

# 8. Änderung über den Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Pampow

„Gewerbegebiet Pampow“

Die Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Originalbebauungsplan und der  
1. - 7. Änderung!

Architekten & Stadtplaner  
**Stutz & Winter**

**ENDAUSFERTIGUNG**  
gem. § 10 (1) BauGB  
29.08.2019

## **B e g r ü n d u n g**

### **zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pampow**

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>
<b>2.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>
<b>3.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>4.0</b>	<b>Bestandteile der 8. Änderung des Bebauungsplanes</b>
<b>5.0</b>	<b>Verwendete Unterlagen</b>
<b>6.0</b>	<b>Planungsanlass</b>
6.1	Raumordnerische Grundsätze
6.2	Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung
6.3	Planungsziel/Maßnahmen der 8. Änderung
6.4	Flächennutzungsplan
<b>7.0</b>	<b>Das Plangebiet</b>
7.1	Die räumliche Lage
7.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
7.3	Bisherige Nutzungen des Änderungsbereiches
7.4	Topografische Verhältnisse
7.5	Vorhandenen Bebauungen und Strukturen
7.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
<b>8.0</b>	<b>Erschließung</b>
8.1	Äußere Verkehrserschließung
8.2	Innere Verkehrs- und Medienerschließung
<b>9.0</b>	<b>Städtebauliche Planung / Inhalt der 8. Änderung</b>
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
9.1.1	Zweckbestimmung
9.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
9.1.3	Bauweise
9.1.4	Höhe baulicher Anlagen
<b>10.</b>	<b>Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen</b>
10.1	Vorhandene Grünstrukturen
10.2	Landschaftsbild
10.3	Grünordnerische Festsetzungen
10.4	Artenschutz
11.0	Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen
<b>12.0</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>
<b>13.0</b>	<b>Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>
13.1	Denkmalschutz
<b>14.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b>
<b>15.0</b>	<b>Afflasten</b>
<b>16.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>
<b>17.0</b>	<b>Verfahrensstand</b>

## 1.0 Vorbemerkungen

### Originalsatzungsverfahren

Die Gemeinde Pampow hat den Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet des B-Planes Nr.1 für den Ort Pampow am 30.05.1991 beschlossen. Das Bauleitplanverfahren konnte 1992 mit dem Satzungsbeschluss und mit der Herstellung der Rechtskraft erfolgreich abgeschlossen werden. Auf Basis des Bebauungsplanes wurde in den darauffolgenden Jahren das Baugebiet erfolgreich entwickelt. Das Baugebiet in Pampow bildet einen zentralen Entwicklungsschwerpunkt für die Bereitstellung von Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Pampow. Im Plangebiet ansässig ist das Möbelhausunternehmen Möbelstadt Rück, jetzt XXL Rück.

### 1. Änderung - 7. Änderung

In den Jahren 1992 – 2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 zwischenzeitlich durch 7 Änderungsverfahren den aktuellen Plananforderungen angepasst. Die Änderungen bezogen sich auf die Anpassung des Plangebietes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bebauungsdichte, der grünordnerischen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist am 19.09.2006 in Kraft getreten. Alle bisher vollzogenen Änderungen bauen aufeinander auf und gelten, sofern nicht angepasst, somit weiter.

### 8. Änderung

Die nunmehr notwendige 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 basiert auf den weiteren baulichen Entwicklungen des ansässigen Möbelmarktes XXL-Rück. Hierfür sind die planungsrechtlichen, grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuellen Marktentwicklungen und Rechtsgrundlagen hin anzupassen.

## 2.0 Planungsgrundlagen

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 + 5 der Gemeinde Pampow sowie die 1. Änderung bis 7. Änderung;
- topografische Karten im M1:10.000
- Vermessungsunterlagen vom Oktober 2017  
Vermessungsbüro Harnisch  
Platz der Freiheit 10  
19053 Schwerin
- Luftbild Oktober 2016

## 3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786)

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

#### **4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1 : 1000 sowie Teil B-Text – textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung

Der 8. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden, beigelegt. In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzfachbeitrag

#### **5.0 Verwendete Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden zur Bearbeitung des Bebauungsplanes herangezogen:

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg,
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow,
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

## 6.0 Planungsanlass / -konzept / Planungsanforderungen

Ausgangspunkt der 8. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die geplante Erweiterung des Möbelmarktes in nördliche und östliche Richtung zum Zwecke der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Möbelhauses. Hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan erneut zu ändern.

### 6.1 Raumordnerische Grundsätze

Die Gemeinde Pampow befindet sich aus raumordnerischer Sicht im Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Lt. dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird dem Ort Pampow keine weitere raumordnerische Funktion zugewiesen.

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg - Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm bzw. Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen.

### 6.2 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Im Rahmen der durch die Gemeinde Pampow erarbeiteten Planungsanzeige an den Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise des Amtes vom 26.07.2017 liegen der Gemeinde vor. **Es wird mit der Ergänzung zur landesplanerischen Stellungnahme vom 14.06.18 bestätigt, dass mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes keine Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung verletzt werden, so dass die 8. Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.**

### 6.3 Planungsziel / Maßnahmen der 8. Änderung

Ziel der Gemeinde ist die Aufstellung von planungsrechtlichen Regelungen für die Nutzung eines weiteren Geländeteiles als Sonstiges Sondergebiet für die geplante Erweiterung des Möbelmarktes. Die positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort bedingt eine Änderung der südlich gelegenen Gewerbegebietsfläche (GE) → hin zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (SO Möbelmarkt). In der Planzeichnung ist der Änderungsbereich gekennzeichnet und klar abgegrenzt dargestellt.

Konflikte für die Umgebung sind nicht erkennbar.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange neu gestalten. Die planende Gemeinde hat den Umfang und den Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB selber festzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass keine negativen Umweltauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen entstehen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nicht wesentlich verändert wird.

Zur Untersetzung dieser Aussage wurde im Planverfahren ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzfachbeitrag für die 8. Änderung durch die Gemeinde Pampow erstellt.

Folgende Maßnahmen sind inhaltlich im Zuge der 8. Änderung des Bauleitplanes zu berücksichtigen:

- Festlegung der Art der baulichen Nutzung
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung
- Überarbeitung des Eingriffs- und Ausgleichskonzeptes für die Änderung des B-Planes.

## 6.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Pampow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der Inhalt der 8. Änderung des B-Planes weicht im nördlichen und südlichen Bereich von den Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Flächennutzungsplan dargelegt hat, ab. Der nördliche und südliche Teil ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die Zielplanung der Gemeinde Pampow im Änderungsverfahren des B-Planes ist die Ausweisung eines flächendeckenden Sonstigen Sondergebietes SO Möbelmarkt.

Es wird in diesem Zusammenhang eine entsprechende Anpassung des F-Planes im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen. Somit wird Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde hergestellt.

## 7.0 Das Plangebiet

### 7.1 Die räumliche Lage

Pampow befindet sich ca. 10 km süd-westlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Das von der 8. Änderung betroffene Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Pampow. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow als gewerbliche Fläche und Sonstige Sonderbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Originalbebauungsplanes wird von Gewerbebauten geprägt.

### 7.2 Der Geltungsbereich / angrenzenden Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 umfasst für die Änderungsflächen folgende Flurstücke:

**Gemeinde:** Pampow  
**Gemarkung:** Pampow  
**Flur:** 8  
**Flurstücke:** 94/3; 93/15

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Nördlich: durch die Schweriner Straße (Gemeindestraße)  
Östlich: durch landwirtschaftliche Flächen;  
Südlich: durch Gewerbeflächen, Grünflächen  
Westlich: durch Ahornstraße

Das Gebiet der 8. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 89.464 m<sup>2</sup>.

Die von der 8. Änderung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Löwengrund Immobilien GmbH Würzburg und stehen grundsätzlich zur Verfügung.

### **7.3 Bisherige Nutzungen des Änderungsbereiches**

Das von der 8. Änderung berührte Plangebiet wird vollständig als Möbeleinrichtungshaus mit den dafür notwendigen Parkplätzen sowie Anlieferungs- und Abholzonen genutzt. Ein Teil der angelegten nord-östlichen Parkplatzflächen wurde in den zurückliegenden Jahren nicht genutzt. Im Süden befindet sich eine größere zusammenhängende Grünfläche, in welche ein Regenwasserversickerungsbecken integriert wurde.

### **7.4 Topographische Verhältnisse**

Das Gelände der 8. Änderung ist relativ eben und fällt leicht von Norden (ca. 50,60m ü. DHHN 92) nach Süden (47,0 m ü. DHHN 92) ab.

### **7.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen**

Das Änderungsgebiet ist bis auf die südlich gelegene Grünfläche vollständig bebaut. Hierbei handelt es sich um das Hauptgebäude des Möbelmarktes, die Lagerbereiche sowie um die notwendigen großflächigen Verkehrsflächen.

Ein zu beachtender relevanter Gehölzbestand ist auf der potentiellen Baufläche im Bereich der Parkplatzflächen sowie an der Schweriner Straße sowie im östlichen Bereich hin zur Ackerfläche vorhanden. Auf der südlich gelegenen Grünfläche ist kein zu beachtender Baumbestand vorhanden.

Das Gelände kann durch unterirdische Erschließungsanlagen berührt werden. (z.B. E-Kabel, Telefonkabel, Schmutzwasserleitungen, Gasleitungen etc.) Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Ver- und Entsorgungsträger konsultiert.

Es gilt unbedingt vor allen Baumaßnahmen entsprechende Leitungsauskünfte einzuholen und die Hinweise der Erschließungsträger sind zu beachten.

### **7.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

Der gewählte Standort für die Erweiterung des Möbelmarktes ist aufgrund der stark durch die bauliche und wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes beeinflussten Umfeldes als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen. Das Plangebiet ist seit Jahren Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 und für die bauliche Entwicklung vorgesehen.

Durch die Vorbelastungen des Umfeldes ist die Möglichkeit einer verträglichen Einfügung des Vorhabens gegeben.

Nur im Rahmen der Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen wie Staub und Baulärm kommen.

Geruchsemissionen werden durch die Entwicklung der baulichen Anlagen nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu einer erheblichen wirtschaftlichen Verbesserung im Sondergebiet führen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die bauliche Ausformung des Plangebietes ein Eingriff gegeben ist. Dieser wird im Umweltbericht beschrieben und in

der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berechnet. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt innerhalb/außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Pampow bzw. in der Gemeinde Bengerstorf, Gemarkung Groß Bengerstorf.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen der Änderung des B-Planes nicht festgestellt.

## **8.0 Erschließung**

### **8.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Hauptverkehrserschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die nördlich gelegene Schweriner Straße. Die Schweriner Straße ist eine Gemeindestraße. Von hier aus zweigt die Ahornstraße in Richtung Süden als zentrale Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Pampow ab. Das Plangebiet der 8. Änderung ist auch über die südliche gelegene B 321 über den Fährweg an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Nahverkehrstechnisch ist Pampow in ein Busnetz eingebunden.

#### **Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

Die noch in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dargestellte Wegeachse von der Ahornstraße in Richtung Osten bis zur Bahnlinie entfällt, da diese Trasse nie gebaut wurde und auch im Zuge der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 als entbehrlich festgelegt wurde. In der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde die Planstraße C entfernt und die Fläche dem Sonstigen Sondergebiet zugeschlagen.

Im Bereich der Schweriner Straße wurde ein öffentlicher Radweg in die Planung eingestellt. Das dazu notwendige Grundstück tritt XXXL an die Gemeinde Pampow ab.

### **8.2 Innere Verkehrs- und Medienerschließung**

#### **Ruhender Verkehr**

##### **Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung:**

Durch die zusätzliche Anordnung von Gebäudeneubauten auf dem ehemaligen Parkplatz bzw. den Grünflächen ist der ruhende Verkehr innerhalb der Sondergebietsfläche neu zu organisieren. Hierzu wurden die Parkplätze neu strukturiert und innerhalb des Plangebiets in Teilen verschoben.

Von den zzt. vorhandenen 748 PKW-Stellplätzen werden 184 Stellplätze im Zuge der Baumaßnahme abgerissen und durch 220 geplante Stellplätze kompensiert. Insgesamt sind auf dem Grundstück 784 Stellplätze vorgesehen.

#### **Flächenbefestigungen**

##### **Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

Innerhalb des Plangebietes werden sich, bedingt durch die Gebäudeneubauten einige Flächenbefestigungen verändern.

#### **Wasserversorgung**

##### **Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

### **Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet muss gemäß den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser, von einer abzusichernden Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min bzw. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausgegangen werden. Sollten die Kapazitäten des öffentlichen Netzes hierfür nicht reichen, ist zur Versorgung im Gewerbegebiet eine Löschwasserbevorratung vorzunehmen. Die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen wurden im Bauleitplan gekennzeichnet. Der 300 m Umkreis der Löschwasserquellen ist eingehalten.

Es wurde mit dem Investor vereinbart, dass die Gemeinde den Nachweis der Löschwasserbereitstellung auf den Investor überträgt und dieser ggf. eine weitere Löschwasserbevorratung vornehmen muss. Der Investor hat im Zuge der konkreten Hochbau- und Erschließungsplanung den Nachweis der Löschwasserversorgung vorzunehmen und ggf. auf eigene Kosten die notwendige Löschwasserbevorratung im Rahmen der eigenen Investition zu realisieren. Hierzu wird eine vertragliche Regelung zwischen Investor und der Gemeinde Pampow geschlossen.

### **Elektroenergie**

#### **Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

##### **Hinweis:**

Es ist der Nachweis im Zuge der Erschließungsplanung zu erbringen, dass die Elektroversorgung im Plangebiet durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann.

### **Gasversorgung**

#### **Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

##### **Hinweis:**

Am südlichen Plangebietsrand verläuft außerhalb des Plangebietes eine ONTRAS-Ferngasleitung FGL 219. Diese und der dafür vorgesehene Schutzstreifen sind zu beachten.

### **Telekommunikation**

#### **Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

### **Schmutzwasserentsorgung**

#### **Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

##### **Hinweis:**

Es ist der Nachweis im Zuge der Erschließungsplanung zu erbringen, dass die Schmutzwasserentsorgung für die geplanten Neubauten durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann.

### **Regenwasserentsorgung**

#### **Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des bestehenden Möbelmarktes wird mittels Sickerschichtenanlagen auf dem Grundstück versickert. Es ist durch den Investor zu prüfen, inwieweit die Plangebietsflächen der 8. Änderung des Bebauungsplanes (MÖMAX/Stapelager/Stellplatzflächen) an die bestehenden Erschließungssysteme des Plangebietes angeschlossen werden können. Es ist durch den Investor der Nachweis zu führen, dass die Sickeranlagen oder das Versickerungsbecken die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen können bzw. die Bemessungsansätze für den vorliegenden wasserrechtlichen Bescheid die Regenwassermengen bereits mit berücksichtigen. Im Rahmen der technischen Erschließungsplanung sind, falls notwendig, Maßnahmen zu ergreifen, die eine Einleitung ermöglichen. (z.B. eine gedrosselte Einleitung etc.)

### Müllentsorgung

**Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

## **9.0 Städtebauliche Planung / Inhalt der 8. Änderung**

### **9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)**

#### **9.1.1 Zweckbestimmung**

Durch die 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Pampow werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangebiet getroffen. Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung eines Möbelmarktes wird der beabsichtigte Neubau eines zusätzlichen Möbelmarktes und eines Stapellagers planungsrechtlich ermöglicht. Insgesamt wird damit eine qualitative Stärkung des vorhandenen Einrichtungshausstandortes bewirkt. Damit steht der Änderungsbereich im Nutzungszusammenhang mit den umliegenden Strukturen.

#### **9.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB, §§11,16,17,18,19,20 BauNVO**

##### **Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>MÖBELMARKT</sub>)**

Um für den ausgewiesenen Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den planungsrechtlichen Anforderungen zu ermöglichen, wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (**SO<sub>MÖBELMARKT</sub>**) gem. §11 BauNVO vollständig festgesetzt. Die ehemals festgesetzte Gewerbegebietsfläche entfällt und somit auch die Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Baugebieten.

Die Verkaufsraumfläche ist hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur begrenzt, um negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem oder die bestehende Einzelhandelsstruktur zu vermeiden. Diese Festsetzung wird nicht korrigiert, es bleibt bei der Verkaufsraumfläche von max. 30.000 m<sup>2</sup> und der in der 7. Änderung des Bebauungsplanes festgelegten Randsortimentsgröße. Auch die in der 7. Änderung formulierten Randsortimente bleiben von der 8. Änderung unberührt.

Gemäß Strukturentwurf plant der Bauherr ca. 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im bestehenden XXXL-Rück Möbelmarkt und ca. 7.000 m<sup>2</sup> im geplanten Mömax-Möbelhaus. Die im B-Plan festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 30.000 m<sup>2</sup> wird somit nicht überschritten.

Zur Komplettierung werden Restaurantbetriebe in den Möbelhäusern für zulässig erklärt. Weiterhin sind zur Sicherstellung des Betriebskonzeptes zwei kleine Mitarbeiterwohnungen zulässig. Ein vorhandenes Gartenmöbelzelt, welches umgestellt wird, soll zulässig bleiben.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl für Sonstige Sondergebiete 0,8. Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Aufgrund der Ausweisung eines flächenmäßig großräumigen Kundenparkplatzes und der notwendigen weitläufigen Feuerwehrumfahrt um den gesamten Gebäudekomplex und unter der Annahme, dass diese technischen Bauwerke in die Berechnung der GRZ mit einfließen werden, ist davon auszugehen, dass die maximal zulässige GRZ von 0,8 überschritten werden könnte. Aus diesem Grund ist die städtebauliche Begründung zur Anhebung der GRZ gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des großen Flächenverbrauches von Einrichtungshäusern und der notwendigen großen Verkehrsflächen wird für die optimale Ausnutzung des Baugrundstückes die max. zulässige **Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,9** festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche müssen alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt werden können. Zu den erforderlichen Funktionen zählen u.a. insbesondere die festgesetzten Stellplätze für Kunden. Zudem erfordert der Belieferungsverkehr größere Fahrgassenbreiten in den Zufahrtbereichen.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 2,4 bleibt durch die 8. Änderung unberührt.

Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster für die Errichtung von weiteren Gebäuden und Anlagen wurden großzügig geändert, um Spielraum bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Planungsraumes zu erzielen. Hierbei wurde auf die Fortführung des im Originalbepauungsplan definierten Prinzips abgestellt. Die Baugrenzen überdecken zum Teil auch festgesetzte Stellplätze, hier wird zugunsten der Flexibilität im Entwurf auf die Zulässigkeit der Verschiebbarkeit der Stellplätze bei Anpassung des Baukörpers abgestellt.

### 9.1.3 Bauweise

#### Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. – 7. Planänderung

Für das Sonstige Sondergebiet wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, das Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten. Diese Festsetzung ermöglicht die Bebauung mit großflächigen Gebäudestrukturen, die für Einrichtungshäuser typisch sind.

### 9.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Ursprungsbebauungsplan wurde die max. Firsthöhe mit 15 m angegeben.

Zur rechtseindeutigen Höhenregelung der Baukörper wurde im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes die max. zulässige Baukörperhöhe (BKH) der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhe für die Ergänzungsbauten wird auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN92) bezogen. Mit der festgesetzten Baukörperhöhe ist der vorhandene Gebäudebestand höhenmäßig miterfasst. Damit ist der Höhenbezug hinreichend bestimmt.

Die Höhenfestsetzung dient der Sicherstellung einer ortsbildverträglichen Gebäudehöhe des Einrichtungshauses.

## **10. Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen**

### **10.1 Vorhandene Grünstrukturen**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist auf den Bauflächen kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden. Nur in den Parkplatzzonen sind zur Gliederung und dem Ausgleichskonzept des Ursprungsplanes folgend, kleinkronige Ahornbäume gepflanzt worden. Im östlichen Grundstücksrandbereich zum Landschaftsraum hin wurde eine ca. 3 - 4m breite Heckenstruktur angelegt. Im Süden ist eine größere Grünfläche vorhanden, die nach Westen hin durch einige größere Weiden und Strauchstrukturen eingegrünt ist. Im Norden markiert eine Ahornbaumreihe den Grundstücksabschluss zur Schweriner Straße.

### **10.2. Landschaftsbild**

Das Gebiet liegt in einem anthropogen genutzten Bereich. Das Änderungsgebiet befindet sich in Randlage eines baulich stark entwickelten Gewerbegebietes am östlichen Rand des Ortes Pampow. Gewerbebauten unterschiedlicher Art befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.

Durch die linienförmige lange Heckenstruktur an der östlichen Plangebietsgrenze wird ein behutsamer Übergang zur anschließenden Ackerfläche erreicht und verbessert die Fernwirkung der baulichen Anlagen.

### **10.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebieten im Bebauungsplan festgesetzt.

Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden Minimierungsmaßnahmen, die die Topographie, die Durchlässigkeit des Bodens, den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie das Landschaftsbild betreffen, festgesetzt.

#### **Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

Um Beeinträchtigungen an Krone, Stamm und im Wurzelraum auszuschließen, ist an der Hecke im westlichen Plangebiet während der Bautätigkeiten ein 2 m hoher Bauzaun zu errichten (§ 1).

Für das im nördlichen Geltungsbereich vorkommende Bodendenkmal ist im Zuge der Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation abzusichern (§ 2).

Gehölzfällungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (VAFB1)

### **Minimierungsmaßnahmen**

- Nutzung einer bereits anthropogen genutzten Fläche (z. B. vorhandene Erschließung).
- Größe und Höhe der Baukörper orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.
- Anlage von Parkplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise. Davon ausgenommen sind die Fahrgassen.

### **Kompensation innerhalb des B-Plans**

#### **A 1: Pflanzung von Hochstämmen im B-Plan**

Die Ersatzpflanzung ist nur notwendig, wenn die im Plan gekennzeichneten Bäume gefällt werden.

Lage: Gemarkung Pampow, Flur 8, Flurstück 94/3

Auf dem Parkplatz sind 10 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Anzahl und Art:

10 HSt. Feldahorn (*Acer campestre*)

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Gehölze mit einer Kunststoffklappmanschette zu sichern. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock.

Für die Pflanzung ist eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten.

#### **A 2: Strauchpflanzung als Ergänzung der Hecke im B-Plan**

Für unvermeidbare Gehölzfällungen sind innerhalb der vorhandenen Hecke an der östlichen Grenze des Plangebietes auf 2 Teilflächen mit einer Größe von insg. 50 m<sup>2</sup> durch Strauchpflanzungen Lücken zu schließen. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Gehölze.

Pflanzqualität: Sträucher, 60 - 100 cm, 2 x v., o.B.

Pflanzart: Abstand in der Reihe 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m

Art /Anzahl: insg. 33 Stck.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)

### **Kompensation außerhalb des Plangebietes**

#### **Kompensationsmaßnahme E1: Ökokonto „Naturwald Groß Bengerstorf“ LUP-023**

Lage: Gemeinde Bengerstorf, Gemarkung Groß Bengerstorf, Flur 3, Flurstück 18

Der nicht im Plangebiet zu realisierende Kompensationsbedarf von 9.837 m<sup>2</sup> Flächenäquivalenten (9.837 Ökopunkte) wird vom Ökokonto „Naturwald Groß Bengerstorf“ LUP - 023 abgebucht. Dort wird auf einer Fläche von insgesamt ca. 11,6 ha Naturwald entwickelt.

Die festgesetzte Maßnahme E1 - Ökokonto „Naturwald Groß Bengerstorf“ LUP - 023 - ist den Eingriffen in Natur- und Landschaft in der Gemarkung Pampow, Flur 8, auf den Flurstücken 93/15; 94/3 und 94/4 zugeordnet.

## **Realisierung**

Die dem Eingriff zugeordneten Kompensationsmaßnahmen sind im Herbst nach Bauabnahme zu realisieren. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ortgerecht zu ersetzen. Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

## **10.4 Artenschutz**

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten eine Bau- und Fällzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG einzuhalten. Bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen, erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen und der Beginn der Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden (V<sub>A-FB1</sub>). Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahme vermieden werden.

Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

## **11.0 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen**

Die Festsetzungen des Originalbaugebietes zum Lärmschutz gelten auch weiterhin für den Änderungsbereich. Es wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass sich die Situation der Gewerbelärmausbreitung insgesamt nicht unzulässig verschlechtern wird, da die Erweiterung der Bauflächen in nördliche Richtung in den freien Landschaftsraum erfolgt. Der Abstand der Sondergebietsflächen zur westlich gelegenen Wohnbebauung verändert sich nicht bzw. vergrößert sich im östlichen Betrachtungsbereich.

## **12.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen der Gebäude wird ergänzend festgesetzt, dass eine Zeltkonstruktion zulässig ist (Gartenmöbelzelt).

## **13.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **13.1 Denkmalschutz**

#### **Naturdenkmale:**

Es sind keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG im Plangebiet vorhanden.

#### **Bodendenkmale:**

**Keine Änderung gegenüber der Originalsatzung und der 1. - 7. Planänderung**

Während des 7. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege ein Bodendenkmalbereich für den Bebauungsplan angezeigt. Dieses wurde durch die Gemeinde im Rahmen der 7. Änderung in den Bebauungsplan zeichnerisch eingepflegt und wurde Bestandteil der 7. Änderungssatzung.

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, hier Archäologie und Denkmalpflege vom 04.07.2006:

„ ..... im Bereich der Parkplatzflächen ist aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse zumindest mit überschütteten Resten eines Bodendenkmals (urgeschichtlicher Bestattungsplatz) zu rechnen.“

Für diesen Bereich gilt:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Für Maßnahmen in diesem Bereich ist gem. § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

#### **14.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die für die bauliche Erweiterung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Löwengrund Immobilien GmbH Würzburg. Sie stehen grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung des Einrichtungshauses zur Verfügung.

#### **15.0 Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

#### **16.0 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Bereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pampow umfasst eine Fläche von ca. 89.464 m<sup>2</sup>.

**Flächenverteilung innerhalb des Änderungsbereiches:**

• Sonstiges Sondergebiet:	ca. 79.255 m <sup>2</sup>
• Grünfläche:	ca. 8.268 m <sup>2</sup>
• Versorgungsanlagen:	ca. 1.191 m <sup>2</sup>
• Radweg mit öffentl. Grünstreifen	ca. 750 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 89.464 m<sup>2</sup></b>

## 17.0 Verfahrensablauf

Am **17.05.2017** wurde durch die Gemeindevertretung von Pampow beschlossen, den B-Plan Nr. 1 aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des ansässigen Einrichtungshauses XXXL-Rück zu ändern. Hierbei handelt es sich um die 8. Änderung. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 6 vom **28.06.2017** bekannt gemacht.

Am **01.06.2017** hat die Gemeinde Pampow dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Änderungsabsicht gem. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) angezeigt. Die landesplanerischen Hinweise zur Planungsanzeige liegen seit dem **26.07.2017** vor. Einwände wurden nicht vorgebracht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom **10.07.2017** bis zum **24.07.2017**. Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom **28.06.2017** des Amtes Stralendorf bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden ab dem **01.06.2017** frühzeitig gem. §4 Abs.1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf Aussage zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt:

Landkreis Ludwigslust-Parchim  
GDMcom/VNG/ONTRAS

Auf der Gemeindevertretersitzung am **17.10.2017** haben die Gemeindevertreter den Entwurf die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Entwurf beschlossen und zur Offenlage bestimmt. Die Planbegründung, der Umweltbericht und die vorliegenden Umweltunterlagen wurden gebilligt.

Der Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Amtsblatt Nr.11 des Amtes Stralendorf am **29.11.2017** sowie auf der Internetplattform des Amtes Stralendorf gemäß § 4a (4) BauGB bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **07.12.2017** bis **15.01.2018** statt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB erfolgte ab der **49. KW 2017**. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden in diesem Zuge über die Offenlage informiert.

Die Planung wurde aufgrund einer geänderten ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nach erfolgter Offenlage aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, untere Naturschutzbehörde, wesentlich geändert.

Auf der Gemeindevertretersitzung am **27.02.2019** haben die Gemeindevertreter den geänderten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erneut als Entwurf beschlossen und zur Offenlage bestimmt. Die Planbegründung, der Umweltbericht und die vorliegenden Umweltunterlagen wurden erneut gebilligt.

Der Termin der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 3 des Amtes Stralendorf am **27.03.2019** sowie auf der Internetplattform des Amtes Stralendorf gemäß § 4a (4) BauGB bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **09.04.2019** bis **15.05.2019** statt.

Die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der überarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB erfolgte am **22.03.19**. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden in diesem Zuge über die Offenlage informiert.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **28.08.2019** die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1. Das Ergebnis wird den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **28.08.2019** wurde der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Änderungsbeschluss:	17.05.2017
Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3(1) BauGB:	10.07.2017 – 24.07.2017
Frühzeitige Behördeninformation § 4(1) BauGB:	ab 01.06.2017
Erster Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	17.10.2017
Behördenbeteiligung § 4(2) BauGB:	ab 45. KW 2017
1. Offenlage § 3(2) BauGB:	07.12.2017 – 15.01.2018
Zweiter Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	27.02.2019
Erneute Behördenbeteiligung § 4(2) BauGB:	ab 13. KW 2019
2. Offenlage § 3(2) BauGB:	09.04.2019 – 15.05.2019
Abwägungs-/Satzungsbeschluss:	28.08.2019

aufgestellt: 05.04.2017

fortgeschrieben: 03.05.2017, 18.05.2017, 01.06.2017, 15.08.2017, 06.09.2017,  
30.10.2017, 13.03.2018, 28.06.2018, 17.07.2018,  
22.08.2018, 02.10.2018, 09.01.2019, 07.03.2019, 27.06.2019,  
29.08.2019

Pampow, 05.08.2019  
(Ort, Datum)

  
F. Gombert  
(Bürgermeister)



