

Gemeinde Pampow
(Landkreis Ludwigslust-Parchim)

Begründung
Zur
13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Bahnhofstraße“

Entwurf
September
2025

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1	Einführung	4
1.1	Rechtsgrundlagen / Planunterlage.....	4
1.2	Lage des Planungsgebietes.....	5
1.3	Anlass und Ziel der Planung	5
1.4	Planverfahren.....	6
2	Bestandssituation	7
2.1	Bestand und Nutzung	7
2.2	Verkehrerschließung	7
2.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	8
2.4	Grünbestand	8
3	Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme	8
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	8
3.2	Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin	9
3.3	Raumordnerische Abstimmung.....	10
3.3	Verträglichkeitsgutachten.....	11
3.3	Flächennutzungsplan.....	12
3.4	Grundsätze des Immissionsschutzes	13
3.4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan	13
3.4.2	Einzelfallprüfung.....	14
4	Planinhalt	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.2.2	Grundfläche im sonstigen Sondergebiet.....	16
4.2.4	Anzahl der Vollgeschosse sowie Höhe baulicher Anlagen	17
4.3	Bauweise.....	17
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.5	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien.....	17
4.6	Geplante Verkehrerschließung	18
4.7	Grünordnung.....	18
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	20
4.9	Ver- und Entsorgung.....	20
4.10	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	21
5	Planbezogene Umweltbelange.....	22
5.1	Landschafts- und Ortsbild	22
5.2	Boden, Grundwasser und Altlasten	22
5.3	Lokalklima / Luft	23
5.4	Mensch und Gesundheit	23
5.5	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
5.6	Artenschutz.....	23
5.6.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	24
5.6.2	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	25
5.6.3	Städtebaulicher Vertrag	25
6	Flächenbilanz.....	25

Anlagen

- Grünordnerischer Fachbeitrag
Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Pinnow OT Godern
Stand: 21.05.2025
 - Anlage 1: Karte Bestand und Planung
Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Pinnow OT Godern
Stand: 21.05.2025
 - Anlage 2: Artenschutzprotokoll
Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Heiligenhagen
Stand: 21.05.2025
- Lärmschutzgutachten
Büro für Lärmschutz, Schall – Wärme – Erschütterung, Dipl. -Ing. A. Jacobs, Papenburg
Stand: 29.04.2024
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines EDEKA - Verbrauchermarktes
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg
Stand: 16.05.2022
- Vorprüfung Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP – Vorprüfung)
Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin.
Stand: Dezember 2023

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage

Die Gemeinde Pampow beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ in einem räumlich begrenzten Teilbereich zu ändern bzw. neu zu überplanen. Dafür wird die 13. Änderung aufgestellt, die sogleich die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 8 in diesem Teilbereich ersetzt.



Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 8 (hier: Auszug aus der Planzeichnung zur 12. Änderung i.V.m. Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung, ohne Maßstab)

Die Gemeinde Pampow hat diesbezüglich am 12.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bahnhofstraße“ gefasst. Der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde,
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.

Es gelten darüber hinaus jegliche Fachgesetze und -regelungen, die im Rahmen der Planung berührt werden.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt worden.

Als Planunterlage dient der amtliche Auszug aus dem Liegenschaftskataster der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AZ: 2023_A_2465).

1.2 Lage des Planungsgebietes

Der Plangeltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich im östlichen Kreuzungsbereich der Bahnhof- / Ahornstraße, im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Pampow, nördlich der Bundesstraße B 321 und umfasst die Flurstücke 205 (westlicher Teilbereich), 250/2, 251/5, 253/12, 252/5, 72/5, 253/13, 252/6 und 72/6 (westlicher Teilbereich), Flur 8 in der Gemarkung Pampow. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 8.543 m² und ist in den folgenden Abbildungen dargestellt.

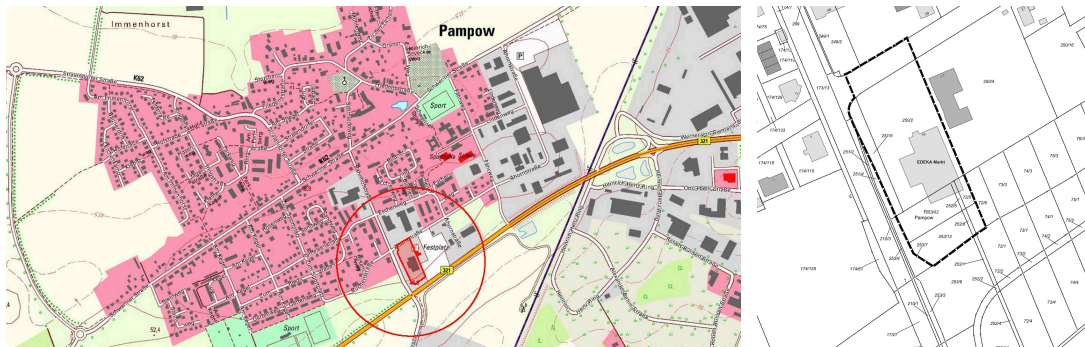


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches der 13. Änd. des B-Planes Nr. 8 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (hier: Flurstücke 206 und 249/2)
- östlich: durch ein Feuerwehrgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Pampow (hier: Flurstücke 250/4)
- südlich: durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B321 (hier: Flurstück 253/6, 252/1 und 72/1)
- westlich: durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bahnhofsstraße (hier: Flurstück 173/13)

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Für den an der Ahornstraße bestehenden Lebensmittelmarkt ist eine bedarfsorientierte Erweiterung der Verkaufsfläche von gegenwärtig 1.050 m² auf künftig 1.800 m² geplant. Damit soll insbesondere der Sortimentsschwerpunkt des Marktes (hier: Nahversorgungsangebot) erweitert und eine kundenfreundliche Präsentation der angebotenen Waren gewährleistet werden.

Das zentrale Planungsziel der Gemeinde Pampow für das Areal ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung, die Qualitätsverbesserung als Einzelhandelsstandort sowie die maßvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges entlang der Ahornstraße bzw. im Kreuzungsbereich Ahornstraße / Bahnhofstraße. Im Zuge einer Verringerung der Flächenneuanspruchnahme für derartige Märkte im Randbereich der Gemeinde

ist es notwendig, Flächenpotentiale innerhalb bestehender Strukturen zu nutzen oder aufzuwerten. Die Nachverdichtung vorhandener baulicher Strukturen dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 will die Gemeinde Pampow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o.g. Zielsetzung schaffen.

1.4 Planverfahren

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung i.V.m. einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen und bebauten Bereiches.

Zulässige Grundfläche

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst eine Fläche von rd. 8.545 m². Demnach wird die künftige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² liegen.

Kumulierungsregelung

Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen. Die Satzung bzw. der Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ ist am 20.03.1996 in Kraft getreten. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 wurden in einem zeitlichen Rahmen von 28 Jahren, in unterschiedlichen Teilbereichen insgesamt 12 Änderungen vorgenommen. Die 12. Änderung ist mit Ablauf des 25.12.2021 in Kraft getreten. Eine Kumulation sei nach dem Zweck der gesetzlichen Regelungen nur dann zu erwägen, wenn eine Planung künstlich aufgespalten wird, obwohl ein einheitliches Vorhaben verfolgt werde. Das war im Rahmen der einzelnen Änderungen nicht der Fall. Die städtebauliche Entwicklung folgte der abschnittswisen Planung und Realisierung von Projekten. Die einzelnen Änderungen bzw. Bebauungspläne stehen somit in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-

Vogelschutzgebiet).

Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, gestützt auch durch die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet.

Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch sind erfüllt. Gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² grundsätzlich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG erforderlich. Da die Fläche jedoch nicht im bisherigen Außenbereich liegt, ist es nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG zu betrachten. In diesem Fall ist ebenfalls eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG erforderlich. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP – Vorprüfung) zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Anlage dieser Begründung; Stand: Dezember 2023) wurde von dem Büro ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin mit folgendem Fazit ausgearbeitet:

Insgesamt ist das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange nach aktuellem Kenntnisstand als vergleichsweise gering einzuschätzen. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Vorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen. Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann durchgeführt werden, da aufgrund der überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Allerdings wird gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils mit einem bestehenden Lebensmittelmarkt nebst einer vorgelagerten Stellplatzfläche zur Ahornstraße bebaut. Daran schließt südlich eine unbebaute Brach-/Wiesenfläche mit Strauchbewuchs in verschiedenen Wachstumsstadien zur Bundesstraße B321 an. Entlang der Bahnhof- sowie der Ahornstraße stehen ortsbildprägende Laubbäume parallel zum bestehenden Fuß- und Radweg.

2.2 Verkehrserschließung

Der Standort ist an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Der Hauptzufahrtsbereiche zum Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Ahornstraße. Die Ahornstraße führt in südwestliche Richtung über die Bahnhofstraße auf

die Bundesstraße B321 und verbindet die Gemeinde Pampow mit der Landeshauptstadt Schwerin im Norden sowie mit der Stadt Ludwigslust im Süden. In nordöstlicher Richtung führt die Ahornstraße als übergeordnete Quartiersstraße durch die angrenzenden Gewerbegebiete und verbindet diese.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV (hier: Bushaltestelle Feuerwehr Pampow). Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet eine hohe Lagegunst in Bezug auf die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur aufweist. Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes aus den umliegenden Wohngebieten ist ebenfalls gegeben.

Ruhender Verkehr

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine, dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb in Richtung Ahornstraße vorgelagerte Stellplatzfläche vorhanden.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist den Ansprüchen der bisherigen Nutzung entsprechend mit technischen Infrastruktureinrichtungen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen in den Straßenräumen der Ahornstraße und der Bahnhofstraße auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Pampow und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

2.4 Grünbestand

Der nördliche und zentrale Bereich des Plangebietes ist aufgrund der baulichen Bestandsstrukturen durch einen hohen Anteil an Vollversiegelung geprägt. Ausnahmen bilden die vorhandenen Grün- bzw. Rasenflächen, welche in allen Randbereichen des Plangebietes angeordnet sind. Innerhalb der privaten Grün- bzw. Rasenflächen befinden sich Hecken, Ziersträuchern und Einzelbäume und Baumgruppen in unterschiedlichen Wachstumsstadien.

3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich für das Plangebiet grundsätzlich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M - V) aus dem Jahr 2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM).

Oberzentrum / Zentrale Orte (vgl. 3.2 LEP M-V)

Die Gemeinde Pampow ist gemäß der überörtlichen Planungsvorgaben als Gemeinde im Nahbereich des zentralen Ortes bzw. Oberzentrums Schwerin eingestuft.

Stadt-Umland-Räume (vgl. 3.3.3 LEP M-V)

Die Gemeinde Pampow bildet mit ihren Umlandgemeinden sogenannte Stadt-Umland-Räume. Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt

werden. In Bezug zu den Stadt-Umland-Räumen grenzen folgende Nachbargemeinden an der Gemeinde Pampow an:

- nördlich: die Gemeinde Klein Rogahn
- östlich: die Landeshauptstadt Schwerin
- südlich: die Gemeinde Holthusen

3.2 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin

Das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin ist ein gemeindeübergreifendes Konzept zur gemeinsamen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der beteiligten Kommunen. Ziel des Konzeptes ist u. a. die interkommunale Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Es bildet sogleich die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung. Der SUR Schwerin soll als Einzelhandelsstandort seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, die klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren. Unter den generellen Ansiedlungsregeln sind Folgende für das Vorhaben relevant:

- Übergeordnetes Ziel der Sicherung und Verbesserung der qualitativen und räumlich strukturellen Angebotssituation: Einzelhandelsansiedlungen sind laut dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept u.a. sinnvoll, wenn
 - sie die Versorgungssituation im Stadt-Umland-Raum sichern und verbessern,
 - sie zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken und entwickeln,
 - sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
 - die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
 - neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (i.S. der Sortimentsliste für den SUR Schwerin) werden nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR – und unter gewissen Auflagen auch in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb dieser – ermöglicht.
(Ansiedlungsregel 1)

Darüber hinaus hält das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept speziell für das Nahversorgungszentrum Pampow, in welchem sich der Vorhabenmarkt befindet, folgende Entwicklungsempfehlungen fest:

- Die Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für Pampow und die angrenzenden Gemeinden Holthusen, Stralendorf und Klein Rogahn.

- Sicherung der frequenzerzeugenden Lebensmittelmärkte als Ankermieter, ggf. auch durch Anpassung der vorhandenen Verkaufsflächen an marktübliche Verkaufsflächengrößenordnungen, auch über die Grenze der Großflächigkeit hinaus. Eine moderate Anpassung der in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführten maximalen Verkaufsflächen auf bis zu 1.100 m² für den Discounterstandort und bis zu 1.300 m² für den Standort des Vollsortimenters ist dazu ggf. möglich.
- Ergänzung durch weitere kleinteilige Grundversorgungsangebote.
- Städtebauliche Aufwertung des Zentrumsbereichs durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität (u.a. durch gestalterische Maßnahmen etc.)

3.3 Raumordnerische Abstimmung

Im Rahmen der Verkaufsflächenenerweiterung des bestehend Einzelhandelsbetriebes stellte die Gemeinde Pampow mit dem Schreiben vom 12.11.2021 eine Anfrage an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Mit dem Schreiben vom 13.12.2021 (AZ: 120-316-07/21) wurde der Gemeinde Pampow folgende erste raumordnerische Einschätzung zum Vorhaben gegeben:

Mit der Flächenerweiterung des Vollversorgers bzw. Frischemarktes auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche wird die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten. Gemäß Programmsatz 4.3.2 (6) LEP M-V können Einzelhandelsgroßprojekte, in Ausnahme zum Konzentrationsgebot in den zentralen Orten (vgl. Programmsatz 4.3.2 (1) LEP M-V), jedoch in den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume (SUR) angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen SUR.

Die Gemeinde Pampow ist Teil des Stadt-Umland-Raums Schwerins. Ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum Schwerin liegt mit Stand März 2017 vor und wurde durch die Unterzeichnung der Bürgermeisterinnen am 08.04.2018 zur Verbindlichkeit gebracht. Damit bildet es die aktuelle Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im SUR Schwerin.

Der derzeitige Einzelhandelsstandort wird gemäß REHK als einziger zentraler Versorgungsbereich im SUR Schwerin (i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des §11 (3) BauNVO) außerhalb der Kernstadt Schwerin ausgewiesen. Das „Nahversorgungszentrum Pampow“ übernimmt damit auch die Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden.

Als Entwicklungsziele werden für diesen Standort die Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion genannt. Eine moderate Anpassung des Edeka-Marktes auf 1.300 m² Verkaufsfläche ist für den Vollsortimenter gemäß REHK daher ohne Weiteres möglich (vgl. REHK v. 2018: S. 115).

Eine Erweiterung über 1.300 m² Verkaufsfläche hinaus steht jedoch den aktuellen Festlegungen gemäß REHK entgegen. Voraussetzung für eine etwaige Erweiterung auf bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche wäre somit zunächst eine Aktualisierung des REHK von 2018. Dahingehend wären die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse auf die Einzelhandelssituation der umliegenden Gemeinden sowie die interkommunale Abstimmung mit allen SUR-Gemeinden erforderlich. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Aktualisierung des REHK die in den Programmsätzen 4.3.2 (2), (3) und (4) LEP M-V formulierten Ziele zu berücksichtigen sind (vgl. Programmsatz 4.3.2 (6) LEP M-V). Im Falle einer Verkaufsflächenenerweiterung über 1.300 m² Verkaufsfläche hinaus ist aufgrund der interkommunal abgestimmten Aktualisierung des REHK von einem längerfristigen Planungshorizont auszugehen.

Mit Nachricht vom 31.03.2023 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Erweiterung des Edeka-Marktes herangezogen werden kann, so dass die Gemeinde Pampow auf dieser Basis das Bauleitplanverfahren einleiten kann.

3.3 Verträglichkeitsgutachten

Ausgehend von den Aussagen seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde im Zuge der 13. Änderung des Bebauungsplanes ein Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines EDEKA - Verbrauchermarktes von dem Büro Dr. Lademann & Partner - Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (Stand: 16.05.2022) erarbeitet. Die Aufgabenstellung des Verträglichkeitsgutachtens bestand in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Zudem wurde das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung geprüft. Prüfungsmaßstab waren demnach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs.6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs.2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen. Desweiteren wurde das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 untersucht.

Zur Beurteilung des Vorhabens bezüglich dessen Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept wird im Verträglichkeitsgutachten folgendes festhalten:

- Gelegen im Nahversorgungszentrum (NVZ) Pampow trägt das Vorhaben maßgeblich zum quantitativen als auch qualitativen Ausbau des örtlichen Angebots sowie dessen Konzentration an einer städtebaulich sinnvollen Standortlage bei. Mit dem Fokus auf den periodischen Bedarfsbereich führt dies zu einer generellen Verbesserung im Zuge der Erweiterung der Versorgungssituation im Stadt-Umland-Raum Schwerins.
- Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche sowie der damit einhergehenden Modernisierung des EDEKA-Verbrauchermarkts wird dessen Funktion der Grundversorgung nachhaltig gesichert und zukunftsfähig aufgestellt. Aufgrund der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (NVZ Pampow) profitiert auch dieser von dem quantitativen Ausbau sowie der qualitativen Aufwertung und wird ebenfalls in seiner versorgungsstrukturellen und einzelhandelsbasierten Funktion gestärkt.
- Ferner wird mit dem Vorhaben die zeitgemäße Aufstellung des EDEKA-Markts am Vorhabenstandort angestrebt. Gegenwärtig agiert dieser in einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung im Vergleich zu weiteren Märkten der Vertriebsregion EDEKA Nord. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche könnte sich dieser neben dem Ausbau der Sortimentsbreite als auch -tiefe v.a. den gestiegenen Kundenanforderungen bezüglich der Warenpräsentation und des Convenience-Bereichs anpassen und somit zukunftsfähig aufstellen. Folglich trägt das Vorhaben auch maßgeblich zur Sicherung eines frequenzbringenden Lebensmittelmarkts im NVZ Pampow bei, wofür das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept bei Bedarf auch die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche empfiehlt. Allerdings wird die im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts empfohlene maximale Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.300 m² mit den anvisierten rd. 1.800 m² überschritten. Daher wären eine Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Schwerin sowie die interkommunale Abstimmung mit allen

Gemeinden des Stadt-Umland-Raums erforderliche Schritte für die Verkaufsflächenerweiterung auf künftig rd. 1.800 m². Grundlage hierfür soll das vorliegende Gutachten sein.

- Darüber hinaus kann das Erweiterungsvorhaben und die damit einhergehende Modernisierung des Verbrauchermarkts als städtebauliche Aufwertung verstanden werden, die zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im NVZ Pampow beitragen kann. Eine zeitgemäße Fassadengestaltung des EDEKA-Markts verbessert das städtebaulich-architektonische Erscheinungsbild innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und passt sich der modernen Gestaltung des Aldi- Lebensmitteldiscounters im NVZ Pampow an, wodurch ein einheitlich zeitgemäßer Marktauftritt der frequenzbringender Nahversorger und Ankermieter generiert wird.

Das Erweiterungsvorhaben des EDEKA-Markts im NVZ Pampow auf künftig rd. 1.800 m² Verkaufsfläche entspricht nicht der im Regionalen Einzelhandelskonzept empfohlenen Verkaufsflächenerweiterung des Markts auf rd. 1.300 m². Demnach wären eine Aktualisierung des Konzepts sowie die interkommunale Abstimmung mit allen Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Schwerin erforderliche Schritte zur Realisierung des Vorhabens. Dem gegenüberstehend ist das Vorhaben mit den weiteren Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 kompatibel. Das Vorhaben trägt maßgeblich zur Stärkung der Grundversorgung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und somit zu dessen funktionalen Absicherung bei. Darüber hinaus können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ auf alle untersuchten Standortlagen ausgeschlossen werden. Zusammenfassend ist in der Bewertung des Erweiterungsvorhabens gemäß Verträglichkeitsgutachtens folgendes festzuhalten:

Das Vorhaben ist mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.800 m² unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen verträglich umsetzbar.

Alle Einzelheiten zum o.g. Ergebnis sind dem anliegend Verträglichkeitsgutachten zu entnehmen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pampow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Wirksamkeitsdatum: 18.07.1998). Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes aktuell als Gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow i.V.m. dem Verlauf des Geltungsbereiches zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (hier: rote Kennzeichnung)

Die 13. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow und widerspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB .

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde am 16.12.2015 einen Aufstellungsbeschluss gefasst, welcher aufgrund von sich ändernden gemeindlichen Entwicklungszielen im darauffolgenden Zeitraum fortwährend durch weiterführende Beschlüsse geändert und ergänzt worden ist. Die Gemeinde stellt derzeit die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Flächen innerhalb des Gemeindegebietes auf. Es sind dabei verschiedene Teilflächen mit unterschiedlichen Entwicklungszielen betroffen. Ziel der Maßnahmen ist insgesamt, eine städtebauliche Ab- und Rundung des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich unter Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur zu erreichen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch der Bereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 angepasst. Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

3.4 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Sicherstellung und zum Nachweis gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft, wurde von dem Büro für Lärmschutz, Schall – Wärme – Erschütterung, Dipl. -Ing. A. Jacobs aus Papenburg (Stand: 29.04.2024), ein entsprechendes Lärmschutzgutachten erarbeitet.

3.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan

Die Gemeinde Pampow beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ in einem räumlich begrenzten Teilbereich zu ändern bzw. neu zu überplanen. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind planungsrechtliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach § 1 Abs. 4 BauNVO) getroffen worden, welche in der folgenden Abbildung dargestellt sind.



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Plangebiet dürfen nur Anlagen errichtet werden, die nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind.
 2. Entsprechend dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche III, IV und V (sh. Planzeichnung) anzusetzen.

Lärmpegelbereich LPB	maßgeb. Außenlärmpegel n. DIN 4109-dB (A)	Erf. $R_{w, res.}$ des Außenbauteils in dB Aufenthalts- raum in WE	Büro- raum 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. 6 - 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.

[...]

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.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“

Im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bzw. der Erarbeitung des Schallschutzgutachtens fand i.V.m. dem Planvorhaben eine kritische Überprüfung der festgesetzten Bestimmungen für den Änderungsbereich statt. Grundsätzlich ist das Wohnen jeglicher Art innerhalb des Änderungsbereiches planungsrechtlich nicht möglich. Aufgrund des niedrigen Lärmpegelbereiches im Plangebiet sind zum Schutz von Büroräumen nur sehr geringe Schalldämmwerte der Außenbauteile erforderlich. Diese werden bereits durch andere, aktuell geltende, Gesetze und Verordnungen (z.B. Wärmeschutzgesetz) gefordert. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wird empfohlen, die getroffenen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Zuge der 13. Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich nicht zu übernehmen bzw. grundsätzlich aufzuheben. Der genannten Empfehlung wird gefolgt, so dass auf der planungsrechtlichen Ebene der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 keine Festsetzungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgen.

3.4.2 Einzelfallprüfung

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen zeigt das Lärmschutzgutachten, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Verbrauchermarktes tagsüber und nachts eingehalten werden und somit grundsätzlich keine Bedenken aus lärmtechnischer Sicht gegen die Ansiedlung der geplanten Nutzungen bestehen.

4 Planinhalt

Unabhängig von den Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 8 sind die Art und das Maß der baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, soweit entsprechend genehmigt, bestandsgeschützt. Dieser Bestandsschutz ist jedoch auf eine werterhaltende Instandhaltung der baulichen Anlagen beschränkt. Das Bestandsgebäude sowie bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss bzw. Beseitigung Bestandschutz. Dies gilt grundsätzlich auch für die genehmigte Nutzung. Anschließend gelten die Festsetzungen der 13. Änderung des Bauungsplanes Nr. 8.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 8 „Bahnhofstraße“ i.V.m. den Änderungen 1 - 12 ist für den räumlichen Geltungsbereich der 13. Änderung bzw. für die Flurstücke 72/5, 250/2, 252/5 und 253/12 Flur 8 der Gemarkung Pampow ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf dem Flurstück 205 (westlicher Teilbereich) ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Nr. 11 festgesetzt. Die aufgeführten Flurstücke erfahren im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 keine Änderung im Sinne der neuen Planungskonzeption und werden daher übernommen.

Die Flurstücke 72/6 (westlicher Teilbereich), 251/5, 252/6 und 253/13 sind als Grünflächen bestimmt. Innerhalb der Grünflächen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flurstücke erfahren im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Änderung im Sinne der neuen Planungskonzeption und werden künftig ebenfalls als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Entwicklung eines Standortes für großflächige Einzelhandelsbetriebe bedarf grundsätzlich der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO, da derartige Betriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten zulässig sind. Die Großflächigkeit beginnt nach gültiger Auffassung bei einer Verkaufsfläche von 800 m².

Diese wird mit dem geplanten Vorhaben überschritten. Die oben genannten Flurstücke werden als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne einer eigenständigen Gebietskategorie zweckbestimmt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Um das verfolgte Planungsziel nachhaltig zu stützen wird im Zuge der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 folgender Zulässigkeitskatalog für das sonstige Sondergebiet festgesetzt:

Festsetzungen im Zuge der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bahnhofstraße“	
1.1	Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.800 m ² als Höchstmaß zulässig.
1.2	Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: <ul style="list-style-type: none"> <u>Kernsortiment</u> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel - Drogerie-, Gesundheits- und Körperpflegeartikel <u>Rand-/Aktionssortimente</u> <ul style="list-style-type: none"> - Parfümerieartikel - Zeitungen, Zeitschriften - Haushaltswaren - sonstige Elektroartikel - Textilien <p>Die Verkaufsfläche für Rand-/Aktionssortimente darf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche nicht überschreiten.</p> b) höchstens 3 ortsveränderliche Imbisswägen / -stände sowie höchstens 3 ortsveränderliche Verkaufswägen / -stände für Lebensmittel und Pflanzen / Blumen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Begründung zu den Textziffern 1.2 a) und b)

Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit Verkaufsflächenbegrenzungen zu bestimmen. Unter Berücksichtigung dessen, dass im Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe errichtet werden sollen, sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.800 m² als Höchstmaß zulässig. Dabei werden die im REHK 2017 Tabelle 1 definierten Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit und Körperpflegeartikel“ im Sinne eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes als Kernsortiment bestimmt. Das Kernsortiment bestimmt grundsätzlich den konkreten, einzelhandelsbezogenen Charakter des Betriebes. Bei der Planung sind zugleich Rand- / Aktions-sortimente zu berücksichtigen und im Rahmen des Bebauungsplanes bestimmt. Die o.g. Randsortimente sind grundlegend Teil des handelsüblichen Gesamt-sortimentsangebot eines Lebensmittel – Einzelhandelsbetrieb dazu. Ein Ausschluss dieser Sortimente im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes verschlechtert die marktwettbewerbliche Situation des Betriebes gegenüber anderen Betrieben in der Stadt und in benachbarten Orten bzw. in der Region stellen. Da solches als Eingriff in den Wettbewerb des Handels zu werten ist, wird von entsprechenden Beschränkungen abgesehen. Die Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung bleibt somit gewahrt.

Als Randsortimente kommen allerdings nur solche in Betracht, die zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzen und dabei in einer untergeordneten Beziehung zum Kernsortiment stehen. Insofern sind die zulässigen Randsortimente beschränkt. Die Verkaufsfläche für Rand-/Aktions-sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind ortsveränderliche Verkaufswägen / -stände für Lebensmittel und Pflanzen / Blumen sowie ortsveränderliche Imbisswägen / -stände zulässig. Bei Imbisswägen / -ständen sowie Verkaufswägen / -ständen handelt es sich in der Regel nicht um bauliche Anlagen im herkömmlichen Sinne, die Wägen und Verkaufsstände sind jedoch als „Nebeneinrichtungen“ zu betiteln. Deshalb wird die Zulässigkeit explizit festgesetzt. Um einen konkurrierenden Marktcharakter mit örtlichen Wochenmärkten auszuschließen, werden die Einrichtungen auf eine Zahl von jeweils höchstens 3 begrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im sonstigen Sondergebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante) bestimmt.

4.2.2 Grundfläche im sonstigen Sondergebiet

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes eine GRZ von 0,8 dar. Diese wird im Zuge der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen. Planungsziel ist eine dem Standort und der beabsichtigten Nutzung gerecht werdende bzw. angemessene Bebauung. Standortgerecht ist im vorliegenden Fall die städtebauliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur.

Die Festsetzungen der GRZ orientiert sich an den Vorgaben des Gesetzgebers, welcher für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO einen Orientierungswert von 0,8 angibt. Zur Einhaltung des genannten Orientierungswertes darf die zulässige GRZ im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4.2.4 Anzahl der Vollgeschosse sowie Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Anzahl der Vollgeschosse und Oberkante (OK) orientiert sich an der angestrebten, gestalterischen Struktur gemäß Planungskonzeption. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient grundsätzlich der städtebaulichen Gestaltung. Vollgeschosse sind gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2015 (LBauO M-V) Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über den festgesetzten Bezugspunkt hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Damit die Kubatur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe nicht allzu mächtig in Erscheinung tritt ist im gesamten sonstigen Sondergebiet ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Oberkante (OK) wird aufgrund der nutzungsspezifischen Ausrichtung des Baugebietes mit 8 m bestimmt. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Geschosshöhe von Lebensmittel – Einzelhandelsbetrieben weitaus höher ausfallen, als bspw. beim Wohnungsbau.

Für technisch notwendige Dachaufbauten, wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen (hier: Antennen, Satellitenanlagen), Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre sowie weitere eingebaute technische Anlagen, sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist innerhalb des Plangebietes eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m ausnahmsweise zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Um einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entgegenzuwirken dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 7 m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

4.3 Bauweise

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf - abweichend von der offenen Bauweise – über 50 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von kompakten Baukörpern mit entsprechenden Verkaufsräumlichkeiten innerhalb der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Planungskonzeption.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich durch die festgesetzten Baugrenzen definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Im sonstigen Sondergebiet werden die Baugrenzen vom Grundsatz her der neuen Planungskonzeption angepasst. Der „Spielraum“ für die Baukörperstellung wird dabei sehr eng gefasst bzw. klar vorgegeben.

4.5 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Im Rahmen des Klimaschutzes sollen erneuerbare Energien konsequent ausgebaut werden. Nach den raumordnerischen Programmsätzen soll der Anteil der erneuerbaren Energien bei der Energieversorgung u.a. durch Sonnenenergie deutlich erhöht werden. In diesem Sinne sieht die Gemeinde Pampow vor, dass im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 bei Hauptanlagen die Flachdachflächen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen zu versehen sind. Bei geeigneten Dächern sind die nach Süden bis Südwesten orientierten Dachflächen mit Solaranlagen zu versehen. Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die Dachflächen für Solaranlagen

geeignet sind (hier: Einhaltung bzw. Erfüllung der statischen Voraussetzungen). Die Solarfestsetzung ist eine konkrete Maßnahme als Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele. Die Bestimmung dient letztendlich der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

4.6 Geplante Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeanbindung außerhalb des Plangebietes

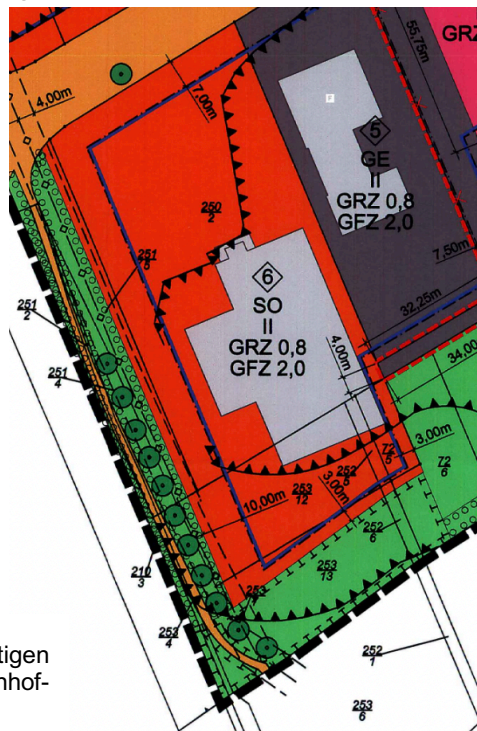
Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz bleibt weiterhin über die Ahornstraße und die Bahnhofstraße bestehen. Der Vorteil des Standorts ist die direkte Lage an der Bahnhofstraße sowie inmitten umliegender Wohngebiete. Erhebliche, zusätzliche Verkehre sind im Rahmen der geplanten Neuordnung und der zulässigen Nutzung nicht zu erwarten. Der durch die zulässigen Nutzungen entstehende Kunden- und Lieferverkehr kann von dem vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden, da dies ausreichend dimensioniert ist.

Ruhender Verkehr

Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen. Letztendlich müssen die geplanten Nutzungen mit der Anzahl der erforderlichen Stellplätze kooperieren. Es können also im Grunde nur solche Nutzungen bzw. Größenordnungen umgesetzt werden, für die auch ein Stellplatzangebot zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist dann grundsätzlich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im sonstigen Sondergebiet wird im zentralen Bereich eine Stellplatzfläche (hier: St) festgesetzt. Die Zufahrtsbereiche sind im nördlichen, südlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes angeordnet. Laut Planungskonzeption umfasst die Stellplatzanlage insgesamt 105 Stellplätze.

4.7 Grünordnung

Im rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ in der Fassung der 12. Änderung sind, wie in der nachfolgenden Abbildung zu erkennen, mehrere grünordnerische Bestimmungen getroffen worden:



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“

Im südlichen Bereich des Plangebietes der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages wird diesbezüglich Folgendes ausgeführt:

In der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 ist im Süden an der B 321 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (s. Abb. 2). Diese Maßnahme ist weder in der Begründung zum B-Plan noch im Textteil näher erläutert. Daraufhin wurde eine Recherche im Archiv des Amtes Stralendorf durchgeführt, um in Erfahrung zu bringen aus welcher Überlegung diese Fläche festgesetzt wurde. Im Ergebnis der Einsicht wurde festgestellt, dass es sich um einen Entwicklungskorridor an der B 321 handeln muss. Bei Aufstellung des B-Plans war die genaue Lage der Bundesstraße noch nicht klar definiert. Daher wurde ein Korridor ausgewiesen einschließlich Flächen zur Einhaltung der Sicht bei Kreuzungen und bebauungsfreie Bereiche. Es ist abzuleiten, dass die Fläche nördlich der B 321 mit Festsetzung für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ diesem Zwecke diene. Ein bestimmtes Entwicklungsziel wurde nicht festgehalten und es handelt sich dabei auch um keine Fläche, die aus einer Ausgleichspflicht resultiert.

Die Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird dementsprechend nicht in die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen.

Bäume

Die anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume entlang des Fuß- und Radweges im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind im Zuge der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht Bestandteil des Plangebietes. Die Erhaltung der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bäume ist in Anbetracht des Vorhabenplanes zu erwarten.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Einzelbaum (Ahorn), der bereits in den Darstellungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zur Erhaltung festgesetzt ist. Die Festsetzung wird in die Darstellungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen.

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Bahnhofstraße zwischen Gehweg und Sondergebiet ist in den Darstellungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ein Streifen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. Diese Darstellung ist Teil der Festsetzungen zum Punkt „Verkehrsgrün“ Nr. 4.3 und beinhaltet die anteilige Anpflanzung von insgesamt 32 Vogelbeerbäumen (*Sorbus aucuparia*). Aufgrund der deckungsgleich verlaufenden Hochdruckgasleitung und um die Sicherheit und Zugänglichkeit zu dieser zu gewährleisten ist eine Bestockung des Bereiches nicht zu verwirklichen. Dementsprechend wird das Pflanzgebot im Zuge der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht übernommen.

Entlang des nördlichen und östlichen Randes des Sondergebietes befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Siedlungshecken aus nicht heimischen Gehölzen und Einzelbäumen. Diese werden zur weiteren Erhaltung festgesetzt und sind zu pflegen, im Zuge der Planumsetzung vor Beschädigung zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang des westlichen Planbereiches ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger dargestellt. Die Fläche entspricht dem Verlauf der das Plangebiet kreuzenden Gashochdruckleitung sowie des zugehörigen beidseitigen Schutzstreifens von vier Metern.

Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gewährt den Erhalt der Zugänglichkeit der Gashochdruckleitung für Wartungsarbeiten und den Schutz der Leitung vor Überbauung oder Beschädigung im Zuge baulicher Maßnahmen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Versorgungsträger (hier: HanseGas GmbH) durch Festsetzung im Bebauungsplan öffentlich-rechtlich gesichert und ist im Rahmen der Planausführung überdies durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

4.9 Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Pampow sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (hier: Grundschutz) obliegt der hoheitlichen Aufgabe der Gemeinde Pampow. Für das Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei dem Mischgebiet bei mindestens 48 m³/h, bei dem sonstigen Sondergebiet bei mindestens 96 m³/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Berufs- und Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Pampow. Zusätzlich befinden sich die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Holthusen in einer Entfernung von 2,9 km sowie die Freiwillige Feuerwehr Schwerin-Wüstmark in einer Entfernung von 3,3 km vom Plangebiet.

Es ist davon auszugehen, dass für das Plangebiet die Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 aufgrund des Vorhandenseins der nahegelegenen Löschwasserentnahmestellen (s.o.) sowie der technischen Ausstattung der Berufsfeuerwehr sowie der Freiwilligen Feuerwehren der Landeshauptstadt Schwerin erfüllt werden.

Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Löschwasserversorgung werden im Vollzug der Planung berücksichtigt und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

Gashochdruckleitung

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung der HanseGas GmbH. Der Leitungsverlauf ist der Planzeichnung (Teil A) der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zu entnehmen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die tatsächliche Lage und Überdeckung der Versorgungsanlagen durch Probeaufgrabungen festzustellen.

Gemäß Verordnung über Gashochdruckleitungen (GasHDrLtgV) § 3 Abs. 2 ist ein Schutzstreifen entlang des Leitungsverlaufes einzuhalten. Die Breite des Schutzstreifens beträgt beidseitig vier Meter. Innerhalb des Schutzstreifens ist jegliches Überbauen von Leitungen einschließlich der Hausanschlussleitung sowie die Herstellung vollständig geschlossener und gasundurchlässiger Oberflächen unzulässig. Ramm- und Bohrarbeiten sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen, bedürfen einer Freigabe des Betreibers.

Der Schutzstreifen ist stets zu wahren und freizuhalten. Montageflächen sind außerhalb des Schutzstreifens zu wählen. Mögliche Kreuzungen der Hochdruckleitung mit ihren Begleitkabeln haben unterhalb der Hochdruckleitung bzw. Schutzstreifenbreite im Schutzrohr zu erfolgen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind folgende Arbeiten nicht zulässig:

- Erdarbeiten im Schutzstreifen ohne Arbeitsgenehmigung
- Errichten von Gebäuden, Überdachungen, Dauerstellplätzen, Futtersilos, Futtermieten und sonstigen Bauwerken
- Lagerung von Schwermaterial
- Anlegen von versiegelten Oberflächen
- Lagerung und Einleitung von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich

Innerhalb des Schutzstreifens sind folgende Arbeiten genehmigungspflichtig:

- Befahren mit schweren Fahrzeugen und Baumschienen bei unbefestigter Oberfläche
- Verlegung von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen
- Bodenbearbeitung tiefer als 0,5 Meter
- Bepflanzen mit Bäumen und anderen Tiefwurzelpflanzen sowie das Anlegen von Böschungen
- Schachtbauwerke, wie z.B. Kabel- oder Kanalschächte
- Bau von Straßen, Wegen, Parkplätzen und sonstigen Flächen
- Auf- und Abtrag von Boden sowie Bodenlagerungen während der Bauphase
- Errichten von Zäunen, Mauern und Pflanzhecken
- Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern
- Bohrungen und Sondierungsarbeiten

Der oder die Bauausführende hat eine fachkundige Aufsicht zu stellen. Bei Zuwiderhandlung wird ein sofortiger Baustopp ausgesprochen.

Im Zuge der Planausführung ist das zur Wahrung des Schutzstreifens und der Wartung der Gasleitung dienlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich (z.B. durch Grundbucheintragung) zu sichern.

4.10 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche, auf Landesrecht beruhende Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und setzt dabei einen gewissen einzuhaltenden Rahmen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Die

gestalterischen Vorschriften orientieren sich an der ortsüblichen Gestaltungsstruktur sowie der Planungskonzeption.

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 Aussagen über Werbeanlagen. Für Gewerbe-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe, die kundenorientiert ausgerichtet sind, spielt die Außenwerbung grundsätzlich eine gewichtige Rolle, um Kunden auf das jeweilige Angebot aufmerksam zu machen. Aus ortsbildgestalterischen Gründen ist bei Werbeschriften und -anlagen eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen nicht zulässig. Aus Gründen möglicher Belästigungen oder Störungen der Nachbarschaft insbesondere in den Nachtstunden sind blinkende, reflektierende oder bildwechselnde Werbeanlagen nicht zulässig. Damit wird auch einer möglichen negativen Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entgegengewirkt.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Landschafts- und Ortsbild

Es ist davon auszugehen, dass das bisherige Ortsbild durch die Planung bzw. durch den Festsetzungskatalog in diesem Bereich nicht grundlegend verändert wird. Die bestehende Nutzung des Plangebietes bleibt erhalten. Lediglich durch eine Vergrößerung der Grundfläche und damit der flächenbezogenen Baukörperdimensionierung ist eine visuelle Veränderung des Plangebietes zu erwarten. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie der bisherigen Nutzung werden die Auswirkungen auf das Ortsbild allerdings als zu vernachlässigen eingeschätzt. Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

5.2 Boden, Grundwasser und Altlasten

Boden

Der Boden im Plangebiet ist im zentralen Bereich durch den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb bereits stark anthropogen beeinflusst. Das gesamte Areal des Plangebietes erfährt im Zuge der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 eine städtebauliche Neuordnung i.V.m. einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen und bebauten Stadtteils. In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Somit nimmt der Aspekt des Bodenschutzes bei der Planung eine wesentliche Bedeutung ein. Wesentliche Veränderung der natürlichen Geländestruktur durch Aufschüttungen und / oder Abgrabungen werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet oder sonstigen Wasserschutzgebieten.

Zum grundlegenden Schutz des Grundwasser sind im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Dach- und Fassadenelemente aus Metall ausschließlich mit einer witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig. Die Beschichtung gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Um in diesem Sinne einen konstanten Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten, ist die Funktion der Beschichtung auf Dauer zu unterhalten.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten vorliegen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die Landeshauptstadt Schwerin zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

5.3 Lokalklima / Luft

Der Standort ist bereits baulich geprägt, so dass es sich hier um klimatische Verhältnisse in einer Siedlungslage handelt. Durch den bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad kann eine Verschlechterung der klimatischen Situation nicht prognostiziert werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen am Rand des Plangebietes werden nach Möglichkeit zur Erhaltung festgesetzt. Gemeinsam mit den künftig zu schaffenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sorgen sie für Schattenwurf und damit einhergehend für ein moderat kühleres Lokalklima. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden.

5.4 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit sind die Wohnnutzung und das Wohnumfeld berührt. Die möglichen Wirkungen auf die Wohnnutzung und das Wohnumfeld verändern sich nicht grundsätzlich, da bereits jetzt ein SB - Markt am Standort vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung in Zusammenhang mit den in der dem Lärmschutzgutachten von dem Büro für Lärmschutz, Schall – Wärme – Erschütterung, Dipl. -Ing. A. Jacobs aus Papenburg (Stand: 05.01.2024) aufgestellten und einzuhaltenden Lärmschutzmaßnahmen, im Plangebiet keine erheblichen Emissionen in das Wohnumfeld gelangen. Visuelle Auswirkungen auf das Wohnumfeld sind aufgrund der getroffenen Festsetzung bezüglich Maß der baulichen Nutzung, grünordnerischen Bestimmungen sowie örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung nicht erkennbar. Insofern sind keine erheblichen nachteiligen Folgen für die Wohnnutzung und das Wohnumfeld festzustellen. Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung, insofern erübrigt sich eine Beurteilung.

5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Zurzeit sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

5.6 Artenschutz

Der Begründung liegt ein Grünordnerischer Fachbeitrag (Stand: 15.11.2024) gemäß BNatSchG des Planungsbüros Umwelt & Planung Bürogemeinschaft bei, auf welchen an dieser Stelle verwiesen wird.

Gemäß Artenschutzfachbeitrag sind Beeinträchtigungen von Pflanzen-, Reptilien-, Amphibien-, Fisch-, Mollusken-, Käfer-, Libellen- und Schmetterlings-Arten des Anhanges IV nicht zu prognostizieren, da kein entsprechender Lebensraum für diese Arten im Untersuchungsgebiet vorhanden ist bzw. die Arten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen sind oder potentielle Habitate vom Vorhaben nicht berührt werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind jedoch die im

Folgenden aufgeführten artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen.

5.6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Schutz von Gehölzen

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

Schutzzaun an Gehölzen

- Zum Schutz vor mechanischen Schäden ist entlang der nördlich und östlich verlaufenden Siedlungshecke ein standfester Schutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten.

Einzelstammschutz an Gehölzen

- Zum Schutz vor mechanischen Schäden ist an Gehölzen, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden ein Einzelstammschutz aus mindestens 2 m hohen Bohlen zzgl. Polsterung vorzunehmen. Eine fachgerechte Herstellung und Kontrolle ist während der Bauphase zu gewährleisten.

Erschließungsbeginn außerhalb der Brutzeit

- Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit von März bis Ende August zu verhindern, ist der Beginn der Bau- feldfreimachung (Befahren, Entfernen Vegetationsdecke, Gebäudeabbruch, Gehölzfällung) außerhalb diesen Zeitraumes durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel und Reptilien vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April - 31. August) zu vermeiden.

Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Einzäunen geeigneter Habitatstrukturen, Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen durch geeignetes Fachpersonal

- Um Schädigungen- bzw. Störungen zu vermeiden, ist die Vorhabenfläche im Zeitraum von September bis Februar für den Abfang der Zauneidechse vorzubereiten. Zur Verbesserung der Fangbarkeit sind Fangtrassen anzulegen und ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Wenige Strukturen (Reisighaufen, Jungaufwuchs, Stauden) sind an geeigneten, sonnigen Bereichen zu belassen. Innerhalb der Nachweisfläche sind ab Mitte/Ende April regelmäßige Abfangaktionen per Hand- und Kescherfang durchzuführen. Die Abfangmethode kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden. Gefundene Tiere sind anschließend außerhalb des Baufeldes in geeignete Strukturen umzusetzen. Wenn bei drei aufeinander folgenden

Begehungen innerhalb der Fläche keine Sichtungen von Tieren mehr erfolgen, kann die Abfangaktion in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beendet werden.

Um eine Wiederbesiedlung der jeweiligen Bauflächen während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Reptilienschutzzaun über die Bautätigkeit zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten. Nach der Brutzeit/Abfang der Zauneidechse ist der Oberboden flach abzuschieben, geeignete Strukturen sind zu entfernen. Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der UNB ist deren Entscheidung abzuwarten.

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

- Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine landschaftsökologische Baubegleitung von einem Fachbüro für Artenschutz, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen.

Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen einschließlich der Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen. Die Umsetzung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. Besatzkontrolle Gebäudebestand, Abfangaktion Zauneidechse, Gehölzschutz, die schonende Gehölzentnahme, Standortwahl der Ersatznistkästen wird mit den Akteuren abgestimmt und dokumentiert.

5.6.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die Fällung von drei nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind sechs Gehölze zu pflanzen.

5.6.3 Städtebaulicher Vertrag

Die o.g. artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

6 Flächenbilanz

Plangebiet	rd. 8.531 m²
Sonstiges Sondergebiet	rd. 7.680 m²
<i>Davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	rd. 3.052 m ²
<i>Davon Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</i>	rd. 3.025 m ²
<i>Davon Vegetation und Grünflächen</i>	rd. 1.040 m ²
<i>Darunter Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	rd. 350 m ²
<i>Darunter Geh- und Leitungsrechtfläche mit Begrünungsgebot</i>	rd. 690 m ²

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 851 m²
--	------------------------------

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am gebilligt.

Pampow,

.....

(Bürgermeister)