

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
1	Landkreis Ludwigslust-Parchim, 07.09.2022	
	<u>FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr</u> Aus den vorliegenden Unterlagen zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes, sind betreffend, der Straßenverkehrsbehörde keine Änderungen zu entnehmen. Aus diesem Grund kann keine Stellungnahme angegeben werden. Vollständigkeitshalber wird auf die Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst 3. Bauabschnitt“ verwiesen.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz</u> Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes hier keine Bedenken / Hinweise (im wesentlichen nur Änderung Traufhöhe / Firsthöhe, keine Änderung der Vollgeschosse als Höchstmaß).	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p data-bbox="197 459 488 496"><u>FD 53 – Gesundheit</u></p> <p data-bbox="197 536 992 643">Gegen die o.g. Änderung des B-Planes gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.</p>	<p data-bbox="1176 459 2011 496">Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p data-bbox="197 722 943 759"><u>FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung</u></p> <p data-bbox="197 799 1048 1018">Der Fachdienst Regionalmanagement und Kreisentwicklung äußert im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet "Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt" der Gemeinde Pampow.</p>	<p data-bbox="1176 722 2011 759">Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p data-bbox="197 1098 790 1134"><u>FD 62 – Vermessung und Geoinformation</u></p> <p data-bbox="197 1174 1021 1211">Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände.</p>	<p data-bbox="1176 1098 2114 1171">Der nebenstehende Hinweis wird berücksichtigt. Die aktuelle Flurkarte wird bei der Planzeichnung redaktionell zugrunde gelegt.</p>

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p>Hinweis:</p> <p>Die katastermäßige Darstellung (Entwurf Juli 2022) entspricht nicht der aktuell vorliegenden Flurkarte. Die betroffenen Flurstücke 253/60 und 260/36 existierten seit dem 17.12.2021 nicht mehr. Sie wurden bereits in die „Bauplätze und Straßen“ parzelliert.</p>	
	<p><u>FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau</u></p> <p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).</p> <p><u>Baudenkmalpflegerischer Aspekt:</u></p> <p>Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.</p>	<p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Bau- und Bodendenkmalpflegerische Aspekte</u></p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Bauplanung / Bauordnung</u></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p><u>Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:</u></p> <p>Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:</p> <p>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.</p> <p>Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage 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).</p>	<p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>In der Begründung Punkt 4 werden die Angaben zu den gesetzlichen Grundlagen ergänzt.</p> <p>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.</p> <p>Der Wortlaut des Verfahrensvermerkes Nr. 2 wird im Wortlaut überarbeitet.</p> <p><u>Straßen- und Tiefbau</u></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p><u>Bauplanung / Bauordnung</u></p> <p>Keine Anregungen/Bedenken</p> <p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Nach Einsichtnahme in den mir zur Beurteilung übergebenen Satzungsentwurf (Planstand: Entwurf, Juli 2022) übergebe ich Ihnen die nachfolgende Stellungnahme mit Anregungen zur weiteren Bearbeitung der Planung.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des seit dem 28.10.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Pampow.</p> <p>Da der Grundzug des Bebauungsplanes nicht berührt ist, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Seitens des FG Bauleitplanung bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, dennoch möchte ich Ihnen einige Hinweise zur weiteren Bearbeitung der Planungsunterlagen geben.</p>	

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p>In der Begründung Punkt 4 sind die Angaben zu den gesetzlichen Grundlagen z. B. Baugesetzbuch vom..., zuletzt geändert... zu ergänzen.</p> <p>Bezüglich der Festsetzung der Bezugspunkte weise ich nochmals darauf hin, dass auf Grund des Gebotes der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen aus dem Rechtsstaatprinzip heraus (Art. 20 Abs. 3 GG), sich die Notwendigkeit ergibt Höhenbezugspunkte nach § 18 Abs. 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bezugspunkt festzusetzen, diese müssen bestimmt oder bestimmbar sein.</p> <p>Die Angabe der Höhenlage eines bestimmten Punktes einer Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt entspricht dem Bestimmtheitsgebot, wenn eine erhebliche Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten ist. Bei unbestimmter Festsetzung der Gebäudehöhen z.B. erst geplante Straßen leidet der Plan an einem materiellen Mangel (vgl. OVG NRW, U. vom 26.06.2013 – 7 D 75/11.NE-, juris, m.w.N. sowie OVG NRW, U. vom 27.05.2013 – 2 D 37/12.NE – BauR 2013, 1966).</p> <p>Alle Bezugspunkte im Bebauungsplan müssen dabei dem Grundsatz der Eindeutigkeit und Bestimmtheit s. o. genügen und begrifflich eindeutig sein (z.B. angrenzende vorhandene Straßen, einschl. Benennung der Straßennamen,</p>	

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p>bestehende Schachtabdeckung, Geländepunkte im Bereich der Schnittstelle zweier Baugrenzen, usw.), vergl. OVG Münster vom 28.08.2014 7D8/13.NE und OVG NRW vom 31.08.2012 10D114/10.NE – BRS 79 Nr. 44.</p> <p>Der Bebauungsplan muss eine hinreichende Regelungsdichte seitens der Gemeinde als Satzungsgeber aufweisen. Diese fehlt, bei Übertragung der Entscheidungsbefugnis, ob offen oder verdeckt auf andere z. B. die normvollziehende Verwaltung, Architekten, Bauherren u. a. durch die Gemeinde.</p> <p>Der Wortlaut des Verfahrensvermerkes Nr. 2 ist im Wortlaut zu überarbeiten.</p> <p>Sicher hat die Gemeinde die vorgelegten Planungsunterlagen als Entwurf beschlossen und die Auslegung des Entwurfes bestimmt/ beschlossen, denn der Beschluss des Entwurfes führt zur Satzung.</p>	

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p><u>Straßen- und Tiefbau</u></p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen der Gemeinde Pampow. Neue öffentliche Straßen/Verkehrsflächen für die innere Erschließung sind gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG M-V zu widmen.</p>	
	<p><u>FD 68 – Umwelt</u></p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegenüber der 1. Änderung des B-Plans Nr.17 „ Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Wasser- und Bodenschutz</u></p> <p>Gem. tabellarischer Auflistung besteht keine Einwände zu den Bereichen Gewässer I. u. II. Ordnung und Abwasser.</p>	<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Wasser- und Bodenschutz</u></p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Grundwasser / Bodenschutz</u></p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Auflagen umfassen gültige Regelungen bei Vollzugs des Bebauungsplanes.</p>

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p><u>Grundwasser / Bodenschutz:</u></p> <p>Bezüglich des Boden- und Grundwasserschutzes sowie der Altlasten bestehen zum Vorhaben keine Bedenken oder Einwände.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind uns Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im vom Vorhaben betroffenen Gebiet nicht bekannt.</p> <p>Auflagen:</p> <p>Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.</p>	<p><u>Immissionsschutz und Abfall</u></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p>Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.</p> <p>Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA1 zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.</p> <p>Begründung</p> <p>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.</p>	

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p><u>Immissionsschutz und Abfall</u></p> <p>Seitens des FB Immissionsschutz bestehen keine Einwände zur 1. Änd. des B-Plan Nr.17 "Am Immenhorst, 3. BA" der Gemeinde Pampow.</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <p>Es bestehen aus Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung keine Einwände oder Bedenken.</p>	
2	Bürger / Bürgerin, E-Mail vom 24. und 29.08.2022	
	<p>E-Mail vom 24.08.2022</p> <p>Als zukünftige Anwohnerin des neuen Baugebietes begrüße ich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 vom Juni 2022 sehr. Dass sich "[d]ie neue Bestimmung derunteren Bezugspunkte [...] an der tatsächlichen Höhenlage der Straßen [orientiert]" (siehe: Begründung zur 1. Änderung des</p>	<p>Die E-Mail vom 24.08.2022 wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde mit E-Mail vom 29.08.2022 nochmals präzisiert.</p>

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p>Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet „A Immenhorst, 3. Bauabschnitt“, S.6), muss positiv angesehen werden. Weiter heißt es: "Mittlerweile wurde anhand der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. einer durchgeführten Höhenauswertung deutlich, dass die Deckenhöhen der Straßen in Teilbereichen augenscheinlich deutlich höher liegen, als die im B-Plan bisher bestimmten unteren Bezugspunkte. Insofern wird eine Anpassung der unteren Bezugspunkte dahingehend vorgenommen, dass künftig ein bautechnisch sinnvolles Gefälle zur Straße bzw. zur technischen Infrastruktur umgesetzt werden kann." (Ebenda, Seite 6). Leider mussten mein Mann und ich feststellen, dass die Deckenhöhe der Straße (=Privatweg), die zu unserem Grundstück (260/61, Hausnummer 37) führt, auch weiterhin deutlich höher als der im Juni 2022 neu festgelegte untere Bezugspunkt (siehe Anhang) liegt. Um ein "bautechnisch sinnvoll Gefälle zur Straße" zu ermöglichen, müsste der untere Bezugspunkt für unser Grundstück (und ggf. auch für das Grundstück unseres Nachbarn) noch einmal um ca. 20 cm (von 47,80m ü. HN 76 auf 48,0m) angepasst/erhöht werden (laut unserem Planungsbüro). Ich bitte Sie daher, Ihre Entscheidung zu überdenken und unseren Höhenbezugspunkt erneut nach oben zu korrigieren.</p>	

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<p>E-Mail vom 29.08.2022</p> <p>Mittlerweile wurden die Höhen angepasst (siehe Anhang, HN76 mit dem aktuell gültigen Bezugspunkt 47,20m). Um so mehr begrüße ich die gewünschte Änderung des Bebauungsplans (...), so dass wir überhaupt die Möglichkeit bekommen, mit unserem Haus über das Straßenniveau zu kommen [Im B- Teil Punkt 5 der Satzung der Gemeinde Pampow über den Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung "Am Immenhorst", an dessen Vorgaben sich der B-Plan für den neuen Bauabschnitt orientieren wollte, wie ich hörte, steht: "Die Oberflächen der Erdgeschoßböden sind für die Baugrundstücke bis maximal 0,50 m über dem durchschnittlichen geplanten Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg bzw. öffentlicher Stellplatz / Fahrbahn vor dem privaten Grundstück) festgesetzt." Wie es aussieht, wäre es ggf. besser gewesen, diesen Passus zu übernehmen?]</p> <p>Ich bedauere, dass der B-Plan nicht die Aufschüttung des Grundstücks auf Straßenniveau erlaubt - eine entsprechende Passage, die das Aufschütten regelt, wäre in meinem Fall wünschenswert gewesen. So haben mein Mann und ich nicht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren in Anspruch zu nehmen: Obwohl wir alle anderen Vorgaben einhalten (Farben der Fassaden und des Daches, Höhe des Hauses, Dachneigung, Abstände, ...) wollen/werden (hoffe und denke ich), wird unser</p>	<p>Die E-Mail vom 29.08.2022 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Eine „Gebäudesockelhöhe“ von 0,40 m über dem Bezugspunkt ist ebenfalls festgesetzt.</p> <p>Baugrundstücksbezogene, topografisch bedingte Flächennivellierungen und Gebäudeanpassungen sind anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf Grundlage des Bauordnungsrechts möglich. Da während der Aufstellung eines Bebauungsplanes noch nicht die Bauvollzugsebene im Einzelfall bekannt ist, trifft der Bebauungsplan i. S. d. grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung allgemeine Festsetzungen.</p>

Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Bauantrag wegen einer gewünschten Aufschüttung, die aufgrund des Tieferliegens unseres Grundstücks sinnvoll ist (siehe Anhang), zum Kreis weitergeleitet und dort bearbeitet werden, was bedauerlich ist, da die Bearbeitung dort voraussichtlich länger dauern wird.	
3	Hinweis: Die Abstimmung mit den Nachbarkommunen haben keine Anregungen oder Hinweise ergeben.	