

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 2
"Stralendorfer Straße"
der Gemeinde Pampow,
Landkreis Schwerin

*** Änderungen vorgenommen auf Grund des
Genehmigungsschreibens des Innenministeriums des
Landes Mecklenburg - Vorpommern
A Z II 660 a-512.113-
02.09.39 (2) vom 21.12.1993**

Inhaltsverzeichnis

		<u>Seite</u>	
	Deckblatt	1	
1.	Rechtliche Grundlagen	2	
2.	Allgemeine Angaben	3	
2.1.	Lage im Gemeindegebiet	3	
2.2.	Bestand, Topographie, Bewuchs	3	
3.	Planungsanlaß - Planungsziel		
3.1.	Allgemeines	3	
3.2.	Planungsziel	4	
4.	Entwicklung des Planes		
4.1.	Bebauung, Nutzung, Gestaltung	4	
4.2.	Städtebauliche Daten	5	
4.3.	Grünflächen	5	
4.3.1.	Sicherungsmaßnahmen	5	
4.3.2.	Öffentliches Grün	6	
4.3.3.	Verkehrsgrün	6	
4.3.4.	Privates Grün	7	
4.4.	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	7	
5.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	8	
6.	Ver- und Entsorgungseinrichtung	8	
6.1.	Wasserversorgung	8	
6.2.	Abwasserentsorgung	9	
6.3.	Oberflächenentwässerung	9	
6.4.	Energieversorgung	9	
6.5.	Gasversorgung	9	
6.6.	Abfallbeseitigung	9	
6.7.	Feuerschutz und Löschwasserversorgung	9	
6.8.	Kommunikation	9	
7.	Immissionsschutz	10	*

1. Rechtliche Grundlagen

FNP

Die Gemeinde hat am 27.02.1991 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und einen Vorentwurf erarbeiten lassen. Dieser stellt den Planbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Grundsätzlich kann daher der B-Plan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Um den dringenden Wohnungsbauwünschen begegnen zu können, wird der B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 2 wurde am 15.06.1992 durch die Gemeindevertretung gefaßt.

BauGB

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II 1990, S. 885, 1121). *

BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch Evertr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122)

PlanZV

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

~~BauZVO~~

~~Es gilt die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR vom 20.06.1990 (GBI. I, S. 739) *~~

LPIG

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 31.03.1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1)

EEROP

Für die Lage im Raum und Grundsätze der landesplanerischen Entwicklung wurden die Ausführungen und Hinweise aus dem "Ersten Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern", durch die Landesregierung am 29.04.1993 beschlossen, entnommen.

NaLG M-V

Als Grundlage des Natur- und Landschaftsrechts gilt das "Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern" vom 10.01.1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-1) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. 1987, I S. 890)

Inverl. u. WbauLG

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (veröffentlicht BGBl. 1993, I S. 466 nff.)

*Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke liegt die vom Vermessungsbüro Blum hergestellte amtliche Planunterlage M 1:10000 vor.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 8,5 ha und liegt in Pampow an der Stralendorfer Straße mit einer westlichen Ausdehnung.

Die vorgesehenen Flächen sind unbebaut und schließen im nördlichen Bereich an die Gartenflächen der z. T. bebauten Grundstücke an einen Feldweg bzw. an den sich in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 3 an.

Im Westen grenzt das Gebiet an die freie Kulturlandschaft und im Süden an die Gartenflächen der bebauten Grundstücke an der B 321 an.

2.2. Bestand, Topographie, Bewuchs

Das Gelände ist weitgehend eben. Es wird z.Z. als Ackerfläche intensiv genutzt.

Auf der Fläche befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile bzw. Biotope nach dem ENatG Mecklenburg-Vorpommern.

3. Planungsanlaß-Planungsziel

3.1. Allgemeines

Durch die Ansiedlung von Gewerbe in Pampow und der Randlage zur Landeshauptstadt Schwerin entsteht der verstärkte Wunsch von vielen Bürgern in Pampow zu siedeln.

Neben der günstigen Verkehrsanbindung (Straße, Bahn, ÖPNV) und anderen guten Infrastrukturvoraussetzungen besitzt Pampow auch gute Bedingungen für die Wohnbauentwicklung, wie z. B. Flächen mit günstiger städtebaulicher Lage, Schulausbildung (einschl. Gymnasium) und eine reizvolle Landschaft.

Entsprechend den landesplanerischen Zielstellungen liegt der Ort auf der Hauptentwicklungsachse Schwerin-Hamburg, im Ordnungsraum des Oberzentrums Schwerin und erhält somit eine deutliche Aufwertung als Siedlungsschwerpunkt westlich angrenzend an den Industrie- und Gewerbestandort Schwerin-Süd.

Nach dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde sollen entsprechend der städtebaulichen Entwicklung und dem Bedarf westlich der Stralendorfer Straße in verschiedenen Etappen Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Verwirklichung dieser Entwicklung werden erreicht:

- Deckung dringenden Wohnungsbedarfs
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 8 BNatSchG
- Schutz des alten Ortskernes
- Günstige Infrastrukturanbindung
- Vermeidung von innerörtlichem Verkehr (zentrale Lage)
- Übereinstimmung von öffentlichen und privaten Belangen
- gute städtebauliche Entwicklung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 will die Gemeinde Pampow für diese städtebauliche Entwicklung entscheidende Impulse setzen und den Bedarfswünschen der Bürger und Gewerbetreibenden nachkommen.

3.2. Planungsziel

Durch die vorgesehene Bebauung wird die Ortslage Pampow im westlichen Bereich im Zusammenhang der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 abgerundet.

Im Planungsgebiet sollen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Miet- bzw. Eigentumswohnungen errichtet werden.

In dem dem Ortszentrum zugewandten östlichen Bereich sind auch die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einrichtungen möglich.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich am Bestand der bebauten Nachbarschaft (Ortslage) des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Begründung:

Vorgesehen ist die Errichtung von Einzelhäusern und ein Doppelhaus in eingeschossiger Bauweise, sowie von Reihenhäusern und Hausgruppen in zweigeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Die planerische Konzeption sieht vor, in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum im östlichen Bereich des Plangebietes eine verdichtete, zentral um einen "Marktplatz" angeordnete Bebauung zu schaffen.

In diesem Bereich soll auch die Errichtung von gem. § 4 BauNVO zulässigen Einrichtungen möglich sein.

Nach Westen zur freien Landschaft hin ist als Übergang eine weniger verdichtete Bebauung mit großzügigen Grünflächen vorgesehen.

Der Abschluß zur freien Landschaft nach Westen hin erfolgt durch lockere Einfamilienhausbebauung.

Hierbei sind folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Ausrichtung der Gebäude nach Süd/West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten
- Bildung von Wohnquartieren ohne Durchgangsverkehr
- Ein Teil der Grundstücke wird durch befahrbare Wohnwege, die verkehrsberuhigt gestaltet sind, erschlossen.
- Gruppierung der Gebäude um gemischt genutzte Platzflächen
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der angrenzenden Ortslage
- Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 bzw. 0,4 festgelegt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Begrünung des Baugebietes erzielt.

4.2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 8,50 ha.

Hiervon entfallen auf:

- Grünflächen (Spielplatz, Abschirmgrün)	ca.	0,80 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,80 ha
- allgemeines Wohngebiet (mit Gärten und privatem Grün)	ca.	6,90 ha

Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche ist unbebaut.

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt

38 Einfamilien/Doppelhäusern

27 Wohneinheiten in Reihenhäusern

ca. 150 Wohnungen in zweigeschossigen Gebäuden

215

ermöglicht.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,5 Personen je WE ergibt sich nach der Planung ein möglicher Einwohnerzuwachs von ca. 538 Einwohnern.

4.3. Grünflächen

Festgesetzte Maßnahmen:

- Nach § 9 (1) 25 a Bau GB sind die festgesetzten Flächen des B-Planes mit standortgerechten Gehölzen der Eichen-Birkenwälder zu bepflanzen.
- Nach § 9 (1) 25 b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten
- Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt. 4.3.2. und 4.3.3. sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen
- Die landschaftsgärtnerischen Arbeiten gem. Pkt. 4.3.1. und 4.3.2. sind Bestandteil der Erschließung. Die Pflanzungen der Bäume lt. Pkt. 4.3.4. sind nach Fertigstellung der Baulichkeiten durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen.

4.3.1 Sicherungsmaßnahmen

Oberboden

Der für vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf den entsprechenden Flächen abzuschleppen und zu sichern.

Die Erdmieten dürfen dabei folgende Abmessungen nicht überschreiten:

Höhe 1,50 m

Breite 3,00 m

Relief

Die Topographie des Geländes ist zu erhalten.

Baumbestand:

Während der Bauzeit ist zu sichern, daß die Äste der Eichen am nordöstlich des B-Planes gelegenen Weg nicht durch Baufahrzeuge geschädigt werden.

4.3.2. Öffentliches Grün

Süd- und westliche Randbepflanzung
Aufgelockerte Umpflanzung der südlichen und westlichen Seite des
Baugebietes mit einem 6 m bzw. 4,5 m breiten Grünstreifen.
Gehölzanteile 30 % in aufgelockerten Gruppen
Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m
davon Heisteranteil 10 %
mit Ballen 1,5 bis 2,0 m Pflanzhöhe
Sträucher 2 x v 0,6 bis 1,0 m Pflanzhöhe
Sukzessionsrasen 70 %
Landschaftsrassen A RSM 7 mit Kräutern (10g/m² Saatmenge)

Grünfläche
Zentrale Grün- und Spielfläche
Aufgelockerte Bepflanzung mit 10 Stck. Kleinbäumen m.B.
(z.B. Sorbus aucuparia - Eberesche)
30 Stck. Heister m. B.
200 -250 cm Pflanzhöhe
Landschaftsrassen A RSM 7 (25 g/m² Saatmenge)

4.3.3. Verkehrsgrün

Straßenbepflanzung an der Stralendorfer Straße
18 Stck. Laubbäume m.B.
(z.B. Betula pendula-Birke)
18-20 cm SU
Pflanzabstand 10 m
Krümme 15 m

Planstraße A
37 Stck. Laubbäume m.B.
(z.B. Quercus patraea-Traubeneiche)
16-18 cm SU
Pflanzabstand ca. 20 m

Planstraßen B-E
40 Stck. Laubbäume m. B.
(z.B. Carpinus betulus - Hainbuchen)
18-20 cm SU
Pflanzabstand ca. 20 m

Stell- und Parkflächen
80 Stck. Kleinbäume m.B.
(z. B. Carpinus betulus)
18-20 cm SU

Fußweg 1
10 Stck. Laubbäume m. B.
(z. B. Carpinus betulus-Hainbuchen)
18-20 cm SU

Fußweg 2
36 Stck. Kleinbäume m.B.
(z.B. Acer campestre - Feldahorn)
16-18 cm SU
Pflanzabstand ca. 10 m

- 4.3.4. Privates Grün
Baumallee
Bepflanzung einer zentralen Ruhezone zwischen den Grundstückspartellen 51, 52, 53 und 54, 55 mit 30 Stck. Laubbäume m. B. (z. B. Stieleichen - Quercus robur) 16-18 cm SU, Pflanzabstand 10 m und 5 Stck. parallel zu den Grundstückspartellen 1, 3, 5, 7 in Übereinstimmung mit der Pflanzung Str. B, B-Plan Nr. 3

Vorgartengestaltung
Bei der individuellen Vorgartengestaltung sind standortgerechte Arten zu verwenden.
Geschnittene Laubholzhecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Nadelholzhecken sind nicht vorzusehen.

- 4.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt über eine neue Haupterschließungsstraße A einmal im östlichen Bereich direkt und im nördlichen Bereich über den B-Plan Nr. 3 an die Stralendorfer Straße.
Die weitere innere Erschließung ist durch jeweils vier verkehrsberuhigt ausgebildete Wohnstraßen, an deren Ende die Errichtung eines Wendekreises mit einem Radius $R=11$ m vorgesehen.

Die Wohnstraßen und Anliegerwege sind als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) dargestellt und sollen als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden straßenbegleitend in Kombination mit Einzelbäumen angeordnet.

Insgesamt sind einschließlich der Parkflächen auf dem "Marktplatz" 352 Parkplätze vorgesehen.

Davon sind für den ruhenden Verkehr im Bereich der mehrgeschossigen Wohnhäuser 285 Stellflächen ausgewiesen.

Der Regelquerschnitt der Straßenprofile sieht bei der Haupteerschließungsstraße sowie den Wohnstraßen die Anordnung von Grünstreifen bzw. Parktaschen vor.

Die Erschließungsstraße A, der Marktplatz (ohne Parkflächen) sowie die Parkflächen an den Grundstücken 44, 45, 47 sowie 53 und 54 sind aus Umweltgründen in bituminöser Bauweise auszuführen.

Die Wohnstraßen B, C, D, die Parkflächen auf dem Marktplatz, sowie die Gehwege sind mit versickerungsfreundlichen Belegen, wie z. B. Betonverbundpflaster, zu gestalten.

Die Erschließung der Grundstücke 3, 5, 7 erfolgt über die Straße B im B-Plan Nr.3.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Pampow werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. §§ 85 ff des BauGB im Zusammenhang mit der Änderung zum Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz, veröffentlicht im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 Gebrauch gemacht werden.

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die nördlich der Fläche im Feldweg bereits vorhandene Leitung des zentralen Wasserversorgungsnetzes des Zweckverbandes "Schweriner Umland" angeschlossen.

6.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes "Schweriner Umland" in der Gemeinde Pampow.
Der Anschlußpunkt befindet sich in der nahegelegenen Friedensstraße.

- 6.3. **Oberflächenentwässerung**
Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral zu versickern.
Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Straßen erfolgt durch Einleitung in die vorhandene Vorflut nach entsprechender Vorreinigung.
- 6.4. **Energieversorgung**
Das zu erschließende Baugebiet wird an das nieder- und mittelspannungsseitige Netz der Westmecklenburgischen Energieversorgungs AG (WEMAG) angeschlossen.
- 6.5. **Gasversorgung**
Die Gasversorgung wird über das in Pampow vorhandene Erdgasnetz der Hanse-Gas gesichert.
- 6.6. **Abfallbeseitigung**
Die Abfallbeseitigung ist eine Aufgabe der Kreisverwaltung im Zusammenwirken mit dem kreisübergreifenden Abfallverband.
Beauftragter Abfallentsorgungsbetrieb für Haus- und Sperrmüllabfälle sowie für die gewerbliche Abfallentsorgung ist die Küga, Betriebsteil Suckow.
- 6.7. **Feuerschutz und Löschwasserversorgung**
In Pampow besteht eine freiwillige Feuerwehr mit ihrem Stützpunkt im Schmiedegang.
Die Löschwasserversorgung kann über geplante Hydranten von einer Leitung ND 300 ausreichend gesichert werden.
- 6.8. **Kommunikation**
Die telefonische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das Netz der TELEKOM mit Anschluß über die Knotenpunktstelle Holthusen.
Es werden ausreichend Anschlüsse vorgehalten.

7. Immissionsschutz *

Zur Beurteilung der Gesamtproblematik, einschließlich der, die durch die relative Konzentration von Park- und Stellflächen im Nordosten des Plangebietes ausgelöst wird, sind weitere lärmschutztechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben worden.

Sie führten zu folgenden Ergebnissen:

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55/45 dB (A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete werden im östlichen Teilbereich des B-Plangebietes nur in kurzzeitigen Spitzen überschritten.

Die Überschreitungen betragen:

- an den der Stralendorfer Straße zugewandten Baugrenzen / Gebäudefronten bis max. 1/3 dB (A) tags/nachts,
- an den der B 321 zugewandten Baugrenzen / Gebäudefronten bis max. 2/4 dB (A) tags/nachts und
- im Eckbereich Stralendorfer Straße/B 321 bis max. 4/6 dB (A) tags/nachts an den Baugrenzen / Gebäudefronten.

Trotz der - geringfügigen - Überschreitung ist tagsüber jedoch ein weitgehend ungestörter Aufenthalt im Freien sichergestellt.

Um das auch im Eckbereich B 321/ Stralendorfer Straße zu erreichen, sind die Außenwohnbereiche zu weniger belasteten Gebäudeseiten hin zu orientieren.

Für Gebäudefronten mit maßgeblichen Außenlärmpegeln entsprechend Lärmpegelbereich III werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Bereich von Gebäudefronten mit maßgeblichen Außenlärmpegeln in den Lärmpegelbereichen II und III sind schallgedämpfte Lüftungen erforderlich.

Die Gesamtsituation im Dorfgebiet und insbesondere der Wohnbebauung an der Schweriner Straße wird aus lärmtechnischer Sicht mit dem Bau der Ortsumgehung B 321 Pampow (enthalten im vordringlichen Bedarf des bestätigten Bundesverkehrswegeplanes - z.Z. läuft das Verfahren der Linienbestimmung) grundsätzlich verbessert, so daß auch für den östlichen Bereich des B-Planes eine deutliche Reduzierung der Immissionsbelastungen in absehbarer Zeit eintreten wird.

Die hinsichtlich der Stellplatzanlage gesondert angestellte Untersuchung von März 1994 führte zu folgenden Ergebnissen und Aussagen:

- Tags wird der Orientierungswert von 55 dB (A) überall deutlich unterschritten.
- Nachts wird der für gewerbliche Anlagen geltende Orientierungswert von 40 dB (A),
 - auf die Baukörpergrenzen gerechnet, in den allermeisten Fällen unterschritten bzw. nur kurzzeitig unerheblich überschritten (in der Regel 1-2 dB (A)),
 - auf die Baugrenzen gerechnet, in der Mehrzahl der Fälle unterschritten bzw. geringfügig überschritten, in der Regel um max. 2-3 dB (A)
- Der für Verkehrsgläusche zutreffende Orientierungswert nachts (45 dB (A)) wird nirgendwo überschritten.

Außerdem sind die Stellplätze der jeweiligen Wohnbebauung zugeordnet, so daß der dargestellte geringfügige Konflikt auf die eigene Wohnung begrenzt ist.

Auf Grund dieser Ergebnisse gibt es gegen die Stellplatzgeräusche tags keine Bedenken.

Nachts werden sie für zumutbar gehalten, da die für Verkehrsgeräusche geltenden Orientierungswerte (Obergrenze der Überschreitung) nicht erreicht werden.

Gemeinde Pampow,

Gemeinde Pampow, 28.03.94
Änderungen eingearbeitet

Schulz
-Bürgermeister-



Schulz
-Bürgermeister-

