Satzung über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bahnhofstraße" der Gemeinde Pampow

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **09.09.2020**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Stralendorfer Amtsblatt Nr. 9 am **30.09.2020** und im Internet https://www.amt-stralendorf.de/ erfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPIG M-V mit Schreiben vom **22.09.2020** beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am **09.09.2020** beschlossen, den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **22.09.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **14.10.2020** bis einschließlich **16.11.2020** im Amt Stralendorf, Fachbereich III Baurecht, Bau, Dorfstraße 30, in 19073 Stralendorf, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt Stralendorfer Amtsblatt Nr. 9 am **30.09.2020** und im Internet https://www.amt-stralendorf.de/ mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Pampow, 12.02.2021

   Siegelabdruck (GEMEINDE PAMPOW · LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM) .... Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 , § 4 Abs. 2 BauGB am **11.02.2021** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **11.02.2021** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Pampow, 12.02.2021

   Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 15.02.2021

   Schwerin den, 16.02.2021

   Siegelabdruck .... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

   Pampow, 12.02.2021

   Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.02.2021 gemäß Hauptsatzung im Stralendorfer Amtsblatt Nr. 2 und im Internet https://www.amt-stralendorf.de/ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 25.02.2021 in Kraft getreten.

    Pampow, 26.02.2021

    Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße" ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

    Pampow, 26.02.2021

    Siegelabdruck .... Der Bürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **11.02.2021** folgende Satzung der Gemeinde Pampow über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
FESTSETZUNGEN		
Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
	Flächen für den Gemeinbedarf "Gemeindezentrum"	(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	(§ 16 BauNVO)
GFZ 2,0	Geschossflächenzahl	(§ 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse	(§ 16 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
Kennzeichnungen	(§ 9 Abs. 1 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
	Grünflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Spielplatz	(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Festplatz	(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
	Gas	(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
	Erhalt von Bäumen	(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 8 (mit Stand der 11. Änderung)	(§ 9 Abs.7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8	
Ä I -III	Kennzeichnung Änderungsbereiche	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
	Grenze Lärmpegelbereiche	(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme	(§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Gashochdruckleitung HanseGAS GmbH mit 8 m Schutzstreifen	

Planzeichen	Erläuterung
Darstellung ohne Normcharakter	
	Wohn-/Nebengebäude
	Flurstücksgrenzen
250/4	Flurstücksnummer
3,00 m	Bemaßung
	entfallende Baugrenze
	entfallende Bäume
1	Kennzeichnung Gebietsfläche

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bahnhofstraße" gelten folgende Festsetzungen:
Rote Textteile kennzeichnen die mit der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 geänderten, ergänzten oder entfallenen Festsetzungen/Hinweise.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   1. Im Allg. Wohngebiet (1/WA) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
   2. Im Mischgebiet (3/MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
      Gebäudehöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
      Im Mischgebiet (3/MI) wird die Firsthöhe der Gebäude auf 9,50 m über das vorhandene Niveau der angrenzenden Straße festgesetzt.
   3. Im Sondergebiet (4/SO) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.
      Im Sondergebiet (4/SO) wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche bis 1000,0 m² zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
      In den das Sondergebiet (4) umgebenden Misch- und Gewerbeflächen ist der Einzelhandel ausgeschlossen.
      Ausnahmen sind nur nach Einzelfallprüfung für ausgewählte Sortimente zugelassen, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht.
   4. Im Gewerbegebiet (5/GE) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.
   5. Im Sondergebiet (6/SO) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.
      Im Sondergebiet (6/SO) wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche bis 1050,0 m² zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
   6. Im Mischgebiet (7/MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
      Auf der Mischgebietsfläche (7) wird ein SB-Drogerie-Markt mit einer Verkaufsraumfläche bis 150 m² zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
   7. Für die mit Nr. (8) bezeichnete Fläche wird die Nutzung als öffentliches Grün mit der Zweckbestimmung „Festwiese" festgesetzt.
   8. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum" sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören:
      - kommunale Verwaltungsgebäude
      - Veranstaltungshallen sowie Mehrzweckgebäude für kulturelle Zwecke
      - Kommunaler Bauhof
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)
   1. Für die im Allg. Wohngebiet (1) zu errichtende Wohnbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   2. Für die in der Mischgebietsfläche (3) zu errichtende Wohnbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   3. Für die im Sondergebiet (4) und im Mischgebiet (3) zu errichtenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen wird. (§ 22 Abs. 1, 2 u. 4 BauNVO)
   4. Für die im Gewerbegebiet (5) zu errichtenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen wird. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   5. Für die im Sondergebiet (6) zu errichtenden Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen wird. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3. Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 2 u. 3 BauGB)
   1. Die Oberflächen der Erdgeschossfußböden sind für die Baugrundstücke bis max. 50 cm über dem geplanten Niveau des angrenzenden Gehweges festgesetzt.
   2. Für die Flurstücke 219, 224, 227, 234 u. 235 ist unter Ausnutzung des Geländeprofils eine 1,5 geschossige Bebauung zulässig.
      Die Höhe der Fußbodenoberkante des Vollgeschosses ist max. 2,80 m über der mittleren anliegenden Verkehrsfläche.
4. Bedingte Festsetzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   Im Nutzungsbereich (1) - Allgemeines Wohngebiet - sind für die Verlegung von Versorgungsleitungen der WEMAG und der TELEKOM Leitungsrechte auf einem 1,00 m breiten Geländestreifen parallel zur Grundstücksgrenze einzuräumen:
   Grundstücke Nr. 212-213, 217, 218, 233, 232, 226, 229:
   - an den dem Büdnerring zugewandten Grundstücksgrenzen
   - bei Grundstück Nr. 217 wird das Leitungsrecht durch den öffentlichen Parkplatz ausgespart.

   Grundstück Nr. 216:
   - an der der Anbindungsstraße zum Büdnerring zugewandten Grundstücksgrenze

   Grundstück Nr. 231
   - an der südwestlichen Grenze zum Büdnerring

   Grundstück Nr. 223:
   - an der südlichen Grenze zum Büdnerring

   Für den Verlauf von Trink- und Schmutzwasser-, Energie-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sind auf dem Flurstück 240 zwischen dem Eschenweg und Bedarfsträgern im Mischgebiet (3) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Gemeinde einzuräumen.
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach § 1 Abs. 4 BauNVO)
   1. Im Plangeltungsbereich dürfen nur Anlagen errichtet werden, die nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind.
   2. Entsprechend dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten sind im Plangeltungsbereich die Lärmpegelbereiche III, IV und V (sh. Planzeichnung) anzusetzen.

Lärmpegelbereich LPB	maßgebl. Außenlärmpegel n. DIN 4109-dB (A)	Erf. $R_{w,res.}$ des Außenbauteils in dB: Aufenthaltsraum in WE	Büroraum od. ähnlich
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	50	45

Die sich aus den o. g. Angaben ergebenden Lärmpegelbereiche sind bei allen Gebäudeteilen zu berücksichtigen, da aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug) einzuhalten sind.
Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tab. 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.
Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab dem Lärmpegelbereich III mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R_{w,res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

3. In den Nutzungsbereichen (3), (4), (5) u. (7) sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume möglichst an den, der Ortsumgehung abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
4. Für Wohn- und Büronutzung in den Nutzungsbereichen (3), (4) u. (7) sind folgende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich:
   1. Die Wohnbereiche von Wohnhäusern sind unter Ausnutzung der Abschirmwirkung von Gebäuden vorzugsweise so anzuordnen, dass der direkte Einfall von Lärm aus der südlichen Richtung vermeiden wird.
   2. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind möglichst an den Westseiten der Gebäude anzuordnen.
      Schlaf- und Kinderzimmer sind bevorzugt nach Norden zu orientieren.
      Ergänzend ist passiver Schallschutz nach DIN 4109 erforderlich. Für Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
5. Die in den Nutzungsbereichen (3) u. (5) zulässigen, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe sind so anzuordnen, dass die Immissionen in Richtung der Wohnbebauung abnehmen.
6. Für die Nutzungsbereiche (5) u. (6) ist der Lärmpegelbereich III und IV anzusetzen.
7. In den Nutzungsbereichen (5) u. (6) sind für Aufenthalts-, Büro- und Wohnräume passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109, Tab. 8-10, unter Anwendung von entwurfstechnischen und bautechnischen Maßnahmen zu ermitteln und vorzusehen.
8. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO sind auf den Teilflächen des Gewerbegebietes nur Betriebe zulässig, deren gesamte Lärmemission die in der nachfolgenden Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) L_w nicht überschreiten.
   Grundlage der Berechnung der IFSP ist die DIN 18005 Teil 1 mit einer Quellenhöhe von 4,0 m über Gelände unter Berücksichtigung der Absorption in der Luft und am Boden und ohne abschirmende Hindernisse.
   Die Anforderungen sind erfüllt, wenn der immissionswirksame Schallleistungspegel ($L_{WA,zul.}$) nicht überschritten wird, der sich wie folgt berechnet:
   $L_{WA,zul.}$ = IFSP + 10 x lg F / F_0 mit: F = angerechnete Fläche, F_0 = 1 m²

Bezeichnung der Fläche	(Netto-) Fläche (m²)	IFSP ($L_{w''}$) Tag / dB (A)	IFSP ($L_{w''}$) Nacht / dB (A)
GE / TF 1	3.430	54,0	42,5
GE / TF 2	1.170	54,0	42,5

Alternativ zum Nachweis des zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegels lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionspunkten bestätigen.
Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die jeweiligen Beurteilungspegel (Beurteilung nach TA Lärm vom 26. August 1998) den korrespondierenden Immissionsanteil nicht überschreiten.
Ergänzend werden für die mit Nr. (8) bezeichnete Fläche „Festwiese" folgende Festsetzungen getroffen:
Veranstaltungen (entsprechend TA Lärm „seltene Störereignisse") sind auf höchstens 10 Tage oder Nächte im Jahr und nicht mehr als an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zu beschränken.
Dabei sind:
- Veranstalter soweit wie möglich von der Wohnbebauung weg zu postieren
- die Lautsprecher bzw. Musikboxen nicht in Richtung der Wohnbebauung aufzustellen
- ausgewählte Veranstaltungen, wie z.B. Zirkus, Märkte, Fahrgeschäfte nur in der Zeit von 9 - 13 und 15 - 20 Uhr, in Ausnahmefällen (Fr. und Sa.) auch von 13 - 15 Uhr und bis max. 22 Uhr zu betreiben (Betriebsbeschränkungen)
- für die Veranstaltungen Pegelbegrenzungen zu erlassen
- neben dem traditionellen Dorf- und Erntefest Anfang September jährlich nur noch eine weitere Veranstaltung bis in die Nachtstunden zugelassen

Gegenüber Wohnungen im Mischgebiet / Gewerbegebiet mit 50 m bis 100 m Abstand sind einzuhalten:
durchschnittlich emissionswirksamer Schallleistungspegel

	durchschnittlich emissionswirksamer Schallleistungspegel (L_w / dB (A)) 50 m	100 m	kurzzeitiger maximaler Schallleistungspegel ($L_{w,max.}$ / dB (A)) 50 m	100 m
bei Einzelquellen				
15 – 20 Uhr	<109	<115	<132	<138
20 – 22 Uhr	<101	<107	<127	<133
nach 22 Uhr	< 91	< 97	<107	<113
bei mehreren Lärmquellen je Fahrgeschäft				
15 – 20 Uhr	< 99	<105	<132	<138
20 – 22 Uhr	< 91	< 97	<127	<133
nach 22 Uhr	< 81	< 87	<107	<113

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB)

1. Sicherungsarbeiten
   Der längs der Bahnhofstraße auf dem Flurstück 209 in Höhe der Einmündung zum Eschenweg vorhandene Gehölzstreifen ist zu erhalten.
   Er darf nur in dem unbedingt notwendigen Umfang reduziert werden, wie es durch die Herstellung der Sichtdreiecke erforderlich wird.
   Teil B -Text- Gestalterische und Bauordnungsrechtliche Festsetzung Pkt. 4 ist zu beachten.
2. Öffentliches Grün

~~2.1 Die Fläche zwischen den Spielgeräten auf dem Spielplatz ist mit Spielrasen RSM 2.3, 20g/m² Saatgutmenge einzusäen. Der Spielrasen ist mindestens 2 x im Jahr zu mähen.~~
~~2.2 Der Spielplatz ist randlich mit mindestens 5 Laubbäumen, 16-18 cm StU zu bepflanzen. Baumarten sind entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.~~
2.1 Die öffentliche Grünfläche (Flurstück 248, Flur 8, Gemarkung Pampow) ist aus dem Bestand landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Rasen, einheimische Gehölze (auch als Hecken) und einheimische Stauden sind zulässig. Weiterhin sind für die Ausgestaltung des Spielplatzes Spielgeräte und -elemente, inklusive der erforderlichen Schutzuntergründe / Untergrundmaterialien, Wege, Sitzplätze (auch mit Überdachung) und Abgrenzungen (auch als Zaun bis 1,6m Höhe) zulässig.
2.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 248, Flur 8, Gemarkung Pampow) sind als Ersatz für die Fällungen in der Änderungsfläche I (Ä I) vier Linden in der Qualität Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbissschutz und eine 3jährige Pflege sind vorzusehen.
2.3 Bepflanzung der südöstlichen Begrenzung der Gewerbefläche mit Hecken (entsprechend Gehölzliste)
Aufgelockertes Schema Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m
Heisteranteil 25% m.B. 150-200 cm Pflanzhöhe
Sträucher 2 x v. 60-100 cm Pflanzhöhe
2.4 Aufgelockerte Bepflanzung der Grünfläche des Flurstückes 251/4 nördlich der OU B321
Flächenanteil 20% davon
Laubbäume 20 St. 16-18 cm SU m.B.
Heisteranteil 25% m.B. 150-200 cm Pflanzhöhe
Sträucher 2 x v. 60-100 cm Pflanzhöhe
Sukzessionsfläche Flächenanteil 80%
Einmalige Mahd im Spätsommer nach Samenreife einschl. Beräumung des Mähgutes; Orientierung auf völligen Pflegeverzicht

3. Privates Grün

3.1 Individuelle Freiflächengestaltung durch Landschaftsarchitekten und Ausführung durch Fachbetriebe.
Grundstücksgrenzen mit 3,00 m breiten Gehölzstreifen bepflanzen und dauerhaft erhalten.
3.2 Dichte, 2-reihige Heckenpflanzungen mit Überhaltern an Begrenzung zur Schule östlich des B-Plangebietes sowie südlichem und westlichem MI-Gebiet.
Pflanzenarten gemäß Gehölzliste verwenden.
Pflanzabstand: zwischen und innerhalb der Reihen = 1,50 m, davon
Heisteranteil 20% m.B. 200-250 cm Pflanzhöhe
Sträucher 2 x v. 60-100 cm Pflanzhöhe
3.3 Die 2,00 m breiten Pflanzflächen für die straßenbegleitenden Baumreihen sind mit Gräsern oder / und Sträuchern einzugrünen.
3.4 Die private Grünfläche (Flurstück 239, Flur 8, Gemarkung Pampow) ist aus dem Bestand landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Gehölze, Stauden und Grabeflächen sind zulässig.

4. Verkehrsgrün

4.1 Bepflanzung der Ahornstraße
20 St. Laubbäume m.B. 18-20 cm SU Feldahorn (Acer campestre)
Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2 20 g/m² Saatmenge
4.2 Bepflanzung des Eschenweges
26 St. Laubbäume m.B. 16-18 cm SU Vogelbeerbaum (Sorbus aucuparia)
Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2 20 g/m² Saatmenge
4.3 Bepflanzung des Rad- und Gehweges längs der Bahnhofstraße
32 St. Laubbäume m.B. 16-18 cm SU Vogelbeerbaum (Sorbus aucuparia)
4.4 Bepflanzung der Fußwegverbindungen im Norden des B-Plangebietes
5 St. Laubbäume m.B. 16-18 cm SU Vogelbeerbaum (Sorbus aucuparia)
4.5 Bepflanzung Büdnerring Anschluss Eschenweg
6 St. Laubbäume m.B. 16-18 cm SU Feldahorn (Acer campestre)
4.6 Bepflanzung Büdnerring
16 St. Laubbäume m.B. 16-18 cm SU Sandbirke (Betula verrucosa)
4.7 Bepflanzung nördliche Anbindung an Büdnerring
1 St. Laubbaum m.B. 16-18 cm SU Sandbirke (Betula verrucosa)
4.8 Die als Verkehrsgrün festgesetzten Bäume sind bei den Grundstücksflächen bis 1,00 m auf dem privaten Grund einschließlich einer dreijährigen Pflege durch einen Fachbetrieb zu dulden.

5. Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   2. Änderung
      Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind von der Gemeinde Pampow in der Flur 7, Flurstück 38/2 im Eigentum der Gemeinde befindliche Flächen in Größe von 23.400 m² für einen Nutzungswechsel von intensivem Grünland zu extensivem Grünland bereitgestellt worden.
      Für die zusätzlichen Eingriffe im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8 der Gemeinde Pampow sind zusätzlich zu den 23.400 m² in der Flur 7, Flurstück 38/2 im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen weitere 24.900 m² Grünland zu extensivieren.
   7. Änderung
      Anlage einer Feldgehölzpflanzung auf einer Fläche von 740 m² Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 107 (anteilig):
      Flächenanteil der Bepflanzung 27%, davon:
      Laubbaum - Heister 7 Stk., 150 - 200 cm Pflanzhöhe
      Heisteranteil 25% m.B. 150 - 200 cm Pflanzhöhe
      Sträucher 2 x v. 60 - 100 cm Pflanzhöhe
      Sukzessionsfläche Flächenanteil 73%
      Auf der 10 m breiten Pflanzung sind auf 3 m breiten Randflächen je 2 Doppelreihen Sträucher zu pflanzen. Mittig verbleibt eine 4 m breite Sukzessionsfläche.
      (4-reihige Pflanzung; 1,5 m x 1,5 m Abstand, versetzt; keine Ziersträucher)
   8. Änderung
      Als Ausgleich für 90 m festgesetzte und verdrängte Heckenpflanzung
      Anlage einer 4 m breiten Gehölzpflanzung auf 90 m Länge in der Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 101.
   9. Änderung
      Als Ausgleich für festgesetzte und verdrängte Heckenpflanzung und Grünflächen, Anlage einer 5 m breiten Gehölzpflanzung auf 284 m Länge (1420 m²) in der Gemarkung Pampow, Flur 5, Flurstück 2
      Strauchanzahl/Pflanzweise: 710 Stk.; pro 2 m² ein Strauch.
      Gehölzqualität: mind. 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch.
   10. Änderung
      Als Ausgleich für 90 m festgesetzte und verdrängte Heckenpflanzung
      Anlage einer 4 m breiten Gehölzpflanzung auf 50 m Länge in der Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 101.

6. Gehölzliste

6.1 Baumarten:	Betula verrucosa	Sandbirke	Carpinus betulus	Hainbuche
	Populus tremula	Zitterpappel	Fagus silvatica	Rotbuche
	Quercus petraea	Traubeneiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
	Betula pubescens	Moorbirke		
zusätzlich:	Acer campestre	Feldahorn		
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn		
	Tilia cordata	Winterlinde		
6.2 Straucharten:	Cornus sanguinea	Hartriegel	Lonicera periclymenum	Geißblatt
	Corylus avellana	Haselstrauch	Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix aurita	Ohrweide
	Juniperus communis	Wacholder		
zusätzlich:	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
	Cornus mas	Kornelkirsche		
6.3 Ziersträucher innerhalb der Bebauung (zusätzlich als Privatgrün):				
	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
	Buddleia alternifolia	Sommerflieder	Pyracantha coccinea	Feuerdorn
	Chaenomeles lagenaria	Zierquitte	Rosa multiflora	Büschel-Rose
	Crataegus laevigata	Rotdorn	Spiraea arguta	Schneespiere
	Deutzia magnifica	Deutzie	Syringa vulgaris	Flieder
	Forsythia intermedia	Goldglöckchen	Weigelia florida	Weigelie
	Ilex aquifolium	Gemeine Hülse		
Bodendecker:	Hedera helix	Efeu		
	Hypericum moseranium	Johanniskraut		

III. GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 u. 4 LBauO M-V)

1. Die Außenfassaden der Gebäude sind in Ziegelmauerwerk oder Putz auszuführen. Abweichend davon können Außenwände von zurückliegenden Gewerbebauten im Nutzungsbereich (3) und Gewerbebauten im Nutzungsbereich (5) wahlweise auch aus Fertigbeton, Leichtbetonfertigteilen bzw. Blechpaneelen farblich gestaltet werden.
2. Die Außenfassaden von Garagen und anderen Nebengebäuden im Nutzungsbereich (3) sind entsprechend den Wohngebäuden (Pkt. 1) zu gestalten.
3. Dachflächen sind nur mit Betondachsteinen bzw. Dachziegeln zu decken.
   Dachflächen von Gewerbebauten sowie von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdächer ausgeführt werden.
   Bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.
4. Im Bereich, der von der Bebauung frei zu haltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen die Einfriedungen, gärtnerischen Anlagen und sonstigen Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.
5. Überfahrten sind in den Sondergebieten und den Gewerbegebieten in einer Breite bis zu 6,00 m und in den Mischgebieten bis zu 4,50 m zulässig.
6. Die Stellplätze und Lagerflächen sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster auf durchlässigem Unterbau herzustellen.
   Für die Fahrgassen sind Bitumendecken zulässig.
7. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

IV. HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Artenschutz
Als Vorsorgemaßnahme müssen unmittelbar vor dem Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw.. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Als Vorsorgemaßnahme ist in der Änderungsfläche III im Jahr des Baubeginnes ab Mitte März die für die Baumaßnahme beanspruchte Fläche zuzüglich eines 50 m breiten Streifens im 14-tägigen Abstand tief zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Damit wird sichergestellt, dass in diese an sich unattraktive Fläche ohne Versteckmöglichkeiten auch sicher nicht besiedelt wird.

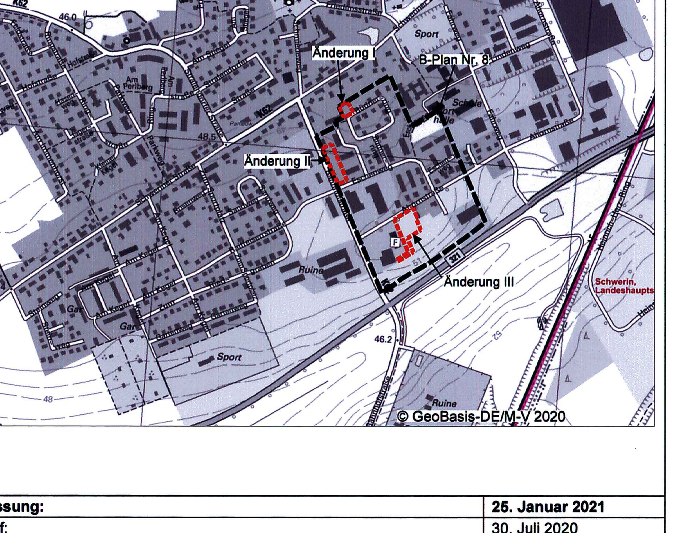
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.
Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässer entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischem Recyclingmaterial sind die aktuellen Verordnungen und Technische Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.
Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der jeweilige Zuordnungswert Z der LAGA einzuhalten.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Die Bauausführung von Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Immissionsschutz
Besteht die Absicht die Nutzung der geplanten Versammlungshalle auf der Fläche für den Gemeinbedarf auf mehr als zehn Veranstaltungen im Kalenderjahr zu erweitern, so ist dies zu beantragen. Mit dem Einreichen der Antragsunterlagen zur Nutzungserweiterung ist der Nachweis durch eine Schallimmissionsprognose auf der Grundlage des § 48 des BImSchG und der TA-Lärm von einem anerkannten Gutachter zu erbringen, dass die oben genannten Richtwerte eingehalten werden.

Trinkwasserversorgung
Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Schweriner Umland verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 AZ über das Flurstück 239 und der Trinkwasserhausanschluss für das Grundstück Ahornstraße 23 über das Flurstück 250/4. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Es sind Mindestabstände gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 einzuhalten. Des Weiteren ist ein Schutzstreifen gemäß DVGW W 400 von 6 m einzuhalten. Eine Umverlegung ist kostenpflichtig und durch den Bauherrn zu tragen.

Übersichtplan
Maßstab 1 : 10 000



Planungsstand	Datum:
Endfassung:	**25. Januar 2021**
Entwurf:	30. Juli 2020
Vorentwurf:	

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße" der Gemeinde Pampow nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte M-V
Gemarkung Pampow, Flur 8
Ausschnitt 11. Änderung B-Plan Nr. 8 Pampow

Maßstab 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de