

GEMEINDE PAMPOW

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“



Datum:	September 2021
Planungsstand:	Satzungsentwurf
Verfahrens:	Regelverfahren

Inhaltsverzeichnis

1	GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES	3
2	PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
3	VERFAHREN	4
4	RECHTSGRUNDLAGEN	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
	5.1 Landes- und Regionalplanung	6
	5.2 Flächennutzungsplan	7
6	BESTAND	7
	6.1 Nutzung und Topografie	7
	6.2 Verkehrssituation	7
	6.3 Infrastruktur in der Umgebung	7
	6.4 Boden	8
7	STÄDTEBAULICHE STRUKTUR	8
8	INHALT DER BEBAUUNGSPLANES	8
	8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	8
	8.2 Gliederung des Plangebietes	9
	8.3 Baugebiete	9
	8.4 Art der baulichen Nutzung	9
	8.4.1 Allgemeines Wohngebiet	9
	8.4.2 Nichtzulässigkeit von Ferienwohnungen	10
	8.4.3 Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen“	10
	8.5 Maß der baulichen Nutzung	10
	8.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
	8.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
	8.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
	8.9 Verkehrsflächen	13
	8.10 Grünflächen	15
	8.11 Anpflanzen von Bäumen	15
	8.12 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	15
9	ÜBERNAHME VON RECHTSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)	15
10	VER- UND ENTSORGUNG	17
11	FLÄCHENBILANZ	18
12	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
13	HINWEISE	20

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

1 GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

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

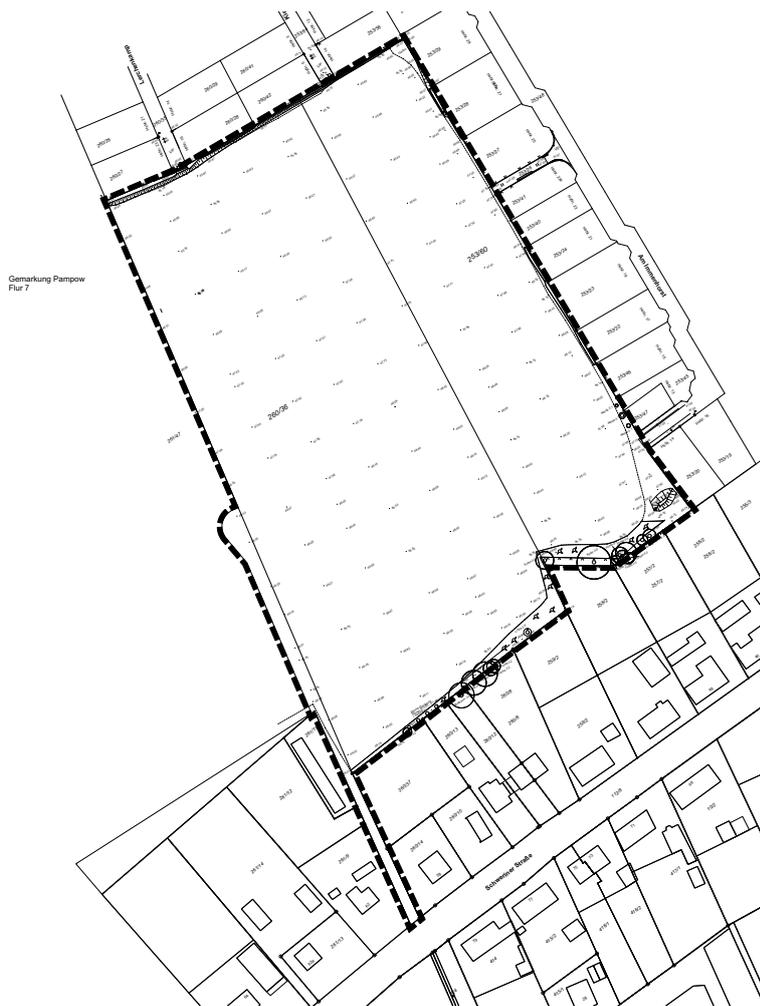
Der Geltungsbereich der Planung hat eine Größe von ca. 4,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

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

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Pampow, Flur 7, einbezogen: 253/60 und 260/36 und teilweise 261/47.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Abb. 1: Plangebiet



2 PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

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

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

Mit Kindertagesstätte, Grundschule, Sozialeinrichtungen, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten-/märkten, Apotheke u.a. verfügt die Gemeinde über eine gute Infrastruktur. Auch das soziale Zusammenleben wird durch zahlreiche Aktivitäten in der Gemeinde und mit den Vereinen befördert.

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

Auch das Baugebiet „Am Immenhorst“, 1. und 2. Bauabschnitte in Pampow ist zwischenzeitlich vollständig gebaut. Nun wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, südlich und westlich an dieses Wohngebiet weitere Baumöglichkeiten für das Wohnen als 3. Bauabschnitt zu schaffen. Dieser Bereich kann als flächenbezogene Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges interpretiert werden. Das Plangebiet verbindet die Neubaugebiete südlich der Stralendorfer Straße mit der gewachsenen Randbebauung entlang der Schweriner Straße und ist grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung geeignet.

Es kann verkehrlich an bereits entsprechend vorbereitete Anschlussstraßen in der Umgebungsstruktur (hier: 2 im Norden, 1 im Osten) angebunden werden. Gleiches gilt für die Ver- und Entsorgung.

Die Gemeinde möchte die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten nutzen und ein Wohngebiet entwickeln.

Der demografische Wandel, die Frage nach der richtigen Wahl des Wohnortes und der angemessenen individuellen Wohnform beschäftigt gegenwärtig immer mehr Menschen in unserer Gesellschaft. Zunächst ist ein Trend zu erkennen, der durch Zuzug in die Zentren gekennzeichnet ist. Verkehrsanbindung, Infrastruktur, medizinische Versorgung, kulturelles Angebot, Einzelhandel und viele weitere Faktoren sprechen für diese Entscheidung. Jedoch gibt es viele Bürger*innen und Familien, die in einer eher dörflich geprägten Umgebung ihren Lebensmittelpunkt weiterhin sehen und ihren Lebensabend verbringen möchten und daher diese Umgebung dauerhaft wählen.

Dafür kann es viele persönliche sehr differenzierte Gründe geben:

- Angebot zum Bauen in der Heimatgemeinde
- Leben in Nähe der Arbeitsstätte
- Leben in Naturnähe
- Wohnen in einer überschaubaren Gemeinschaft, lange selbst bestimmt und aktiv
- Wohnen mit Haustieren; Ausüben von Hobbys und sportlichen Aktivitäten, z.B. gärtnern, wandern, Radfahren usw.
- Betreuung von pflegebedürftigen Familienmitgliedern und Absicherung anderer schwieriger Lebensumstände im Alter, jedoch in stabiler Nachbarschaften
- Mehrgenerationenwohnen
- Bedarf nach Ruhe und Entschleunigung, u.v.a.m

Für diese Zielgruppen möchte die Gemeinde Pampow Bauland bereitstellen. Sie sieht dabei grundsätzlich die Nachfrage aus der Einwohnerschaft der Gemeinde, eventuell auch aus umliegenden kleineren Orten ohne Infrastruktur.

Da der Planbereich bislang nicht mit einem Bebauungsplan überplant ist, wird zur Entwicklung eines Wohngebietes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ verfolgt die Gemeinde Pampow zusammengefasst die folgenden Ziele:

- nachfragegerechte Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs in der Gemeinde Pampow,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3 VERFAHREN

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Pampow haben auf ihrer Sitzung vom 04.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ im Ortsteil Pampow gefasst. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

Die Planunterlagen wurden im Bau- und Sozialausschuss der Gemeinde Pampow am 26.05.2020 beraten und mit Änderungen der Traufhöhe, der Festsetzung des Bezugspunktes für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen, der Korrektur der Festsetzung der Baugrenze bzw. Verkehrserschließung für die Behandlung in der Gemeindevertretung empfohlen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 12.08.2020 bis 14.09.2020. Die Bürger konnten sich während der Auslegungszeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich während dieser Frist schriftlich oder mit Niederschrift zur Planung äußern. Im Rahmen der Frist gingen 33 Schreiben mit Äußerungen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2020 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Grundlage der Beteiligung bildete die Vorentwürfe der Planzeichnung und Begründung des Bauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Pampow.

Am 13.08.2020 wurde eine Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz gestellt. Mit Schreiben vom 04.03.2021 wurde erneut eine landesplanerische Stellungnahme abgefragt. Mit Schreiben vom 05.05.2021 ging seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die landesplanerische Stellungnahme zum Bauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ i. V. m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein (siehe hierzu die Darlegungen unter dem Punkt 5 dieser Begründung).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Nachbargemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht. Nur die Landeshauptstadt Schwerin, als Kernstadt der SUR, hat mit Schreiben vom 14.04.2021 Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bauungsplanes und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung nebst Umweltbericht.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am 11.02.2021 geprüft. Die Überprüfung und Auswertung der Stellungnahmen erfolgte unter Zugrundelegung der für eine Abwägung geltenden Maßstäbe nach planerischen und fachspezifischen Belangen und Erfordernissen. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Ergebnisse ergänzt. Die Ergebnisse stellten die Grundlage für die Ausfertigung des Planentwurfs dar.

Auf Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.2021 wurde der Entwurf des Bauungsplanes Nr. 17 in der Zeit vom 09.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel erhielten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange die Entwurfsunterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Während des Beteiligungszeitraumes sind seitens der Öffentlichkeit 7 Stellungnahmen eingegangen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Inhalte / Festsetzungen des Bauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und hier insbesondere zur vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung, zur Bauweise, zur geplanten Pflegeeinrichtung nebst dem betreuten Wohnen und zur verkehrlichen Erschließung. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise gegeben. Die inhaltlichen Schwerpunkte beziehen sich hierbei auf die verkehrliche Erschließung, die Löschwasserversorgung, den Immissionsschutz, den Eingriff und den Artenschutz und die Ver- und Entsorgung sowie auf bodenrelevante Belange.

In Abwägung der relevanten Stellungnahmen ist der Entwurf des Bauungsplanes nach dem Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert worden.

Auf Grundlage des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2021 wurde der geänderte Entwurf des Bauungsplanes Nr. 17 in der Zeit vom 10.08.2021 bis einschließlich 14.09.2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Parallel erhielten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange die Entwurfsunterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Während des Beteiligungszeitraumes sind seitens der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen eingegangen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Inhalte / Festsetzungen des Bauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und hier insbesondere zur vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung, zur Bauweise, zur geplanten Pflegeeinrichtung nebst dem betreuten Wohnen und zur verkehrlichen Erschließung. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise gegeben. Die inhaltlichen Schwerpunkte beziehen sich hierbei auf die verkehrliche Erschließung, den erforderlichen Bezugspunkt im Rahmen der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, den Immissionsschutz, den Eingriff und den Artenschutz und die Ver- und Entsorgung.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung gilt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728) geändert worden ist,
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I.S. 2808) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 – PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

5 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

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

Sie hat zunächst alle zur Verfügung stehenden Reserven der Innenentwicklung im Zentralort selbst als auch in den Ortsteilen geprüft, um die landesplanerischen Vorgaben zu erfüllen. Die Gemeinde kann auf keine Flächenreserven im Siedlungsbereich mehr zurückgreifen.

Das Gebiet der Gemeinde Pampow gehört, wie bereits oben dargelegt, zum Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Insofern ist die landesplanerische Stellungnahme gerade auch hinsichtlich dieses Aspekts von erheblicher Bedeutung.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 05.05.2021 wird folgendes dargelegt:

„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 seniorenrechtlichem 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.“

„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.“

Mit Schreiben vom 24.08.2021 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg folgendes mit: „Mit der Unterzeichnung des Wohnbauentwicklungskonzeptes SUR Schwerin bis 2030 durch die Bürgermeisterinnen am 19.08.2021 ist der B-Plan Nr. 17 „Am Immenhorst 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

Die Gemeinde Pampow kann sodann davon ausgehen, dass sich die Entwicklung im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Wohnbaukontingents auf der Grundlage des TK bis 2030 bewegt. Die Gemeinde hat zudem den Nachweis erbracht, dass keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung stehen, die bspw. einer Innenentwicklung zugänglich wären.

5.2 Flächennutzungsplan

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

Zwecks Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Sonderbaufläche erforderlich. Deshalb hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow gefasst. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgte alsdann mit Schreiben des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 08.09.2021.

6 BESTAND

Zum besseren Verständnis der planerischen Konzeption wird im folgenden Kapitel der heutige Bestand im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen beschrieben.

6.1 Nutzung und Topografie

Das Plangebiet selbst ist überwiegend von Acker- und Grünlandflächen geprägt.

Das Gelände fällt grundsätzlich von Süd nach Nord ab. Der höchste Punkt liegt mit ca. 49,25 m ü. HN im Südwesten, der niedrigste Punkt liegt mit 45,82 m ü. HN in Nordosten.

Die westlich angrenzenden Offenlandflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung begrenzt.

6.2 Verkehrssituation

Die Straßenerschließung des Plangebiets wird über dem Lerchenkamp und den Kiebitzweg im Norden und die Straße Am Immenhorst im Osten vorbereitet.

6.3 Infrastruktur in der Umgebung

Durch die Nähe des Plangebiets zum Ortskern Pampow profitiert die Wohnlage von der dort zur Verfügung stehenden Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Schulangebot und Sportstätten. Die Grundversorgung für den täglichen Bedarf ist im Ort grundsätzlich sichergestellt. Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte im Umkreis von ca. 0,5 km Luftlinie.

6.4 Boden

Die IGU – Ingenieurgesellschaft für Baugrund und Umwelttechnik mbH wurde mit der Erstellung des Baugrundgutachtens beauftragt.

Das Untersuchungsgebiet ist durch schluffige Sande, Geschiebelehm und eng gestufte Sande gekennzeichnet. Das Gebiet ist relativ eben mit schwachem Gefälle in nordwestliche Richtung.

Durch die Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass der Grundwasserspiegel bei 2,60 m bis 5,25 m unter Flur liegt. Schichten und Stauwasser kann temporär auch darüber auftreten.

Die anstehenden Böden bildet einen tragfähigen Baugrund. Die Ausführung von Flachgründungen als Bodenplatte mit Frostschrüzen oder auf Streifenfundamente ist möglich und kann zur Ausführung gelangen. Lokal kann Bodenaustausch / Teilbodenaustausch bei stark aufgeweichten Böden erforderlich werden.

Die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes sind im vorliegenden Fall nur für die Schicht BS4 in WA6 gegeben. Ein Sickerraum von 1 m wäre, in Abhängigkeit von der künftigen Geländehöhe, überwiegend leistbar. Die für die Versickerung ungeeigneten Schichten (BS 2 und BS2) im östlichen Bereich des Bebauungsplanes müssen ausgekoffert oder durchstoßen werden. Der Einsatz von Rigolen oder Sickerschächten ist möglich.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist der Standort prinzipiell geeignet.

7 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Das städtebauliche Konzept sieht in Ergänzung und Fortführung der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen Lerchenkamp, Kiebitzweg und Am Immenhorst überwiegend zunächst eine kleinteilige Wohnbebauung in Einzel- bzw. Doppelhäusern vor. Komplettiert wird das Baukonzept mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden im südlichen Planbereich.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Gestaltungsfestsetzungen werden für die Einzelhaus- und Doppelhausstrukturen weitestgehend aus den angrenzenden Bebauungsplänen übertragen. Im südlichen Plangebiet 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 sollen zugleich auch mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Diese werden höhenmäßig entsprechend in Erscheinung treten. Sie lassen sich dennoch städtebaulich abbilden, da sie sich zwar aus der umgebenden, kleinteiligeren Gesamtstrukturen hervorheben werden, aber kein für sich allein wirkendes Baugebiet darstellen.

Letztendlich 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.

Im Zuge der o. g., mehrgeschossigen Bebauung verfolgt die Gemeinde zugleich das Ziel, eine Pflegeeinrichtung nebst dem betreuten Wohnen zu ermöglichen und damit in besonderem Maße dem Planungsleitsatz des § 1 (6) Nr. 3 BauGB durch die Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse von Senioren und ggf. in Folge ihres Alters betreuungsbedürftigen Menschen zu entsprechen. Im Zuge des demographischen Wandels unserer Gesellschaft ist die Nachfrage nach Wohn- und Betreuungsformen für Senioren kontinuierlich gestiegen. Die gestiegene Nachfrage und Formenvielfalt beruht darauf, dass die durchschnittliche Lebenserwartung gestiegen ist und dass der allgemeine Gesundheitszustand der älteren Bevölkerung nicht entsprechend qualitativ zugenommen hat, sondern sehr stark variiert.

8 INHALT DER BEBAUUNGSPLANES

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

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

8.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO,
- sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung,
- öffentliche und private Grünflächen

8.3 Baugebiete

Als Baugebiete werden zeichnerisch allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die allgemeine Wohngebiete sind in die Ordnungsbereiche WA1 bis WA 6 gegliedert.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die angestrebten Planungsziele planungsrechtlich ermöglicht. Die Wohnnutzung ist damit zulässig. Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der ganz oder teilweisen Betreuung und Pflege von Bewohnern nebst Pflegedienstleistungen.

8.4 Art der baulichen Nutzung

Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes konkretisiert.

8.4.1 Allgemeines Wohngebiet

Es gilt grundsätzlich der so genannte Nutzungskatalog nach § 4 BauNVO. Er wird jedoch i. S. der Feinsteuerung wie folgt gegliedert bzw. spezifiziert:

Textziffer 1.1

Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Textziffer 1.2

In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

Aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten und der speziellen Planungsziele werden insofern einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 (5) und (6) BauNVO getroffen.

Es sind so gesehen nicht alle Nutzungen gem. des so genannten Nutzungskatalogs nach § 4 BauNVO an diesem Standort realisierungsfähig; dennoch bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese würden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers "zerreißen" und aufgrund der von diesen Nutzungen zu erwartenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines wertigen Wohnquartiers widersprechen. Für die vorgenannten Nutzungen bestehen an anderer Stelle des Gemeindegebiets aus städtebaulicher Sicht besser

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

Es kann demzufolge nur noch die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) im Bebauungsplan zugelassen werden. Damit kann im Einzelfall die Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Die Gemeinde will damit ein Angebot vorhalten, dass ein Nebeneinander von Wohnen und mit dem Wohnen verträglichem Gewerbe ermöglicht. Neben der Wohnnutzung sollen auch Möglichkeiten für das Wohnen und Arbeiten im eigenen Haus geschaffen werden.

Die Nutzung von Räumen für Freiberuflern und solchen Gewerbetreibenden, die ihre Tätigkeit in ähnlicher Weise ausüben ist ebenfalls zulässig und zugleich zeitgemäß, da mit dem Fortschreiten der Telekommunikationstechnik der Arbeitsplatz zunehmend ortsunabhängiger wird und hier eine steigende Nachfrage zu verzeichnen ist.

Insbesondere sollen im Zusammenhang mit der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke zugleich sichergestellt werden, dass z. B. einer Arztpraxis oder eine Physiotherapiepraxis mit ambulanter Betreuung etabliert werden kann oder die Unterbringung eines Dienstes zur Pflege und Betreuung der Bewohner im Gebiet möglich ist.

8.4.2 Nichtzulässigkeit von Ferienwohnungen

Planungsziel der Gemeinde ist das Dauerwohnen / die Bereitstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen wird ausgeschlossen. Von daher sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) nicht zulässig.

8.4.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen“

Da ein Bedarf für die Errichtung einer (teil-)stationären Pflegeeinrichtung mit einem Angebot an seniorenrechtlichem Wohnraum gegeben ist, soll eine entsprechende Einrichtung im Plangebiet etabliert werden. Sie dient ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner. Die Nutzer der seniorenrechtlichen Wohnungen sollen immer auch Dienstleistungsangebote in Anspruch nehmen können. Die Nutzung fügt sich ohne Weiteres in die Wohnbebauung ein. Wohngebäude mit „normaler“ Wohnnutzung sind hier hingegen ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes werden die Voraussetzungen für ein modernes und komplexes Betreuungszentrum geschaffen, das einen ansprechenden Wohnkomfort für die pflegebedürftigen Menschen bei Absicherung erforderlicher Betreuungsleistungen bietet.

Hier spielen letztendlich Ruheansprüche, Wohnkomfort, Einbeziehung von Service- und Dienstleistungsangeboten (u. a. Fahrdienste) eine Rolle. Durch die funktionale Verbindung und fußläufigen Nähe zur Dorfmitte mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Kirche, Einkaufsmöglichkeiten usw. ist das Plangebiet für eine solche Nutzung grundsätzlich geeignet.

8.5 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlage.

Ergänzend werden Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung im Text (Teil B) getroffen.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in zwei Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Zahl der Vollgeschosse sowie zulässigen Gebäudehöhe gegliedert, um die Gebäude an die unterschiedlichen Eigenheiten der Umgebung anzupassen. Die Gründe für diese Differenzierung liegen sowohl in der Vorhabenplanung selbst, als auch in dem Planungsziel eines geeigneten Überganges von dem vorhandenen zu dem geplanten Wohngebiet. Durch die Gliederung des Plangebietes besteht die Möglichkeit im südlichen Bereich des Plangebietes eine höhere Zahl an Wohneinheiten entstehen zu lassen und so dem Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde Pampow gerecht zu werden.

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden in Abhängigkeit der geplanten Nutzung und der städtebaulichen Nutzung festgesetzt.

Für die allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA5 ist eine GRZ von 0,3 zulässig.

Die Grundflächenzahl dieser Ordnungsbereiche entspricht im Wesentlichen der dem angrenzenden Bestand bzw. den Festsetzungen des Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 11. Damit wird zugleich der Zielsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung nachgegangen und eine Minimierung der Flächenversiegelung gewährleistet.

Für den allgemeine Wohngebiet WA6 und das sonstige Sondergebiet ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 bewegt sich im Rahmen dessen, den die BauNVO (§ 17) 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.

Zahl der Vollgeschosse

Die als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse beträgt zielorientiert in fast allen Gebieten zwei. Damit wird ein zeitgemäßes Bauen möglich.

Eine Ausnahme bildet das sonstige Sondergebiet, in dem drei Vollgeschosse zulässig sind. Begründet wird die höhere Vollgeschossigkeit hier durch die besonderen Anforderungen durch die geplante Nutzung. Derartige Einrichtungen bedürfen einer größeren Gebäudekubatur, als kleinteilige Bauweisen dies ermöglichen.

Die Definition der Vollgeschosse im Bebauungsplan Nr. 17 richtet sich nach § 2 Abs. 6 der gültigen Landesbauordnung (LBauO M-V). Danach sind oberirdische Geschosse,

wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Höhe der baulichen Anlagen

Der Begriff des Vollgeschosses ist höhenvollzugsmäßig zunächst unbegrenzt. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet noch nicht, dass unter Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Hierfür bedarf es der ergänzenden Festsetzung von Gebäudehöhen.

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: First- und Traufhöhe) in den Ordnungsbereichen WA1 bis WA5 orientiert sich annähernd an der umliegenden Bebauungsstruktur. Für die Einzel- und Doppelhäuser wird eine maximale Traufhöhe von 5,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen im Bebauungsplan orientiert sich dabei zugleich an den aktuell im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen von 2,75 bis 3,00 Metern.

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse im WA6 und in dem Sondergebiet wird die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen mit maximal 12,50 m bestimmt. Da das städtebauliche Konzept neben der klassischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung auch Geschosswohnungsbau (im südöstlichen Bereich des Plangebietes) und ein komplexes Betreuungszentrum vorsieht, wird hier ein höheres Maß festgesetzt. Die Möglichkeit, neben der flächenintensiven Einfamilien- und Doppelhausbebauung auch Möglichkeiten zur Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorhalten zu können, ist bei der Entwicklung von Baugebieten zunehmend zu berücksichtigen und bodenrelevant. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Wohngebieten ist darüber hinaus städtebaulich geboten. Die Gebäudehöhe eines komplexen Betreuungszentrums ist an entsprechend entwicklungsfähigen Gebäudekubaturen zu orientieren. Die Gebäude werden höher in Erscheinung treten. Sie lassen sich dennoch städtebaulich abbilden, da sie sich zwar aus den umgebenden, kleinteiligeren Gesamtstrukturen hervorheben, aber kein für sich allein wirkendes Baugebiet darstellen.

Bei Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Angesichts dessen, dass das Plangebiet eine bewegte Topografie aufweist, greift die Bauleitplanung hier auf vermessungstechnisch ermittelte Höhenpunkte mit Höhenbezug HN 76 zurück, die sogleich in der Planunterlage dargestellt / abgebildet sind.

Entsprechend der Planzeichnung ist der jeweils anzuwendende (untere) Bezugspunkt in den einzelnen Bau-/Ordnungsbereichen (WA1 bis WA6 und SO) unterschiedlich festgesetzt (BP 1 bis BP 8). Baugrundstücksbezogene Nivellierungen sind möglich. Im Ordnungsbereich WA1 sind zwei Bezugspunkte maßgebend, da die Topografie hier von Norden nach Süden bereits erheblich variiert.

Darauf basiert alsdann die Festsetzung, nach der die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) maximal 0,40 m über dem unteren Bezugspunkt liegen darf. Damit werden u. a. auch überhöhte Sockel verhindert.

Der geläufige Begriff Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) beschreibt die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie Oberkante der baulichen Anlage) gilt alsdann die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF).

Die zulässige Höhe eines Gebäudes lässt sich insofern wie folgt rechnerisch ermitteln:

- festgesetzter unterer Bezugspunkt je Bau-/Ordnungsbereich + OKFF max. 0,40 m über dem Bezugspunkt + zulässige Trauf- und Firsthöhe bzw. Oberkante über der OKFF

Dabei ist natürlich auch die zulässige Vollgeschossigkeit zu berücksichtigen.

8.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten sind und die Länge der Hausformen maximal 50 m betragen darf.

In den Ordnungsbereichen WA1 bis WA4 werden zugleich nur Einzelhäuser und im WA5 zusätzlich Doppelhäuser für zulässig erklärt. Damit wird die Richtung des zulässigen Gebäudetyps vorgegeben, die zugleich in der Umgebung vorherrscht.

Die Festsetzungen bezieht sich nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan sieht so genannte Baufenster hier vor, die aus Baugrenzen bestehen. Sie begrenzen den Bereich, in dem ein (Haupt-)Gebäude errichtet werden darf. Die Anordnung der Baufenster orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs. Die straßenseitigen Baugrenzen werden grundsätzlich wie im benachbarten Bebauungspläne beibehalten.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass für Bauwillige noch ein gewisser Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude in Abgleich mit einem entsprechenden Zuschnitt der Grundstücke besteht. Es wird darauf hingewiesen, dass die baordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

8.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist außerdem darauf hinzuweisen, dass von der Möglichkeit der lagemäßigen Beschränkung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und in Bezug auf die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen Gebrauch gemacht wird. So ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nur in einem Abstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen zulässig. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass entlang der Wohnstraßen weiträumigere Durchblicke erhalten bleiben, da die "Vorgartenzonen" von den o. g. Anlagen freigehalten werden.

Einzelne, unter Textziffer 3 gelistete, Anlagen und Einrichtungen sind auch in der "Vorgartenzone" entlang der Verkehrsflächen zulässig, da sie zum einen notwendig erscheinen und zum anderen keine allzu störende Wirkung im o. g. Sinne entfalten.

Städtebaulicher Grundsatz ist, dass die erforderlichen (privaten) Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sind. Dies gilt auch für Besucherstellplätze im Sondergebiet.

Allgemein zulässige Tiefgaragen, bspw. in dem Bereich mit Geschosswohnungsbau, sind mit mindestens 0,50 m Oberboden zu bedecken und zu begrünen. Dies kommt dem Freiraumcharakter auf dem jeweiligen Grundstück entgegen.

Regelkonforme Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind zu beachten.

8.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Ergebnis der Abstimmungen mit der Landeshauptstadt Schwerin und dem Amt für Raumordnung ist die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen begrenzt worden.

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus wird im Ordnungsbereiche WA1 bis WA 5 auf maximal eine Wohnung begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und eine individuelle Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen werden entsprechend dafür ausgelegt.

Grundsätzlich geht man von der so genannten Zwei-Wohnungsklausel aus, die besagt, dass je Wohngebäude mindestens 2 Wohnungen geschaffen werden können. Aufgrund der raumordnerischen Begrenzung von Wohnungen sowie den o. g. städtebaulichen Belangen setzt sich die Gemeinde hier jedoch das Ziel, die Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der o. g. Regelung zu begrenzen.

In dem WA6 gilt eine Obergrenze von 12 Wohnungen je Wohngebäude. Damit wird ein Wohnungsangebot in Mehrfamilienhäusern ermöglicht, ohne dass die Wohnungsanzahl im Geschosswohnungsbau übersteigert werden kann.

8.9 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 17 werden die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenerkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Straßen

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-, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne sogleich zu den Wohngebäuden. Der künftige 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.

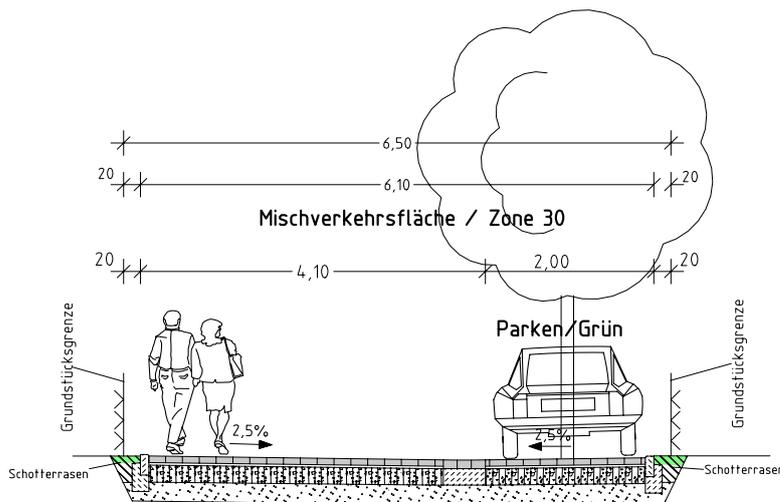
Die Planstraßen A und B werden mit einer Querschnittsbreite von 6,50 m ausgewiesen. Dies entspricht der Querschnittsbreite der Straßen Kiebitzweg und Lerchenweg und ermöglicht eine Verlängerung dieser nach Südosten in gleicher Systematik.

Gemäß RASf06 können die Planstraße A und B als Wohnstraßen eingestuft werden, da sie noch geringere Verkehrsstärken aufweisen als 400 Kfz/h. Die Länge der Planstraße A beträgt rd. 190 m und der Planstraße B rd. 260 m, somit kann die empfohlene Längenbegrenzung von ca. 300 m hier eingehalten werden. Angestrebt werden Tempo-30-Zonen. Um den Verkehrsteilnehmern zu signalisieren, dass sie sich in Wohnstraßen bewegen, können in den Einmündungsbereichen Niveau- und Belagsunterschiede im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden.

Punktuell sind im Straßenraum öffentliche Parkplatzflächen vorgesehen. Die Anordnung der Stellplätze muss dabei den Winterdienst und Leitungsführungen beachten.

Ein möglicher Straßenquerschnitt für die Planstraßen A und B ist unten dargestellt. Er hat einen empfehlenden Charakter, da die Gestaltung des Straßenraumes inkl. von Baumpflanzungen und der Unterbringung von Parkplätzen dem Vollzug der Planung bzw. der Erschließungsplanung obliegt bzw. dort zu modifizieren ist.

Straßenquerschnitt - öffentliche Straße



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 RAS06 gerechten Erschließungsstraße mit Zweibahnrichtungsverkehr ist im südlichen Verlauf eigentumsrechtlich nicht möglich, so dass für die Straße außerhalb des eigentlichen Wohngebiets eigentlich nur ein Einbahnrichtungsverkehr i. S. einer Einbahnstraße in Frage käme. Die Straße kann letztendlich nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion übernehmen, wobei sie im nördlichen, 4,75 m breiten Bereich zwischen dem WA1 und dem WA6 durchaus auch für Grundstückszufahrten verwendet und dafür mit Begegnungsverkehr (hier von und zur Planstraße A) befahren werden kann. 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.

Die geplanten Wohngebietsstraßen (hier insbesondere die Planstraßen A und B) lassen eine Befahrung mit Notdienstfahrzeugen zu. Die vorliegende Bauleitplanung schafft hierfür die Voraussetzungen zwecks Erfüllung der entsprechenden Anforderungen bei der Erschließungsplanung bzw. bei Vollzug der Planung.

Wege / Wegebeziehungen

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.

Einfriedungen an Verkehrsflächen

Im Bereich der Planstraßen und entlang von Fuß-/Radwege sind Einfriedungen erst ab einem Mindestabstand von 1,0 m zu der Verkehrsfläche zulässig. Dies dient der Freihaltung des Verkehrsraumes sowie dem Schutz vor Beschädigungen.

Erschließung / Bindung an den Bebauungsplan (§ 125 Abs. 3 BauGB)

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.

8.10 Grünflächen

Im Plangebiet soll Raum für das Spielen von Kindern geschaffen werden. Die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Bebauungsplan stellt dieses sicher.

Eine vorhandene Grünstruktur mit Gehölzen im südlichen Plangebiet soll erhalten bleiben. Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Die Gehölzfläche wird entsprechend als private Grünfläche ausgewiesen.

8.11 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und Planstraße B) und auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz - sind insgesamt mindestens 22 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume innerhalb der Planstraßen A und B sollen die Systematik der Strukturen in angrenzenden Straßenbereichen mit entsprechenden Baumscheiben auch in das Plangebiet hinein fortführen. Eine konkrete Standortaufteilung wird nicht verbindlich vorgegeben, um im Rahmen der Erschließungsplanung auf örtliche Gegebenheiten, wie z. B. Grundstückszufahrten usw., reagieren zu können.

Darüber hinaus sind 5 weitere anzupflanzende Bäume in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Bäume im öffentlichen Raum unterstützen das Mikroklima und können zur Staubbindung beitragen. Die vorgesehenen Straßenbäume unterstreichen zudem die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums.

Zu verwenden sind kleinkronige Bäume, die gemäß Pflanzliste (siehe Hinweis auf der Planzeichnung) benannt sind.

8.12 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Städtebauliches Ziel ist es, das Plangebiet durch die bestehenden Gehölzstrukturen in die Umgebung einzubinden. Die Siedlungshecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze besteht aus Brombeere, Sanddorn sowie Liguster. Darüber hinaus befinden sich vereinzelt Kirschbäume, Obstgehölze und Nadelbäume. Die Gehölze sollen erhalten werden, da sie prägend für das Ortsbild sind und auch eine biologische Wertigkeit besitzen (siehe hierzu auch 8.10).

9 ÜBERNAHME VON RECHTSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

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

Durch örtliche Bauvorschriften wird eine gestalterische Ausprägung der Bebauung angestrebt. Folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden festgesetzt (Übernahme aus dem Text Teil B):

Dachform und -neigung

Im Bebauungsplangebiet sind die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Walm- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 15°- 48° zu gestalten. Für Dacheindeckungen von untergeordneten Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Dachfarben/-eindeckung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden (ohne Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Vordächer) sind mit rot- bis rotbraunen bzw. grau- bis anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zu gestalten. Weitere örtübliche Farben dürfen nur ausnahmsweise verwendet werden. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Von den Dacheindeckungen dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Wirkungen ausgehen. Eine Blendwirkung von Dächern ist auszuschließen. In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen / Photovoltaikanlagen mit einer Antirefleksionsbeschichtung ausgestattet sind.

Dachgauben

Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einem geneigten Dach und einer Breite von höchstens 3,0 m zu gestalten. Die Länge der Dachgauben im WA 6 darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite betragen.

Fassaden

Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden (ohne Wintergärten) und Garagen sind überwiegend mit rotem oder rotbraunem bzw. grau- bis anthrazitfarbenem Sichtmauerwerk oder als farbige Putzfassade zu gestalten. Die Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung ist zulässig. Die Errichtung von Holzblockhäusern ist nicht zulässig. In die Fassade integrierte oder auf die Fassaden oder auf Fassadenteilen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen / Photovoltaikanlagen mit einer Antirefleksionsbeschichtung ausgestattet sind. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Freiflächen und Einfriedungen

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 begrünt zu gestalten.

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien bzw. der Grenze zu Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind als Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu gestalten. In die Hecke integriert oder auf der der privaten Grundstücksfläche zugewandten Seite ist zusätzlich auch die Errichtung von Zäunen zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf straßen- und gehwegseitig 1,20 m nicht überschreiten.

Hecken entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Übergang zu nicht bebaubaren Flächen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m als frei wachsende Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu gestalten.

Im Bereich der Planstraßen und entlang von Fuß-/Radwege sind Einfriedungen erst ab einem Mindestabstand von 1,0 m zu der Verkehrsfläche zulässig.

Oberflächen von Stellplätzen

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

Eine Blendwirkung von Modulen einer Solaranlage soll ausgeschlossen werden. Insofern sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum erscheint geboten, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets zu gewährleisten. Die Beschränkung auf einige wenige Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets bei.

Oberflächen von Stellplätzen

Die Gestaltung von offenen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien trägt zu Minimierung der Versiegelung bei und befördert zugleich die Grundwasserneubildung.

Auf folgendes wird im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hingewiesen: Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendige Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation muss neu geschaffen werden. Die bestehenden Netze können entsprechend erweitert und ausgebaut werden.

Die Ver- und Entsorger sind im Bauleitplanverfahren beteiligt worden.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden. Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit des Landkreises zu vereinbaren.

Abwasserentsorgung- Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Wasser- und Zweckverbandes Schweriner Umland einzuleiten.

Für das geplante Wohngebiet ist die Einbindung in das vorhandene System zur Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Die Abwasserplanung ist mit dem zuständigen Zweckverband und dem Landrat des Landkreises Parchim-Ludwigslust als untere Wasserbehörde abzustimmen.

Abwasserentsorgung- Oberflächenwasser

Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Private Grundstücke

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Aufgrund der geplanten Grundstücksgröße geht die Gemeinde davon aus, dass auch bei den ungünstigen Baugrundverhältnissen eine Versickerung möglich ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind von den Eigentümern zu beantragen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte bspw. das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken z.B. in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und u.a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Verkehrsflächen

Das gefasste Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll über Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Das über Fahrbahnen, Gehwege und Grünflächen aufgefangene Regenwasser wird durch die geringe Verkehrsbelegung von weniger als 2.000 Kfz am Tag ebenfalls als gering verschmutzt eingestuft. Das in den Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser wird über die an den Fahrbahnrandern vorgesehenen Straßenabläufe erfasst und in die unter den Verkehrsflächen angeordneten Rigolen geführt. Die Einläufe sollen zugleich mit Sandfängen ausgeführt werden. Die Rigolen bieten ausreichend Stauraum für entsprechende Starkregenereignisse und bringen das gefasste Regenwasser zeitnah zur Versickerung. Darüber hinaus sind die Rigolen in der Lage, die ankommenden Lasten aufzunehmen und in den Untergrund abzuleiten.

Brandschutz

Die Vorgaben des Brandschutzes werden unter planerischen Gesichtspunkten beachtet.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden / Versorgungsträgern und der Gemeinde Pampow geregelt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom

21. Dezember 2015 ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser (hier Grundschutz) soll mit der Errichtung eines Löschwasserbrunnens im Plangebiet sichergestellt werden. Im Kreuzungsbereich der Planstraße A und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist entsprechend ein Standort dargestellt. Eine Anfahrbarkeit und Aufstellung zwecks Wasserentnahme ist über die Planstraße möglich.

Der Löschwasserbrunnen soll für 96 cbm/h ausgebaut werden, da die Bebauungsmöglichkeiten im WA 6 und im Sondergebiet diese Löschwassermenge erfordern kann.

Löschwasser wird letztendlich innerhalb eines Radius von 300 m bereitgestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust- Parchim. Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Müllgefäße auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

11 FLÄCHENBILANZ

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

- | | |
|--|---------------|
| • Allgemeines Wohngebiet | rd. 31.570 qm |
| • Sonstiges Sondergebiet | rd. 4.130 qm |
| • Straßenverkehrsflächen | rd. 3.420 qm |
| • Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung | rd. 1.740 qm |
| • Grünflächen | rd. 1.650 qm |

12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde ableiten. Im Wesentlichen werden umgebende Wohngebiete arrondiert.

Im südlichen Plangebiet werden zulässige Gebäude gegenüber den vorhandenen Wohngebäuden in der bereits bebauten Umgebung und in dem nördlichen Plangebiet höher in Erscheinung treten können. Sie lassen sich dennoch städtebaulich abbilden, da sie sich zwar aus den umgebenden, kleinteiligeren Gesamtstrukturen hervorheben, aber kein für sich allein wirkendes Baugebiet darstellen. Die Abstände zu den vorhandenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft übersteigen zudem erheblich das Abstandsflächenmaß der Landesbauordnung.

Es ist zu berücksichtigen, dass das Dorf-/Ortsbild von Pampow mittlerweile durch vielschichtige Bauweisen und Gebäudetypen vorgeprägt ist. Das direkte 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 auch durch die o. g. Strukturen in Erscheinung tritt.

Die klarstellende Regelung zu den Ferienwohnungen schafft zudem Rechtsklarheit.

Verkehr

Das Plangebiet ist überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Gebäude in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen-, zählen im baunutzungsrechtlichen Sinne so gleich zu den Wohngebäuden. Der Verkehrscharakter des Plangebietes entspricht insofern der umliegend vorherrschenden Art. Dennoch tritt neuer Verkehr hinzu. Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung wird als nicht erheblich oder gar gebietsfremd eingeschätzt.

Natur- und Umweltschutz

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes und die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche werden durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet bzw. können ausgeglichen werden, überwiegend auch an anderer Stelle des Plangebietes. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung trägt diesem Rechnung. Dies gilt sogleich für den artenschutzrechtlichen Ausgleich.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Umweltschutzes wird auf die Darlegungen des Umweltberichts verwiesen, der gesonderter Teil der Begründung ist. Im Umweltbericht wird auch auf den Artenschutz und dementsprechende Maßnahmen eingegangen. Die getroffenen Festsetzungen unter den Textziffern 6.1 bis 6.4 werden im Umweltbericht zugleich lage-/umsetzungsorientiert veranschaulicht.

Mit den Festsetzungen im Text Teil B und den Darstellungen/-legungen im Umweltbericht sind die Maßnahmen lagebedingt nachvollziehbar und entsprechend den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zu vollziehen.

Die in Textziffer 6.4 bestimmte CEF-Maßnahme - auch „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ genannt - ist vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchzuführen, um eine ununterbrochene ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten zu gewährleisten. Das bedeutet, dass der Eingriff - unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung - erst durchgeführt werden darf, wenn die CEF- Maßnahme wirksam hergestellt ist.

Aufgrund gesetzlicher Neuregelungen (Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, vom 18. August 2021), durch Ergänzungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird auf den Belang hingewiesen, dass erweiterte Anforderungen an neu zu errichtende Außenbeleuchtungen im öffentlichen und privaten Raum gestellt werden. Diese sind bei Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.

Immissionsschutz

Für die gemeindliche Bauleitplanung gilt die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – als 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 noch zu prüfen, ob Lärmquellen in der Umgebung vorhanden sind, von denen das Plangebiet von außen lärmäßig beeinflusst werden kann. Zu betrachten ist hier, ob 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.

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.

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:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
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

Die angegebenen Abstände entfalten in erster Linie eine konkret anlagenbezogene und sogleich nachbarschützende Wirkung.

Weitere Fachgesetzlichkeiten/-verordnungen zum Immissionsschutz gelten ungeachtet der Bauleitplanung und sind bei Vollzug der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt z. B. für Feuerungsanlagen.

13 HINWEISE

Bodendenkmalpflegerischer Aspekt

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich 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).

Mögliche Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

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.

Schutzgutpflege und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Hinweise dienen zum einen der Verdeutlichung und zum anderen den zu berücksichtigenden Maßnahmen bei Vollzug des Bebauungsplanes.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am gebilligt.