

Begründung

zur

Ergänzungssatzung

„Bahnhof Holthusen“

Gemeinde Pampow

Planungsstand:

Satzungsbeschluss vom 12.11.2014

1. Anlass und Ziel der Planung

Für die, im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flurstücke 165/23, 165/24 und 165/25 (Gemarkung Pampow, Flur 8) soll mit der Ergänzungssatzung Baurecht geschaffen werden. Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Voraussetzung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung ist § 34 Abs. 4-6 BauGB. Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1-3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die, im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Die bezeichneten Flächen sollen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken im Sinne des § 34 BauGB erhalten.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Holthusen Bahnhof an und soll durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein:

Die einzubeziehende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche für ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die südlich und westlich des Ergänzungsbereiches angrenzende Bebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Art und Maß der möglichen Bebauung im Ergänzungsgebiet wird hieraus abgeleitet.

Die Ergänzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein:

Der angrenzende Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt. Mit der Einbeziehung der Ergänzungsfläche sollen die Voraussetzungen für Vorhaben zugunsten von Wohnzwecken geschaffen werden, wobei kleine nicht störende Gewerbe zulässig sind.

Die Parzellierung ist bereits erfolgt. Die Gebäude sollen straßenbegleitend errichtet werden. Eine Baulinie wird vorgegeben, um die Bauflucht der südlich gelegenen Bebauung weitestgehend aufzunehmen.

Mit der Bebauung der genannten Flurstücke mit Einfamilienhäusern wird der nördliche Siedlungsrand städtebaulich abgerundet.

Rechtgrundlagen

Die Ergänzungssatzung, „Bahnhof Holthusen“, wurde auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509/1510) aufgestellt.

2. Lage des Plangebietes

Das Ergänzungsgebiet „Bahnhof Holthusen“ liegt im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes Pampow unmittelbar an der Bahnhofstraße. Das Gebiet wird im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch die Bahnhofstraße (K 62) mit angrenzender Wohnbebauung begrenzt. Im Norden und Osten grenzen Wiesenflächen an.

Folgende Flurstücke werden von der Ergänzungssatzung berührt:

Gemarkung: Pampow

Flur: 8

Flurstücke: 165/23, 165/24, 165/25

3. Inhalt der Ergänzungssatzung „Bahnhof Holthusen“

Mit der Ergänzungssatzung erfolgt die folgende Änderung / Anpassung:

Das bezeichnete Gebiet wird in den Innenbereich des Ortsteiles Bahnhof Holthusen einbezogen. Es wird Baurecht für die bereits definierten Grundstücke geschaffen.

Die Ergänzungssatzung „Bahnhof Holthusen“ wird nach § 34 Abs. 4 BauGB im aufgestellt. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 76 genannten Schutzgüter.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO): GRZ 0,4; II Geschosse (gem. LBauO M-V § 2, Abs. 6)
 - 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 6 der BauNVO eine Mischgebietsfläche ausgewiesen.
 - 1.2 Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 Pkt. 1, 2, 4, 5 und 6 der BauNVO nur zulässig:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.
Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen.
 - 1.3 Für die selbständig bebaubaren Baugrundstücke wird die Bebauung mit max. einer Wohnung festgesetzt § 9 (1) 3 u. 6 BauGB).

- 1.4 Innerhalb selbständig bebaubarer Baugrundstücke sind jeweils Garagen und Carports für max. 2 PKW und 1 Nebengebäude bzw. Anbau zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 1.5 Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Firsthöhe der Gebäude mit max. 9,50 m Höhe über der mittleren, zugehörigen Verkehrsfläche festgesetzt. (§ 9 (1) 1 BauGB).
- 1.6 Für die Bebauung wird eine Baulinie im Abstand von 8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Bahnhofstraße bestimmt (§ 9 (1) 2 BauGB).
- 1.7 Die Gebäude sind giebelseitig zur Bahnhofstraße zu orientieren (§ 9 (1) 2 BauGB).
- 1.8 Als Dachformen für alle Grundstücke sind nur Satteldächer zulässig. Es werden Dachneigungen von 40° bis 50° festgesetzt.
Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden als Ausnahme Flachdächer zugelassen (§ 9 (1) 2 BauGB).
- 1.9 Grundstücksüberfahrten sind in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 1.10 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grundstück zu versickern. (§ 9 (1) 16 BauGB)
- 1.11 Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind folgende schalltechnische Orientierungswerte „Außen“(Lärm) für den Städtebau entsprechend DIN 18005 im Bereich der Ergänzungssatzung nicht zu überschreiten:
Mischgebiet (MI): tags 60 dB(A); nachts 45 dB(A)
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als:
30 dB (A) am Tag und 20 dB (A) in der Nacht überschreiten.
- 1.12 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Verkehrslärmschutz)
Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Ergänzungssatzung ist der Lärmpegelbereich III und IV zu berücksichtigen (sh. Planzeichnung).
Für Gebäudeteile, die auf der Baulinie errichtet werden gilt abweichend davon der Lärmpegelbereich III.
Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen auf Grund von Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sollen sowohl entwurfstechnische sowie bautechnische Maßnahmen für den Schallschutz der schutzbedürftigen Räume innerhalb des Geltungsbereiches angewendet werden.
Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen wie folgt einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 – Auszug):

Lärmpegelbereich III – Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A):

- Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. R'w.res. 35 dB
- Büroräume und ähnliches: erf. R'w.res. 30 dB

Lärmpegelbereich IV – Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A):

- Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. R'w.res. 40 dB
- Büroräume und ähnliches: erf. R'w.res. 35 dB

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung (R'w.res.) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

Von dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109, die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V)

2.1 Erhaltungsgebote

Zu schützende vorhandenen Gehölze sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

2.2 Flächenberäumung

Innerhalb des Ergänzungsgebietes ist der vorhandene ungeordnete Aufwuchs fachgerecht zu entfernen.

2.3 Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücksflächen

Innerhalb privater Grundstücksflächen ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen. Verwendung sollten dabei vorrangig hochstämmige Nutzbobstbäume finden.

2.4 Pflanzqualitäten / Gehölzarten

Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzenliste.

2.5 Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten:

Hochstämmige Nutzbobstbäume u.a. folgende Sorten:

Apfel: Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Schöner von Boskoop
Birne: Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne

Kirsche: Benjaminler, Königs-kirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
Pflaume: Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetsche

2.6 Durchführung / Umsetzung

Sämtliche Anpflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der baulichen Anlagen innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Baugrundstücke durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 u. 4 LBauO M-V)

3.1 Die Außenwände von Wohn- bzw. Hauptgebäuden sind als Putzfassade in hellen Farbtönen herzustellen.

3.2 Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind mit Material und Farbe wie die dazugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Kombinationen mit Holz sind zulässig.

3.3 Carports sind in Holzbauweise zulässig.

3.4 Dachflächen von Wohn- bzw. Hauptgebäuden sind mit Dachsteinen aus Beton bzw. Ton in roten, braunen und antraziten Farbtönen zu decken.

3.5 Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

IV. HINWEISE

Bodendenkmäler

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 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 vier 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.

4. Verkehr und Erschließung

Die Verkehrserschließung sowie die sonstige technische Erschließung sind vorhanden bzw. gesichert.

5. Grünplanung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Ergänzungssatzung „Bahnhof Holthusen“ entstehen keinerlei Beeinträchtigungen von Bepflanzungen.

6. Umweltprüfung / Klimaschutz

Umweltprüfung

Entsprechend § 13 BauGB kann die Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 darauf hingewiesen, dass die Ergänzungssatzung „Bahnhof Holthusen“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wurde.

Klimaschutz

Aufgrund des Inhaltes der Ergänzungssatzung ergeben sich keine geänderten Bedingungen hinsichtlich der Bewertung von Klimaschutz / Klimawandel.

Gemeinde Pampow, den 04.12.2014



Bürgermeister: