

**Flächennutzungsplan**  
**der Gemeinde Pampow,**

**2. Änderung**

**Überarbeitung**

**Ergänzung zum Erläuterungsbericht**

**Abwägung**

# Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow,

## 2. Änderung

### Präambel

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow als Instrument der vorausschauenden Bauleitplanung auf Grund von Entscheidungen der Genehmigungsbehörden gegenwärtig nur den IST-Zustand der realisierten Entwicklung der Gemeinde darstellt, wird bei allen Planungsabsichten eine weitere Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Grundzüge der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung in der Gemeinde sind in den Entwürfen der F-Planung der Gemeinde seit 1991 bzw. 1993 nachweislich enthalten.

Die Entwicklung der Gemeinde in den Jahren nach der Deutschen Einheit hat gezeigt, daß die von der Gemeinde mit Nachdruck geführte Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den Zielen des Raumordnungsprogrammes richtig gewesen ist und zum richtigen Zeitpunkt auch umgesetzt wurde.

Der große Bedarf an Wohn- und Gewerbebauland sowie die zu integrierende Infrastruktur begründen sich zum einen aus der Lage der Gemeinde im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Schwerin auf der überregionalen Siedlungsachse Schwerin – Hamburg. Aber auch die komplexe Ortsgestaltung mit der Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen, Bildungs-, Sport- und kulturellen Einrichtungen sowie die Entwicklung von Natur und Landschaft und nicht zuletzt die bürgernahe Kommunalpolitik haben dazu beigetragen, daß sich Pampow zu einem Ort der dynamischen Siedlungstätigkeit mit einer ausgeglichenen kommunalen Haushaltslage entwickelt hat.

Die 2. Änderung beinhaltet die Planungsabsichten der Gemeinde bis zum Jahre 2010. Inhaltlich sind die Erweiterungen der Wohnbauflächen „Am Immenhorst“, 2. BA, (B-Plan Nr. 11), die Umwandlung von Gewerbeland in Wohnbauland (5. Änderung B-Plan Nr. 1 – Planungsstand § 33 BauGB) und Gewerbeland in Mischgebietsflächen (1. Änderung B-Plan Nr. 4) vorgesehen.

Weiterhin soll das Gebiet des ehemaligen Tanklagers Holthusen und des Kabeltrommelbaues Hildebrandt mit einem B-Plan (B-Plan Nr. 12) neu festgesetzt und die Überplanung von Flächen für den Neubau einer Reithalle (B-Plan Nr. 13) vorgenommen werden.

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 29.11.2000 den Beschluß zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefaßt und am 07.02.2001 den Entwurf beschlossen.

Die Gemeinde sieht nach wie vor die dringende Notwendigkeit, ihr Leitbild für die weitere Entwicklung von Wohnbauland, Gewerbeland, Maßnahmen auf dem Gebiet von Natur und Landschaft sowie sonstige Nutzungen in der Bauleitplanung umzusetzen.

Die Gemeindevertretung Pampow sieht sich im Konsens mit dem Beschluß Nr. 5/2000 vom 06.12.2000 des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg, der aufbauend auf dem „Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen des Oberzentrums Schwerin sowie der Mittelzentren Wismar und Parchim“ des IfS Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH Berlin aus dem Jahre 2000 den Gemeinden einen Leitfaden vorgibt.

Demzufolge ist der Gemeinde ein Orientierungswert für die Eigenentwicklung bis zum Jahre 2010 von zusätzlich 80 WE vorgegeben, wobei die rechtskräftige Bauleitplanung davon unberührt bleibt, unter dem Vorbehalt, daß nachfragegerecht qualitativ und quantitativ ausreichende Standorte für den weiteren Wohnungsbau vorzuhalten sind.

## Ergänzung zum Erläuterungsbericht

Unter dem Punkt 15 – Aufstellung und Fortschreibung von B-Plänen – werden als Ergänzung folgende fünf Änderungen aufgenommen:

### **15.1 B-Plan Nr. 11, 2. Bauabschnitt „Am Immenhorst“**

Die Gemeinde Pampow sieht in der Umsetzung der bereits im gegenwärtig gültigen F-Plan enthaltenen, gestreift dargestellten Flächen die konkrete Entwicklung ihres Wohnbauflächenpotentials. Dazu gehört zur westlichen Ortsabrundung des bebauten Dorfbereiches zu den Feldfluren das Wohngebiet „Am Immenhorst“.

Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 10 wurde das Wohngebiet „Am Immenhorst“ auf Empfehlung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung in drei Realisierungsetappen aufgeteilt, d.h. in drei B-Pläne geteilt, wovon die beiden nicht genehmigten als Option für die künftige Entwicklung zu betrachten sind.

Von den letzten, in den Jahren 1996/97 genehmigten B-Plänen Nr. 9 und Nr. 10 stehen nur noch Restgrundstücke für die Bebauung zur Verfügung, so daß die Gemeinde einen Handlungsbedarf sieht, den voraussehbaren Bedürfnissen in der Baulandvorsorge, besonders des Eigenbedarfes, gerecht zu werden.

Ausgehend von einer dem Bedarf angepaßten Infrastruktur und einer bürgernahen Kommunalpolitik ist die Nachfrage an Wohnbauland in der Gemeinde ungebrochen hoch.

Die Gemeinde stellt sich dieser Entwicklung und weist entsprechend dem Beschluß Nr. 5/2000 des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg Wohnbauland aus, um den Eigenbedarf abzusichern.

Das in der 2. Änderung des F-Planes enthaltene 2. Baufeld „Am Immenhorst“ (B-Plan Nr. 11) umfaßt eine Flächengröße von ca. 3,2 ha und entspricht einer Siedlungsfläche für ca. 45 Eigenheimstandorte, die nicht als raumrelevant anzusehen ist.

Diese Fläche bzw. die Anzahl an Bauplätzen soll den Wohnbaubedarf der Gemeinde ab dem Jahr 2003 bedarfsorientiert sichern.

Im Beschluß des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen Schwerin, Wismar und Parchim für den weiteren Wohnungsbau der Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung ein Entwicklungsrahmen bis zum Jahre 2010 zu Grunde gelegt. Die bisherigen, rechtskräftigen und verbindlichen Bauleitplanungen (genehmigte B-Pläne) bleiben davon unberührt.

Somit wird der Gemeinde Pampow als ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt für „Gewerbe und Wohnen“ eine Baulandvorsorge von 80 WE als Grundlage der raumordnerischen Beurteilung nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz, dem Ersten Landesraumordnungsprogramm und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg als Orientierungsgröße genannt.

Mit diesem Beschluß, der von allen Gemeinden, den Kreisen und der Landeshauptstadt Schwerin getragen wird, werden die Stadt-Umland-Beziehungen hinsichtlich der Wohnbauentwicklung neu definiert.

Die Konfliktsituation der unterschiedlichen Beurteilung der Sicherung der Siedlungsentwicklung in den Umlandgemeinden wird abgebaut bzw. geregelt.

Der Plangeltungsbereich bildet, wie in der Planzeichnung dargestellt, im Anschluß an den B-Plan Nr. 10 die Abrundung der örtlichen Siedlungsstruktur zu den ausgeräumten westlichen Feldfluren.

Bedenken aus ökologischer und naturräumlicher Sicht bestehen nicht.

Der erforderliche ökologische Ausgleich für die Siedlungsfläche wird im benachbarten Siebendorfer Moor geschaffen.

Darüberhinaus ist die Gemeinde bemüht, die alten Heckenstrukturen als Landschaftselement und Biotop-Verbund-System wieder neu herzustellen.

Der B-Plan Nr. 11 wird verkehrstechnisch über den B-Plan Nr. 10 und über die B-Pläne Nr. 2 und Nr. 3 an die Kreisstraße 62 als übergeordneter Verkehrsweg angeschlossen.

Auf Grund der Entfernungen von über 100 m zur Kreisstraße und mit dem errichteten, aktiven Lärmschutz im Zusammenhang mit der Erschließung des B-Planes Nr. 10 liegt der Plangeltungsbereich in dem Lämpegelbereich 1 und 2, in dem keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Versorgungstechnisch wurde das Wohngebiet „Am Immenhorst“ von den Versorgungsunternehmen (WEMAG AG, HGW Hanse Gas, Deutsche TELEKOM AG und Zweckverband Schweriner Umland) als zusammenhängender Siedlungsbereich konzeptionell und bedarfsorientiert bearbeitet und bauseitig mit der Erschließung des B-Planes Nr. 10 bis an den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 11 vorgestreckt. Somit ist der B-Plan Nr. 11 von der versorgungstechnischen Planung her gesichert.

### **15.2 5. Änderung des B-Plans Nr. 1**

In Übereinstimmung der Bebauungsplanung mit der Flächennutzungsplanung wird die 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 inhaltlich mit der 2. Änderung des F-Planes übernommen.

Dabei handelt es sich um die Umwandlung einer vorwiegend aus logistischen Gründen nicht verkauften Gewerbefläche in eine allgemeine Wohnbaufläche.

Die Fläche liegt im unmittelbaren Randgebiet zur vorhandenen Wohnbebauung und ist voll erschlossen.

Die benachbarten Gewerbeflächen sind durch nicht störendes Gewerbe belegt.

Die Belange des Schallschutzes und des arrondierenden Naturschutzes wurden im Zusammenhang mit der B-Planänderung ausreichend untersucht.

### **15.3 1. Änderung des B-Planes Nr. 4**

Der betroffene Abschnitt westlich der Ahornstraße/Fährweg ist in seiner Bebauung im wesentlichen abgeschlossen und stellt in seiner Zusammensetzung im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung im B-Plan Nr. 8 (Eschenweg) dem Charakter nach eine Mischgebietsfläche dar.

Zur besseren Beurteilung der aneinander grenzenden Gebiete westlich der Ahornstraße bis zum Fährweg soll dieses Gebiet einheitlich als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden.

Dazu wird der betroffene Anteil im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 4 von der Festsetzung Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche umgewandelt.

Alle weiteren Festlegungen des B-Plans bleiben von dieser Entscheidung unberührt.

## **15.4 B-Plan Nr. 12**

Im Bereich zwischen dem OT Pampow/Holthusen, der Kreisstraße K 62, der Bahnlinie Holthusen – Schwerin und dem ehemaligen Tanklager Holthusen befindet sich z.Z. eine Landschaft, die von leerstehenden Baracken, Gebäuden und anderen funktionellen Hochbauten, die z.T. abgerissen bzw. dem Verfall und Vandalismus überlassen wurden, geprägt ist.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Überplanung dieser vorhandenen Industrie- und Gewerbebrachen diese Flächen so schnell wie möglich in geordnete Verhältnisse zu führen.

Da es bereits Interessenten für Teilflächen dieser ehemaligen Gewerbe- und Mischgebietsflächen gibt, sieht die Gemeinde hoffnungsvoll einer geordneten Umgestaltung dieser Flächen entgegen.

Der B-Plan Nr. 12 wird sich in drei Teilgebiete gliedern:

1. Die Flächen zwischen der Bahnhofstraße und der landschaftsprägenden Feldhecke sollen einheitlich weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden.
2. Der sich daran anschließende Flächenanteil (z.Z. Ackerland), der für die Transrapid-Planung vorbehalten war, wird weiterhin für diese Planung aufrechterhalten (Fläche nach § 5, Abs. 1, 2. Satz).

Auch wenn eine neue liniengebundene Transportplanung z.Z. nicht in Sicht ist, hält die Gemeinde diese Fläche und die sich daran anschließende, raumordnerisch untersuchte Linienführung als Schlüsselkorridor für überregionale Interessen für die Landeshauptstadt und die Gemeinde weiterhin offen.

3. Die Flächenanteile des ehemaligen Tanklagers Holthusen sollen, soweit sie nicht von der Transrapid-Planung berührt worden sind, weiterhin als Gewerbebauland genutzt und belegt werden.  
Die Festsetzung der weiteren Gewerbebaulandnutzung ist dabei die Grundvoraussetzung für den geordneten Abriß sowie die Altlasten- und Bodensanierung.

## 15.5 B-Plan Nr. 13

Grundlage für den B-Plan Nr. 13 ist die Aufstellung und Bètreibung einer Reithalle nebst Turnierplatz, die sich westlich an die örtliche Bebauung von Pampow anschließt.

In Pampow gibt es z.Z. drei unabhängige Reit- bzw. Reit- und Fahrvereine, die in ihrer Größe von den Mitgliederzahlen als auch in ihren baulichen, organisatorischen und sportlichen Verhältnissen an ihre Grenzen stoßen.

Diese Vereine wollen sich zu einem Reit- und Fahrverein in Pampow zusammenschließen.

Voraussetzung ist dafür jedoch auch die Verbesserung der derzeitigen baulichen und sportlichen Verhältnisse.

In der Verbesserung dieser Situation sieht die Gemeinde einen vordringlichen Bedarf für die Jugend- und Freizeitarbeit der pferdesportbegeisterten Pampower Bürger und ihrer Gäste.

Weiterhin wurden folgende Änderungen auf der Planzeichnung bzw. dem Planzeichenausschnitt nachrichtlich übernommen:

1. Der Stand der Ausführungsplanung zum Straßenneubau Ortsumgehung B 321 Pampow
2. Die im Erläuterungsbericht unter Pkt. 9.9, Altlasten, 2. Stabsstrich, aufgeführte Beeinträchtigung des Erdreiches durch Dieselkraftstoff im Bereich der ehemaligen Tankstelle der Agrargemeinschaft wurde im Vorfeld der Erschließung des B-Planes Nr. 9 beseitigt.  
Damit entfällt der 2. Stabsstrich, Pkt. 9.9, und auf der Planzeichnung das Planzeichen nach 15.12 der PlánzV.

Pampow, *den 26.09.2007*

*Partwig G.*  
Bürgermeister  
Gemeinde Pampow



## Bebauungspläne Nr. 1 – 13 der Gemeinde Pampow Übersicht über die Flächenbilanz

B-Plan Nr.	Fläche (ha)	davon				Verkehrsfl./ öffentl. Grün	WE	Reali- sierung	Bemerkungen
		WR	WA	MI	GE				
V+E-Plan „Am Stiegel“	0,9		0,9				12	1994/95	
Nr. 1 „Gewerbegebiet“	18,0		0,2		13,7	2,9	10	1993	mit B-Plan Nr. 5 insges. 2,0 ha Verkaufsraumfläche Möbel
Nr. 2 Wohngebiet „Stralendorfer Straße“	8,5		6,9			1,6	215	1995/96	
Nr. 3 Wohngebiet „Stralendorfer Straße“	2,3		2,0			0,3	26	1994/95	
Nr. 4 Gewerbegebiet „Westlich des Fährweges“	3,0			0,3	2,3	0,4	6	1995	
Nr. 5 „Gewerbegebiet Ost“	5,9				5,5	0,4		1996	mit B-Plan Nr. 1 insgesamt 2,0 ha Verkaufsraumfläche Möbel
Nr. 6 Wohngebiet „Am Riedgraben“	8,1		3,8			4,3	126	ab 1997	
Nr. 7 Wohngebiet „Steinweg“	2,0	1,7				0,3	20	1993	
Nr. 8 „Bahnhofstraße“	11,5		1,6	4,1	2,4	0,5	80	ab 1996	enthalten sind 700 m <sup>2</sup> Verkaufs- raumfläche Lebensmittel

## Bebauungspläne Nr. 1 – 13 der Gemeinde Pampow Übersicht über die Flächenbilanz

B-Plan Nr.	Fläche (ha)	davon					WE	Realisierung	Bemerkungen
		WR	WA	MI	GE	S			
Nr. 9 „Umnutzung Betriebsgelände“	8,7		1,5		4,2		26	ab 1997	enthalten sind 2,3 ha für Verkehrsbauten für die OUB 321
Nr. 10 „Am Immenhof“	4,7		4,1				52	ab 1997	
Nr. 11 „Am Immenhof“ 2. BA	3,2		2,7				45	ab 2003	
Nr. 12 „OT Pampow/ Hofhusen“	14,6			2,9	5,7			ab 2004	4,2 ha nach BauGB § 5 Abs. 2, Satz 2
Nr. 13 „Reithalle westlich des Fährweges“	1,8					1,4		ab 2002	Sondergebiet Reithalle und Turnierplatz

Damit ergibt sich wie folgt die Gesamtflächenbilanzierung der Gemeinde:

**Aktuelle Flächenbilanz  
 der Gesamtfläche Gemeinde Pampow  
 (aus der Flurstücksverwaltung)**

Nr.	Flächensumme (m <sup>2</sup> )	Nutzungsart
1	13.507	Gebäude- und Freifläche für öffentliche Zwecke
2	10.252	Gebäude- und Freifläche – Bildung und Forschung
3	4.640	Gebäude- und Freifläche - Kirche
4	114	Gebäude- und Freifläche – Friedhof
5	13.745	Gebäude- und Freifläche – freistehender Wohnblock
6	487.497	Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke
7	60.683	Gebäude- und Freifläche – Einzelhausbebauung
8	15.259	Gebäude- und Freifläche – Doppelhausbebauung
9	22.413	Gebäude- und Freifläche – Reihenhausbebauung
10	2.884	Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke
11	11.955	Gebäude- und Freifläche für Handel und Dienstleistungen
12	42.235	Gebäude- und Freifläche für Gewerbe und Industrie
13	1.036	Gebäude- und Freifläche – Produktion
14	22.607	Gebäude- und Freifläche – Lagerung
15	109.839	Gebäude- und Freifläche für Gewerbe und Industrie
16	4.579	Gebäude- und Freifläche – Mischnutzung mit Wohnen
17	4.481	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
18	744	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit Gewerbe
19	7.298	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Handel und Dienstleistung
20	57	Gebäude- und Freifläche zu Versorgungsanlagen
21	68	Gebäude- und Freifläche zu Elektrizitätsversorgungsanlagen
22	284	Gebäude- und Freifläche zu Abwasserbeseitigungsanlagen
23	49.949	Gebäude- und Freifläche für Land- und Forstwirtschaft
24	1.970	Gebäude- und Freifläche – land- und forstwirtschaftliches Wohnen
25	6.688	Gebäude- und Freifläche – land- und forstwirtschaftlicher Betrieb
26	26.719	Gebäude- und Freifläche für Land- und Forstwirtschaft
27	1.817	Gebäude- und Freifläche
28	72.558	Gebäude- und Freifläche
29	1.124	Gebäude- und Freifläche
30	5.946	Betriebliche Freifläche
31	49.266	Sportplatz
32	4.198	Reitplatz
33	3.228	Sportfläche
34	11.822	Grünanlage
35	17.796	Garten
36	9.741	Grünanlage
37	185.322	Straße
38	222.490	einbahnige Straße
39	60.212	Weg
40	1.275	Fahrweg

Nr.	Flächensumme (m <sup>2</sup> )	Nutzungsart
41	759	Fußweg
42	8.128	Fuß- und Radweg
43	425	Parkplatz
44	16.836	Bahngelände
45	73.820	Eisenbahngelände
46	1.516	ungenutzte Verkehrsfläche
47	85	Verkehrsbegleitfläche
48	1.094	Verkehrsbegleitfläche zur Straße
49	2.312	Verkehrsbegleitfläche zur Bahnanlage
50	3.495.537	Ackerland
51	817.674	Ackerland
52	2.932.952	Grünland
53	84.515	Grünland
54	298.917	Gartenland
55	21.076	Gartenland
56	222.375	Brachland
57	243.325	Laubwald
58	971.546	Nadelwald
59	6.400	Mischwald
60	15.683	Gehölz
61	8.523	Bach
62	94.215	Graben
63	8.732	Teich, Weiher
64	662	Rückhaltebecken
65	982	Lärmschutzfläche
66	51	Schutzfläche
67	11.468	Friedhof
68	532	Unland
<b>Anzahl Flurstücke</b>		<b>2.001 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächensumme</b>		<b>10.908.438 m<sup>2</sup></b>
<b>darunter Nutzungsart: Gebäude- und Freiflächen</b>		<b>997.002 m<sup>2</sup></b>