auf und berücksichtigt dabei u. a. die Abstandsregeln nach der Landesbauordnung, die wiederum i. S. nachbarschützender Belange anzusehen sind. Nach derzeitiger Planung wird das Plangebiet bzw. das WA6 den neuen Ortsrand bilden. Inwieweit das Gebiet zukünftig weiter, möglicherweise bis zur Umgehungsstraße, erschlossen wird, steht momentan nicht zur Rede.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		Der Bebauungsplan Nr. 17 stellt eine flächenbezogene Arrondierung des bisherigen Siedlungsgefüges dar und nimmt dabei bebaute Strukturen im Norden, Osten und Süden auf. Der Bebauungsplan nimmt weitestgehend die strukturellen Gegebenheiten der Umgebung auf, ergänzt sie jedoch um eine bedarfsorientierte Nutzung mit daraus resultierenden, größeren Gebäudekubaturen. Hinsichtlich der Gestaltung werden u. a. ortsübliche Dach- und Fassadenformen bestimmt. Wie bereits oben dargelegt, ist der § 34 BauGB nicht mit der Aufstellung eines B-Planes gleichzustellen, da hier unterschiedliche Anwendungen hinsichtlich der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben eine Rolle spielen. Insofern findet auch die Rechtsprechung zum § 34 BauGB keine Anwendung. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Planes ist in § 30 BauGB geregelt.
	Bürger 06, 07.04.2021	
	Wir sind in der Schweriner Str. (...) mit unserm Flurstück (...) unmittelbar betroffen von der unter Pkt. 7.10 Straßenverkehrsflächen beabsichtigten Planstraße C. Die in den Flurkarten als Weg bezeichnete Feldzufahrt zu den dahinter angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist aus Gründen der geringen Breite von keinen Großfahrzeugen benutzt worden. Wir lehnen den Umbau des Weges zu einer Planstraße C für den Hauptverkehrszugang zum 4,24 ha großen Baugebiet ab. Dieser Feldzugang beginnt von der Schweriner Straße kommend aus einer Tempo 30-Zone. Alle Anlieger der Schweriner-Straße wären über Jahre hinweg vom Großbaufahrzeugverkehr betroffen. Der Planer dieses riesigen Baugebietes hat auch andere Möglichkeiten den Baustellenverkehr durch eine Baustraße außerhalb der Gemeindestraßen zu sichern.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planstraße C fußt im südlichen Bereich auf einer rd. 4,00 m bis 4,60 m breiten Parzelle, die direkt an die Schweriner Straße angrenzt. Ein Ausbau i. S. einer nach der RAST06 gerechten Erschließungsstraße mit Zweibahnrichtungsverkehr ist im südlichen Verlauf eigentumsrechtlich nicht möglich, so dass für die Straße höchstens ein Einbahnrichtungsverkehr i. S. einer Einbahnstraße, wie bereits in der Begründung dargelegt, zu vollziehen ist. Die Straße kann letztendlich nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion ohne Begegnungsverkehr übernehmen. Die Gestaltung der Straße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mitunter für eine Mischnutzung

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
		vorzusehen. Dies wird nunmehr durch die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dokumentiert.
	Bürger 07, 11.04.2021 Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr.17 der Gemeinde Pampow für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ ein. Wir möchten anmerken, dass wir auf unsere Stellungnahme und Einspruch vom 14.09.2020, zur Satzung der Gemeinde Pampow zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. BA“ bis heute keine Antwort von Ihnen erhalten haben. Unser heutiger Widerspruch wird wie folgt begründet: Der Bebauungsplan Nr. 17 beinhaltet keine Änderung der geplanten Bebauung mit Gebäuden mit einer Firsthöhe von 12,50m. Berücksichtigung findet lediglich das Ergebnis der Abstimmung mit der Landeshauptstadt Schwerin und dem Amt für Raumordnung, die Begrenzung der Anzahl der neuentstehenden Wohnungen. Mit dem geplanten Bau einer Seniorenpflegeeinrichtung im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird diese jedoch umgangen. Gemäß dem Rahmenplan für die Stadt- Umland-Entwicklung vom 04.04.2018 wird die Einrichtung von stationären Pflegeeinrichtungen nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet. Zudem handelt es sich unserer Meinung nach um einen neuen B-Plan, da mit dem neu eingebrachten Sondergebiet der allgemeine Charakter des Baugebietes ein völlig anderer ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr.17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. BA“ vom Februar 2021 wird behauptet, dass die 33 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am 11.02.2021 geprüft wurden. Leider wurden diese Stellungnahmen bis heute nicht beantwortet. Die Begründung, dass dieses für einen Vorentwurf nicht zwingend durch das Kommunalrecht vorgeschrieben ist und somit auch nicht durchgeführt wurde zeigt nur, wie geringschätzig der Bürgermeister und ein Teil der Gemeindevertretung mit den Rechten der betroffenen Bürger umgeht.	Die nebenstehenden Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Hinweise zur Planung mitzuteilen. Dafür sieht das BauGB eine frühzeitige Unterrichtung sowie eine Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung vor. Davon wurde hier Gebrauch gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen und werden in die gemeindliche Abwägung eingestellt; das Ergebnis wird nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und nunmehr nach der erneuten Auslegung mitgeteilt. Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Gebäude in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen-, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne so gleich zu den Wohngebäuden. <u>Zum Thema Bezugspunkt BP 2</u> Die Bezugspunkte werden neu bestimmt und zugeordnet. Der bisherige Bezugspunkt BP 2 (neu: BP 7) bleibt dabei dem Ordnungsbereich WA4 zugeordnet. Im Bereich des Ordnungsbereiches WA2 wird der untere Bezugspunkt nunmehr mit 46,21 m ü.HN76 bestimmt (BP 4). Beide Bezugspunkte orientieren sich an den momentanen Geländehöhen im jeweiligen Ordnungsbereich, unter Berücksichtigung einer durchaus üblichen Nivellierung von Baugrundstücken.

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Ein weiteres Beispiel dafür ist, dass es zu keinem Treffen mit dem Investor auf Grund der Pandemie kam. Begründung hierfür war nicht die Absage des Investors, sondern die angeblich fehlende Möglichkeit, einen Versammlungsort zu finden, an dem die nötigen Abstände gewährleistet waren. Irrwitziger Weise war dies bei der Vorstellung des Schulcampus in Pampow dann kein Problem. Interessierte Anwohner konnten bequem in der Sporthalle den Ausführungen beisitzen. Ein zu großen Teilen umgemodelter B-Plan um die Einwendungen von Landeshauptstadt und Amt für Raumordnung entgegenen zu können, kaum Mitspracherecht der Mitbürger, auch wenn dies rechtlich abgesichert ist, und das Ganze unter Ausnutzung der Folgen der Pandemie, um möglichst ohne viel Aufhebens ein Wohngebiet aus dem Boden zu stampfen, erfordert unseren Erachtens eine komplette Neuaufnahme der Planung. <u>Thema Bezugspunkt BP2:</u> Dieser Bezugspunkt gilt für WA2 und WA4, berücksichtigt aber lediglich die Topographie von WA4. Für die Fläche WA2 bedeutet dies die Möglichkeit von massiven Aufschüttungen, da dieses Gebiet ca. 0,8m tiefer liegt. Von einer Verhinderung solcher „überhöhter Sockel“ kann somit nicht gesprochen werden. <u>Thema Straßenverkehrsflächen:</u> Durch die Planung eines Seniorenwohnheims ist auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowohl durch das erforderliche Personal, als auch Bewohner und Besucher zu rechnen. Hinzu kommen voraussichtlich häufigere Krankentransporte. Die hierfür vorgesehene Verkehrsinfrastruktur ist ungeeignet, da es nur einseitig über die Wohngebiete Immenhorst 1 und 2 entweder rein oder rausgeht. Die sogenannte Planstraße C liegt zurzeit auf privatem Grund und es ist noch nicht klar, ob der Eigentümer verkauft. Da die Wohngebiete 1 und 2 bereits jetzt nur über die gleichen Wege rein und rausfahren müssen, wird dies zu einer noch höheren Verkehrsbelastung der Ausfallstraßen führen. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass es nicht um die Bebauung des Baugebietes an sich geht, sondern um die Art und Weise, wie versucht wird, einem Investor Genüge zu tun.	<u>Thema Straßenverkehrsflächen</u> Der künftige Kfz-Verkehr in und aus dem Plangebiet wird über schon entsprechend vorbereitete Anschlussstraßen erfolgen (hier: 2 im Norden, 1 im Osten). Diese Straßen weisen insgesamt den Charakter von Wohnstraßen auf, die in Richtung der Stralendorfer Straße ausgerichtet sind. Dabei stellt die Straße Am Immenhorst das verkehrliche Rückgrat dar. Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Gebäude in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen-, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne sogleich zu den Wohngebäuden. Der Verkehrscharakter des Plangebietes entspricht insofern der umliegend vorherrschenden Art. Dennoch tritt neuer Verkehr hinzu. Durch die Anschlussverteilung auf die o. g. 3 Straßen wird sich der Verkehr in und aus dem Plangebiet auf die Straßen Lerchenkamp, Kiebitzweg, Bäumerdrift, Am Immenhorst und Hofstraße verteilen können. Eine weitere Straßenanbindung (hier zur Schweriner Straße) soll im südwestlichen Plangebiet ermöglicht werden (Planstraße C). Sie fußt im südlichen Bereich auf einer rd. 4,00 m bis 4,60 m breiten Parzelle, die direkt an die Schweriner Straße angrenzt. Ein Ausbau i. S. einer nach der RAST06 gerechten Erschließungsstraße mit Zweibahnrichtungsverkehr ist im südlichen Verlauf eigentumsrechtlich nicht möglich, so dass für die Straße höchstens ein Einbahnrichtungsverkehr i. S. einer Einbahnstraße, wie bereits in der Begründung dargelegt, zu vollziehen ist. Die Straße kann letztendlich nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion ohne Begegnungsverkehr übernehmen. Die Gestaltung der Straße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mitunter für eine Mischnutzung vorzusehen. Dies wird durch nunmehr die Ausweisung als

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<u>Thema Bauweise mit dreigeschossigen Gebäuden:</u> Die Begründung der GRZ von 0,4 und drei Vollgeschossen im Sondergebiet SO Pflege und GRZ von 0,4 mit 2 Vollgeschossen mit einer Firsthöhe von 12,50m im WA6 basiert ausschließlich auf die „wirtschaftliche Verwertbarkeit für den Mehrfamilienhausbau“, siehe Begründung Punkt 7.6 „Maß der baulichen Nutzung“. Unter Punkt 7.9 „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ wird die Begrenzung der Zahl der Wohnungen im Ordnungsbereich WA1 bis WAS damit begründet „den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Für Mehrfamilienhäuser sind die vorgesehenen Erschließungsanlagen weder ausgelegt, noch wäre der sich aus dieser Nutzung ergebenden erhöhten Verkehr zu bewältigen, noch die höhere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.“ Für das WA6 und dem Sondergebiet Pflege wird dieses ignoriert, obwohl diese beiden Gebiete die Hauptlast darstellen würden! Es zählt in Deutschland das Einfügungsgebot, welches das wichtigste Prinzip des §34 des BauGB darstellt. Die Einfügung wird zumindest auf 4 Parameter eingegrenzt: • Art der Nutzung • Maß der Nutzung • Bauweise • überbaute Fläche Im „Sondergebiet Pflege“ werden mindestens 3 dieser Parameter schwerwiegend verletzt (3 Vollgeschosse, Firsthöhe 12,50m, Möglichkeit einer Bebauung mit Pultdach, keine festgelegte Traufhöhe, geschlossene Bauweise). Somit kann von einer Einfügung in die umliegende kleinteilige Bebauung nicht die Rede sein. Alle direkt angrenzenden Grundstücke und das gesamte bestehende Wohngebiet (Am Immenhorst 1 und 2) bestehen ausschließlich aus kleinteiliger offener Bebauung mit Satteldächern und einer Firsthöhe von 9,50m. Genau diese Begrenzungen und die offene Bauweise fordern die Anwohner ebenfalls für das WA6 und das Sondergebiet Pflege. Auch die Gemeinde Pampow muss sich an diese allgemein gültigen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Bebauung halten.	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dokumentiert. <u>Zum Thema Bauweise mit dreigeschossigen Gebäuden</u> Das Erfordernis einer so genannten Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich aus der Nachfragesituation in der Gemeinde. Insofern kommt für das Plangebiet eine „Mischform“ verschiedener Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnungen in so genannten Mehrfamilienhäusern in den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 6) zum Tragen. Städtebaulicher Grundsatz ist, dass die erforderlichen (privaten) Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sind. Die Planung lässt dieses zu. Die erforderlichen Stellplätze ergeben sich alsdann aus den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für private Stellplätze. Neben der wohnbaulichen Entwicklung ist mit dem B-Plan Nr. 17 ebenfalls die Errichtung eines modernen und komplexen Betreuungszentrums beabsichtigt. Vorgesehen ist hier die Etablierung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem untergeordneten Angebot an seniorengerechtem Wohnraum. Das Vorhaben ist dem Entwurf zum TK 2030 der Sonderregelung 1 zuzuordnen. Damit erfolgt keine Anrechnung der mit dem Betreuungszentrum verbundenen Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Pampow. Entsprechende Einrichtungen bedürfen zugleich einer größeren Gebäudekubatur, als kleinteilige Bauweisen. Die festgesetzte GRZ von 0,4 bewegt sich im Rahmen dessen, den die BauNVO als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete definiert. Insofern kommt hier ein Maß zur Geltung, welches zum einen städtebaulich vertretbar ist und zum anderen sogleich eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit von Bau-

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Die gemäß Bebauungsplan geplanten Gebäude mit drei Geschosshöhen und einer Firsthöhe von 12,50m zerstören aufgrund ihrer Höhe den ländlichen Charakter aller umliegenden Grundstücke. Damit wird unser Recht auf Vertrauensschutz und die Rechte der Eigentümer und Bewohner aller angrenzenden Grundstücke verletzt. Die Begründung, dass es sich in WA6 um einen Ortsrand handeln wird, dürfte mittel- oder langfristig seine Bedeutung verlieren, da damit zu rechnen ist, dass das Gebiet zukünftig weiter erschlossen wird, möglicherweise bis zur Umgehungsstraße. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17, dass dieser Bereich als Arrondierung des Siedlungskörpers interpretiert werden kann und sich somit in die örtliche Siedlungsstruktur einfügt, entsprechen keinesfalls den Tatsachen. Die gestalterischen Mindestanforderungen zum Schutz des Ortsbildes sind nicht gegeben und eine Anpassung an die vorhandenen, ausschließlichen kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung und adäquaten Neugestaltung des Ortsrandes ohnehin nicht. Dies wird aber als Begründung der Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angeblich verfolgt werden, dargelegt. Entgegen der Begründung unter Ziffer 7 zum Bebauungsplan Nr. 17 entsteht kein einheitlich gestaltetes und wahrnehmbares Gesamtwohngebiet. Die unterschiedlichen Höhen der Wohnhäuser bis zu 3 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 12,50m bewirken das Gegenteil. Die derzeitige Planung für das WA6 und das Sondergebiet Pflege ist unzulässig, da sich diese im Widerspruch zu § 34 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch befindet und nicht wie behauptet im Einklang. „Damit sich ein Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB seinem Maß nach in die nähere Umgebung einfügt, ist es erforderlich, dass es in der unmittelbaren Umgebung ein Referenzobjekt gibt, das hinsichtlich sämtlicher Maßfaktoren mit dem Bauvorhaben vergleichbar ist.“ (Urteil vom 08.12.2016-4 C 7.15 des 4. Senat des BVerwG) Wie bereits dargestellt, gibt es kein vergleichbares Referenzobjekt in der unmittelbaren kleinteiligen Bebauung, weder im Baugebiet „Am Immenhorst Bauabschnitt 1 und 2, noch entlang der Schweriner Straße. Somit sind die gesetzlichen Anforderungen für die Firsthöhen im WA6 und Sondergebiet Pflege nicht gegeben!	grundstücken ermöglicht, ohne die o. g. Obergrenzen zu überschreiten. Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan auf. Demzufolge richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben alsdann nach § 30 BauGB. § 34 BauGB spielt insofern keine hier anzuwendende Rolle, weil nach § 34 BauGB grundsätzlich keine Vorhaben in einem B-Plan zu bewerten sind. Insofern ist die künftige Bebauung ausschließlich auf die Festsetzungen des B-Planes auszurichten, die unter Abwägung der zu berücksichtigenden Belange zustande kommen. Innerhalb des Plangebietes und in einem gebührenden Abstand von 50 m und mehr zur Randbebauung entlang der Schweriner Straße und 25 m zum nächstliegenden Baugrundstück an der Straße Am Immenhorst sind zugleich auch mehrgeschossige Gebäude zulässig (hier: WA 6 und im ausgewiesenen Sondergebiet). Diese werden höhenmäßig entsprechend in Erscheinung treten. Sie lassen sich dennoch städtebaulich abbilden, da sie sich zwar aus der umgebenden, kleinteiligeren Gesamtstrukturen hervorheben, aber kein für sich allein wirkendes Baugebiet darstellen. Hieraus kann kein Recht auf Vertrauensschutz oder die Verletzung der Rechte der Eigentümer und Bewohner aller angrenzenden Grundstücke abgeleitet werden. Die Gemeinde stellt Bebauungspläne nach städtebaulichem Ermessen auf und berücksichtigt dabei u. a. die Abstandsregeln nach der Landesbauordnung, die wiederum i. S. nachbarschützender Belange anzusehen sind. Nach derzeitiger Planung wird das Plangebiet bzw. das WA6 den neuen Ortsrand bilden. Inwieweit das Gebiet zukünftig

Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB / Zwischenabwägung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Das Einfügungsgebot des §34 Baugesetzbuch: „Ob sich ein Bauvorhaben im Sinne des §34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist bei Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend.“ Im WA6 wurde zwar die Geschosshöhe von 3 auf 2 reduziert, allerdings die Firsthöhe auf 12,50m belassen. Auch hierfür gibt es keine gesetzliche Grundlage, da die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ausschlaggebend ist! Diese Gesetzeswidrigkeiten stellen letztendlich rechtliche Anfechtungsgründe bezogen auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst“ 3. Bauabschnitt dar. Wir bitten um schriftliche Kenntnisnahme und Stellungnahme unseres Einspruches.	weiter, möglicherweise bis zur Umgehungsstraße, erschlossen wird, steht momentan nicht zur Rede. Der Bebauungsplan Nr. 17 stellt eine flächenbezogene Arrondierung des bisherigen Siedlungsgefüges dar und nimmt dabei bebaute Strukturen im Norden, Osten und Süden auf. Der Bebauungsplan nimmt weitestgehend die strukturellen Gegebenheiten der Umgebung auf, ergänzt sie jedoch um eine bedarfsorientierte Nutzung mit daraus resultierenden, größeren Gebäudekubaturen. Hinsichtlich der Gestaltung werden u. a. ortsübliche Dach- und Fassadenformen bestimmt. Wie bereits oben dargelegt, ist der § 34 BauGB nicht mit der Aufstellung eines B-Planes gleichzustellen, da hier unterschiedliche Anwendungen hinsichtlich der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben eine Rolle spielen. Insofern findet auch die Rechtsprechung zum § 34 BauGB keine Anwendung. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Planes ist in § 30 BauGB geregelt.