

**GEMEINDE PAMPOW**  
**AMT STRALENDORF**  
**LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM**



**12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8**  
**“Bahnhofstraße“**

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

25. JANUAR 2021

## **Begründung zur Satzung**

der Gemeinde Pampow  
über die

### **12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Bahnhofstraße“**

Gemarkung Pampow  
Flur 8  
Flurstücke 239, 248 und teilweise Flurstück 250/4

## Inhaltsverzeichnis

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Allgemeines</b> .....  | <b>4</b>  |
| 1.1.       | Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderung .....                           | 4         |
| 1.2.       | Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen .....                             | 4         |
| <b>2.</b>  | <b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....                                | <b>5</b>  |
| 2.1.       | Rechtsgrundlagen .....  | 5         |
| 2.2.       | Vorgaben übergeordneter Planungen .....                                   | 5         |
| 2.3.       | Kommunale Planungen .....   | 6         |
| <b>3.</b>  | <b>Plangebiet</b> .....   | <b>6</b>  |
| 3.1.       | Lage und Geltungsbereich .....  | 6         |
| 3.2.       | Bestandssituation .....   | 7         |
| <b>4.</b>  | <b>Planinhalt / Änderungen</b> .....                                      | <b>7</b>  |
| 4.1.       | Änderungsfläche I .....   | 8         |
| 4.2.       | Änderungsfläche II .....  | 8         |
| 4.3.       | Änderungsfläche III .....   | 8         |
| 4.4.       | Redaktionelle Berichtigungen .....  | 10        |
| <b>5.</b>  | <b>Umweltbelange</b> .....  | <b>10</b> |
| 5.1.       | Einleitung .....  | 10        |
| 5.2.       | Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....          | 11        |
| 5.3.       | Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen .....                        | 15        |
| <b>6.</b>  | <b>Naturschutz</b> .....  | <b>17</b> |
| 6.1.       | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....                                  | 17        |
| 6.2.       | Schutzgebiete und Objekte .....   | 21        |
| <b>7.</b>  | <b>Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken</b> ..... | <b>21</b> |
| 7.1.       | Auswirkungen .....  | 21        |
| 7.2.       | Einwirkungen .....  | 22        |
| <b>8.</b>  | <b>Planungsalternativen</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Flächenbilanz</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>10.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....                                     | <b>23</b> |
| <b>11.</b> | <b>Hinweise</b> .....   | <b>23</b> |
| 11.1.      | Brandschutz .....   | 23        |
| 11.2.      | Denkmalschutz .....   | 24        |
| 11.3.      | Trinkwasser .....   | 24        |

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ wurde am 20.03.1996 genehmigt. Seitdem wurde der B-Plan Nr. 8 mehrfach geändert und die darüber zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Konzeption über die letzten 25 Jahre fortgeschrieben.

Anlass der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 sind mehrere durch die Gemeinde geplante Bauvorhaben sowie die Umsetzung einer Regelanlage der HanseGas GmbH zur öffentlichen Gasversorgung der Gemeinde Pampow und einiger weiterer Umlandgemeinden. Die Bauvorhaben der Gemeinde umfassen die Verlagerung und Neuerrichtung eines öffentlichen Spielplatzes auf der Grünfläche an der Bahnhofstraße, Ecke Eschenweg, einen Anbau an das bestehende Feuerwehrgebäude in der Ahornstraße sowie östlich hiervon den Neubau einer Versammlungshalle mit Werkstatt und Sozialräumen für die Gemeindemitarbeiter auf der straßenseitigen Teilfläche der Festwiese.

Die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 „Bahnhofstraße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zuvor genannten Bauvorhaben zu schaffen. Damit dient der vorliegende B-Plan der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen und sichert im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung Pampow hat auf ihrer Sitzung vom 09.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 „Bahnhofstraße“ gefasst.

Die Aufstellung des B-Plans soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 ist fast vollständig bebaut. Die von der vorliegenden 12. Änderung betroffenen Flächen werden von bestehender Bebauung eingerahmt und sind somit dem Innenbereich zuzurechnen.
- Die festgesetzte Grundfläche auf den von der 12. Änderung erfassten Flächen ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben begründet, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Durch die 12. Änderung werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung. Das Verfahren für die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 wird wie folgt durchgeführt:

- Der Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 wird ortsüblich bekannt gemacht.
- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung des Entwurfs der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und abschließend abgewogen. Die Gemeindevertretung fasst den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.
- Der Satzungsbeschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung der Satzung wird die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 rechtsverbindlich.

Als Kartengrundlage dient ein aktueller Ausschnitt aus der digitalen amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)

### **2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind.

Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Die Gemeinde Pampow zählt zum Stadt-Umland-Raum Schwerin und unterliegt somit gemäß Programmsätzen 3.3.3 (2) und (3) LEP M-V einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschafts-, Infrastruktur- sowie Freiraumentwicklung.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

In der Karte des RREP WM ist für das Gebiet der Gemeinde Pampow ein Infrastrukturkorridor festgelegt. Die ehemals für den Transrapid vorbereitete Trasse soll weiterhin freigehalten werden, um die Potenziale, die von einer solchen Verbindung von Metropolen (Hamburg / Berlin-Brandenburg) für die Region erwartet werden, zu sichern. Ausnahmsweise können Vorhaben innerhalb des Korridors zugelassen werden, wenn sie regionale Bedeutung aufweisen und eine linienorientierte Infrastrukturmaßnahme damit nicht grundsätzlich verhindert wird.

## **2.3 Kommunale Planungen**

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pampow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus dem der B-Plan Nr. 8 entwickelt ist. Die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 nach § 13a BauGB bedarf daher keiner Genehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim. Mit Stand der 2. Änderung stellt der F-Plan im Bereich zwischen Ahorn- und Bundesstraße eine gewerbliche Baufläche dar. Mit der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 wird eine Teilfläche hiervon als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Daher ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **3. Plangebiet**

### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Pampow befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim und grenzt unmittelbar südwestlich an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin. Verwaltet wird die Gemeinde vom Amt Stralendorf. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 10,91 km<sup>2</sup> leben 3057 Einwohner (Stand: 31.12.2019<sup>1</sup>). Zu den Nachbargemeinden zählen Warsow, Stralendorf, Klein Rogahn, Holthusen (alle Amt Stralendorf) sowie die Stadt Schwerin.

Pampow ist über die Bundesstraße B321 direkt an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 befindet sich innerhalb der Ortslage Pampow und erstreckt sich hier östlich der Bahnhofstraße im Bereich zwischen der südlich gelegenen Bundesstraße B321 und der Schweriner Straße im Norden.

Die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 erstreckt sich auf drei Teilflächen im Plangebiet des ursprünglichen B-Plans und umfasst die Flurstücke 239, 248 und teilweise das Flurstück 250/4, Flur 8, Gemarkung Pampow. Der Geltungsbereich der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 ist gemäß § 9

<sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2019

Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

### **3.2. Bestandssituation**

Die Änderungsbereiche befinden sich im Gebiet des B-Plans Nr. 8, welches fast vollständig bebaut und daher dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist.

#### Änderungsfläche I (Ä I)

Die Änderungsfläche I wird durch das Flurstück 239 im Nordwesten des B-Plan-Gebietes gebildet. Sie liegt an der öffentlichen Straße Büdnerring an. Im derzeit noch rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8 mit Stand der 11. Änderung ist dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielanlagen festgesetzt. Die Nutzung als Spielplatz wurde bereits aufgegeben. Die Fläche stellt sich als Zierrasenfläche dar. Die angrenzenden bereits (mit Einfamilienhäusern) bebauten Bereiche sind im B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### Änderungsfläche II (Ä II)

Die Änderungsfläche II wird durch das Flurstück 248 im Norden des B-Plan-Gebietes gebildet. Sie liegt an der Bahnhofstraße an. Im derzeit noch rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) ist dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt. Im nördlichen Bereich der Grünfläche wurde eine Gasdruckregelanlage durch die HanseGas GmbH errichtet. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat hierfür eine Baugenehmigung erteilt und dabei dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 8 (11. Änderung) nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Die Änderungsfläche stellt sich als öffentliche Grün-/Rasenfläche dar, die zur Bahnhofstraße mit einer Baumreihe bepflanzt ist. Die angrenzenden bereits (mit Reihenhäusern) bebauten Bereiche sind im B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) als Mischgebiet festgesetzt.

#### Änderungsfläche III (Ä III)

Die Änderungsfläche III befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 250/4 im Süden des B-Plan-Gebietes. Sie liegt an der Ahornstraße an. Im derzeit noch rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) ist der westliche Streifen dieser Fläche als Gewerbegebiet, der restliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese festgesetzt. Der westliche Streifen umfasst im Wesentlichen die Zufahrt des bestehenden Feuerwehrgebäudes. Der restliche Teil stellt sich als öffentliche Grün-/Rasenfläche dar. Die angrenzenden bereits bebauten Bereiche sind im B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) als Gewerbegebiet festgesetzt. Nördlich der Ahornstraße schließt sich ein Mischgebiet an.

## **4. Planinhalt / Änderungen**

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bahnhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Bauvorhaben der Gemeinde Pampow geschaffen und die durch die Verlagerung von Anlagen/Nutzungen erforderlichen Anpassungen der Zweckbestimmungen betroffener Flächen vorgenommen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

#### 4.1. Änderungsfläche I

##### Zulässige Nutzung / Zweckbestimmung

Die im B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielanlage“ festgesetzte Fläche wird mit der vorliegenden 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt.

Da der öffentliche Spielplatz auf die Grünfläche an der Bahnhofstraße verlagert werden soll, wurde die Nutzung als Spielplatz hier aufgegeben. Die Änderungsfläche (Ä I) soll im Rahmen der angrenzenden Wohnnutzung als private Grünfläche nachgenutzt werden. Die private Grünfläche ist aus dem Bestand landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Gehölze, Stauden und Grabeflächen sind zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4). Die entsprechende Festsetzung tritt ergänzend zu den Festsetzungen des B-Plans Nr. 8 (11. Änderung) hinzu.

##### Erschließung

Die verkehrliche sowie die technische Erschließung sind vorhanden bzw. gesichert.

#### 4.2. Änderungsfläche II

Die im B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) als Grünfläche festgesetzte Fläche wird mit der vorliegenden 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 zwei unterschiedlichen Folgenutzungen zugeführt.

##### Zulässige Nutzung / Zweckbestimmung

Der nördliche Bereich der Änderungsfläche II (Ä II) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt.

Versorgungsflächen dienen der Aufnahme von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Strom, Wasser, Gas etc. und der dazugehörigen Nebenanlagen und entsprechen damit der für die betreffende gemeindeeigene Flurstücksteilfläche genehmigten Nutzung als Standort einer Gasdruckregelanlage, für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit besteht.

Der südliche Bereich der Änderungsfläche II (Ä II) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Insofern bleibt der charakterliche Grundzug einer Grünfläche erhalten, wird aber durch die Angabe der Zweckbestimmung und die textliche Festsetzung Nr. 2.1 konkretisiert (siehe auch Kapitel 5.3). Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 der vorliegenden 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 ersetzt die obsolet gewordene textliche Festsetzung Nr. 2.1 des B-Plans Nr. 8 (11. Änderung).

Aufgrund der angrenzend verlaufenen Bahnhofstraße, ist bei der Planung und Anlage des Spielplatzes besonderes Augenmerk auf entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu legen. Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim regte zudem an, dass geplante Einfriedungen so gestaltet werden sollten, dass klare Sichtverhältnisse bestehen.

##### Erschließung

Die verkehrliche sowie die technische Erschließung sind vorhanden bzw. gesichert.

#### 4.3. Änderungsfläche III

Ein Teilbereich (siehe Planzeichnung) der im B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese festgesetzten Fläche wird mit der vorliegenden 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 zwei unterschiedlichen Folgenutzungen zugeführt.

#### 4.3.1 Gewerbegebiet

##### Zulässige Nutzung / Zweckbestimmung

Mit der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 wird das bestehende Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) erweitert. Durch die Erweiterung in östlicher Richtung soll die planungsrechtliche Grundlage für den geplanten Anbau an das bestehende Feuerwehrgebäude gelegt werden. Weiterhin soll die Erweiterungsfläche die zu verlegende Zufahrt mit Anschluss an die Ahornstraße aufnehmen.

##### Maß der baulichen Nutzung

Die für das Gewerbegebiet gemäß B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) geltenden Maßangaben zur Grundflächenzahl (GRZ 0,8) Geschossflächenzahl (GFZ 2,0) sowie Geschossigkeit als Höchstmaß (II) werden auf die mit der vorliegenden 12. Änderung ausgewiesene Erweiterungsfläche übertragen.

##### Bauweise

Die für das Gewerbegebiet gemäß B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) getroffene Festsetzung zur abweichenden Bauweise (hierzu auch Kapitel 4.4 Redaktionelle Berichtigung beachten) wird auf die mit der vorliegenden 12. Änderung ausgewiesene Erweiterungsfläche übertragen. Demnach sind unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die für das Gewerbegebiet gemäß B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) festgesetzte östliche Baugrenze wird mit der vorliegenden 12. Änderung neu festgesetzt und im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten verschoben.

Somit wird das Baufeld erweitert, um die Errichtung des geplanten Anbaus innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.

#### 4.3.2 Gemeinbedarfsfläche

##### Zulässige Nutzung / Zweckbestimmung

Mit der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 wird für eine an der Ahornstraße befindliche Teilfläche des Festplatzes die bisher bestehende Festsetzung als Grünfläche aufgehoben und durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ersetzt, um gezielt die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Errichtung von Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zu schaffen. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ verbunden. Die übergeordnete Zweckbestimmung eröffnet unterschiedliche kommunale Nutzungsmöglichkeiten und wird daher durch die ergänzende textliche Festsetzung Nr. 8 (zur Art der baulichen Nutzung) präzisiert. Demnach sind kommunale Verwaltungsgebäude, Veranstaltungshallen/Mehrzweckgebäude für kulturelle Zwecke sowie ein kommunaler Bauhof zulässig, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Die entsprechende Festsetzung tritt ergänzend zu den Festsetzungen des B-Plans Nr. 8 (11. Änderung) hinzu.

##### Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Gemeinbedarfsfläche die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) sowie die Geschossigkeit als Höchstmaß (II) festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine effektive Überbauung der Fläche. Mit der Begrenzung auf max. 2 Vollgeschosse wird auf eine Angleichung an die benachbarten Baugebiete abgezielt.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche durch Baugrenzen definiert. Diese ermöglichen weitgehenden Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der geplanten Gebäude und berücksichtigen vorsorglich zukünftige bauliche Erweiterungen. Straßenseitig wird der Abstand der bestehenden Baugrenzen zur Ahornstraße aufgegriffen.

## 4.4 Redaktionelle Berichtigungen

Die Planurkunde enthält neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bahnhofstraße“ auch die darüber hinaus geltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der vorhergehenden Änderungen 1 bis 11. Im Zuge der vorliegenden 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 werden folgende redaktionelle Berichtigungen bereits bestehender Festsetzungen vorgenommen. Diese stellen keine Neufestsetzungen dar!

### Teil B

- 1.2.3 Für die im Sondergebiet (4) und im Mischgebiet (3) zu errichtenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird eine **offene abweichende** Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen wird. (§ 22 Abs. ~~1, 2 u.~~ 4 BauNVO)
- 1.2.4 Für die im Gewerbegebiet (5) zu errichtenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung wird eine **offene abweichende** Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen wird. (§ 22 Abs. ~~1, 2 u.~~ 4 BauNVO)

Für die beiden obenstehenden textlichen Festsetzungen wird die „offene“ Bauweise zu „abweichender“ Bauweise berichtigt. Die Formulierung der alten Festsetzung ist widersprüchlich, da Gebäudelängen bei der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO auf 50 m begrenzt sind. Da Gebäudelängen von über 50 m zugelassen werden sollen, handelt es sich um eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

## 5. Umweltbelange

### 5.1. Einleitung

Die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den vereinfachten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

Die Änderungsflächen betreffen eine Fläche für den Gemeinbedarf „Spielanlage“ (Ä I), eine Grünfläche an der Bahnhofstraße (Ä II) und eine Grünfläche „Festplatz“ im Bereich Feuerwehr/Ahornstraße (Ä III) innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 (11. Änderung).

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

### Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Pampow

In der Karte I Arten und Lebensräume sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Der Graben im Süden ist als bedeutendes Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte (F.3) eingestuft.

In der Karte II Biotopverbundplanung ist keine Aussage für den Bereich getroffen worden.

In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. In der Umgebung wird die B321 (und bebaute Gewerbegebiete überzeichnend) das Ziel der Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (7.1) ausgewiesen.

In der IV Ziele der Raumentwicklung sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft ist der angrenzende Bereich (auch die B321 und bebaute Gewerbegebiete überzeichnend) als Schwerpunktbereiche zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 21 Abs. 6 BNatSchG (Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen) ausgewiesen.

In der Karte VI Wassererosion ist keine Aussage für den Bereich getroffen worden.

## **5.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.
2. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässer entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischem Recyclingmaterial sind die aktuellen Verordnungen und Technische Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.
3. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der jeweilige Zuordnungswert Z der LAGA einzuhalten.
4. 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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
5. Die Bauausführung von Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
6. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
7. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigung-

gen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

8. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

| Umweltbelang  | Beschreibung der Auswirkung der Planung   | erheblich (ja / nein) |
|---|---|-----------------------|
| Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete   | Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen  | Nein                  |
| Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)  | Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete   | Nein                  |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen) | Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte.<br>Im Umkreis befindet sich ein Schutzgebiet.   | Nein                  |
| Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher  | Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume.<br>Bäume in den Änderungsbereichen sollen nicht gefällt werden.<br>Die 4 fehlenden Linden der Änderungsfläche 1 sind zu ersetzen.<br>Der Standort der Bäume in der Änderungsfläche 2 wird präzisiert.  | Nein                  |
| Gewässerschutzstreifen und Waldabstand  | nicht betroffen, § 29 NatSchAG M-V<br>nicht betroffen, § 20 LWaldG  | Nein<br>Nein          |
| Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)   | Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchR! / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden.<br>Randbereich der Zone B: mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzugs | Nein                  |
| Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume  | Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume beeinflusst.<br><br>Gewerbebrache mit Staudenflur und Offenbereichen ohne Altbäume und Gebäude<br>Verlust von unversiegeltem Boden  | Nein                  |
| Boden und Fläche  | Sande sickerwasserbestimmt, fb01<br>Bodennutzung un bebauter B-Planbereich<br>Braunerde Ackerzahl (38) 30-44  | Ja                    |

| Umweltbelang                                       | Beschreibung der Auswirkung der Planung   | erheblich<br>(ja / nein) |
|--|---|--------------------------|
|  | <p>Erosion-Wind = keine bis gering<br/> Erosion-Wasser = keine bis gering<br/> POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG keine Bewertung<br/> FELDKAPAZITÄT (Fk100) keine Bewertung<br/> NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch<br/> LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch<br/> EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering<br/> <b>Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: geringe</b> (bebaute Bereiche)<br/> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel)<br/> Extreme Standortbedingung: 2 (gering)<br/> Naturgemäßer Bodenzustand: 1 (sehr gering)<br/> Meliorationsfläche nein<br/> Verlust von unversiegeltem Boden</p>   |                          |
| Grund- und Oberflächenwasser                       | <p>Festgesetzte Trinkwasserschutzzone: keine<br/> Nördlich Änderungsflächen 1 und 2 - Grünflächen<br/> potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen<br/> erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0<br/> mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 150.6<br/> nutzbares Dargebot [m³/d]: 1271 chemische Einschränkung: [Sulfat]; [Nitrat]<br/> Südlich Änderungsfläche 3<br/> genutztes Dargebot Getränkeherstellung<br/> erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 1500<br/> mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 234.9<br/> nutzbares Dargebot [m³/d]: 1500</p> <p>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: &lt; 5 m<br/> Grundwasserleiter: unbedeckt<br/> Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter gering geschützt<br/> Flurabstand: &gt;5 - 10 m<br/> Nördlich Änderungsflächen 1 und 2 -Grünflächen<br/> LAWA-Route 5928326000000000 Herrengraben von Quelle westlich Pampow bis Mündung in Graben aus Neumühler See/Ostorfer See<br/> Südlich Änderungsfläche 3<br/> LAWA-Route 5936140000000000 Lehmkuhlener Bach von Quelle bei Pampow bis Graben aus Holthusen<br/> Verlust von unversiegeltem Boden</p> | Nein                     |
| Klima und Luft                                     | <p>maritim geprägtes Binnenplanarklima<br/> keine zusätzliche Beeinträchtigung<br/> unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 650.0 mm/a</p>   | Nein                     |
| Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes | <p>Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung<br/> keine zusätzliche Beeinträchtigung</p>   | Nein                     |
| Landschaft (Landschaftsbild)                       | <p>Landschaftsbildraum - ID: 69 Ackerlandschaft zwischen Schwerin und Bandenitz (V 2 – 13) Bewertung: mittel bis hoch<br/> Durch verdichtende Bebauung nur sehr geringe Veränderungen des Landschaftsbildes</p>   | Nein                     |
| Biologische Vielfalt                               | <p>Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:<br/> Biologische Vielfalt* umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Mee-</p>  | Nein                     |

| Umweltbelang   | Beschreibung der Auswirkung der Planung   | erheblich (ja / nein) |
|--|---|-----------------------|
|  | res- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).<br>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.<br>geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.<br>keine erhebliche Beeinträchtigung |                       |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung  | Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich östlich der Änderungsfläche 3 an.<br>Für die Grünflächen, auch den veränderten Standort Spielplatz ist keine Beeinträchtigung einzustellen.<br>Siehe auch Vermeidung von Emissionen   | Nein                  |
| Vermeidung von Emissionen  | Ja, auf das Gebiet wirken Emissionen ein (B321)<br>Prüfung nicht erforderlich.<br>keine zusätzliche Beeinträchtigung<br>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG im Immissionsschutzrelevanter Umgebung:<br>-OT Oberflächentechnik GmbH & Co. KG Schwerin (Anlage zur Behandlung von Metalloberflächen)<br>-GfKA GmbH (Kunststoffaufbereitungsanlage)  | Nein                  |
| Sachgerechter Umgang mit Abwässern   | Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.<br>zusätzlicher Anfall von Abwässern   | Nein                  |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen  | Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt<br>zusätzlicher Anfall von Abfällen   | Nein                  |
| Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie   | Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien<br>Im Rahmen der EnEV zu beachten   | Nein                  |
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf.  | Nein                  |

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird berücksichtigt.

### Baumschutz

Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen<sup>2</sup>. Geschützte Bäume, auch Alleebäume im Straßenraum sind nicht betroffen. Die Baumreihe in der Änderungsfläche 2 ist keine 100 m lang.

Änderungsfläche I: Von den 5 im B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) festgesetzten Linden sind bereits 4 gefällt worden und werden gleichwertig in der Änderungsfläche 2 ersetzt werden. Die Fehlstandorte werden in der Planzeichnung kennzeichnet. Die verbleibende Linde wird als Baum zum Erhalt festgesetzt.

Änderungsfläche II: Die Standorte der 7 Bäume mit Pflanzgebot werden in der Planzeichnung korrigiert und die 11 Bäume der Baumreihe (kein Schutzstatus nach §19 NatSchAG M-V) werden als Bäume zum Erhalt festgesetzt.

### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben.

### Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

| Art der Maßnahme   | Zeitpunkt, Turnus                 | Hinweise zur Durchführung |
|--|-----------------------------------|---------------------------|
| Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten | Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen | Bauherr                   |

### Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### **5.3. Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen**

Aufgrund der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 wird eine Anpassung grünordnerischer Festsetzungen erforderlich. Die sich auf die Gemeinbedarfsfläche „Spielanlagen“ im B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) beziehenden textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 werden durch die Nutzungsänderung obsolet und werden aufgehoben. Den Änderungsflächen I und II werden neue, den Änderungen angepasste, Festsetzungen zugeordnet (textliche Festsetzungen 2.1, 2.2 und 3.4). Der Änderungsfläche III werden keine neuen grünordnerischen Festsetzungen zugeordnet. Außerhalb der Änderungsfläche III bleibt die Festwiese an sich erhalten.

<sup>2</sup> Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

### Änderungsfläche I (Ä I)

Die Änderungsfläche I an der Straße Büdnerring wird durch das Flurstück 239 gebildet. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielanlagen soll in eine private Grünfläche umgewandelt werden. Auf der Zierrasenfläche ist die Spielplatznutzung bereits aufgegeben worden. Von den 5 festgesetzten Linden sind bereits 4 gefällt worden und müssen gleichwertig (in der Änderungsfläche II) ersetzt werden. Die Spielfläche wird in die Änderungsfläche II verlagert.

Textliche Festsetzung: Die private Grünfläche (Flurstück 239, Flur 8, Gemarkung Pampow) ist aus dem Bestand landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Gehölze, Stauden und Grabflächen sind zulässig.

### Änderungsfläche II (Ä II)

Die Änderungsfläche II (Zweckbindung Grünfläche) an der Bahnhofstraße wird durch das Flurstück 248 gebildet und stellt sich als öffentliche Grün-/Rasenfläche dar, die zur Bahnhofstraße mit einer Baumreihe bepflanzt ist. Im nördlichen Bereich der Grünfläche wurde eine Gasdruckregelanlage durch die HanseGas GmbH errichtet. Für diesen Bereich mit 190 m<sup>2</sup> entfällt die Zweckbindung Grünfläche. Die verbleibende Grünfläche wird zum Spielplatz umgewidmet (verlagert aus der Änderungsfläche I).

Textliche Festsetzung: Die öffentliche Grünfläche (Flurstück 248, Flur 8, Gemarkung Pampow) ist aus dem Bestand landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Rasen, einheimische Gehölze (auch als Hecken) und einheimische Stauden sind zulässig. Weiterhin sind für die Ausgestaltung des Spielplatzes Spielgeräte und -elemente, inklusive der erforderlichen Schutzuntergründe / Untergrundmaterialien, Wege, Sitzplätze (auch mit Überdachung) und Abgrenzungen (auch als Zaun bis 1,6 m Höhe) zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 248, Flur 8, Gemarkung Pampow) sind als Ersatz für die Fällungen in der Änderungsfläche I (Ä I) vier Linden in der Qualität Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbissschutz und eine 3-jährige Pflege sind vorzusehen.

Die Standorte der 7 Bäume mit Pflanzgebot werden in der Planzeichnung korrigiert und die 11 Bäume der Baumreihe (kein Schutzstatus nach §19 NatSchAG M-V) in der Planzeichnung als Bäume zum Erhalt festgesetzt.

### Änderungsfläche III (Ä III)

Die Änderungsfläche III an der Ahornstraße befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 250/4 im Süden des B-Plan-Gebietes. Der westliche Streifen dieser Fläche ist als Gewerbegebiet, der restliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz festgesetzt. Der westliche Streifen umfasst im Wesentlichen die Zufahrt des bestehenden Feuerwehrgebäudes. Der restliche Teil stellt sich als Zierrasenfläche dar. Die angrenzenden bereits bebauten Bereiche sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Nördlich der Ahornstraße schließt sich ein Mischgebiet an.

Die Verdichtung von allseitig umbauten Bereichen (Wohn- und Gewerbebauten, B 321) dient dem Bodenschutz und dem Schutz unverbauter Landschaftsteile und ist daher zu befördern. Aufgrund der Lage und Größe der Gesamtbebauung ist mit der Verdichtung auch keine Verschlechterung stadtklimatischer Verhältnisse einzustellen.

## **6. Naturschutz**

### **6.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

#### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Flächennutzungen werden neu geregelt. Es handelt sich um einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der überwiegend bereits bebaut ist. Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, anlagebedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Verkehrs- und Freiflächen.

Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung von bisheriger unversiegelter Freifläche (Ä III) am Rand der bebauten Ortslage.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität der Bebauung ist mit der derzeitig möglichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bauplanes und der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als Beeinträchtigung zu bewerten.

- Die Intensität der derzeitigen tatsächlichen Nutzung der Änderungsfläche III (unbebaute Festwiese) ist nicht mit der zukünftigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche zu vergleichen.
- Aufgrund der Lage an vorhandener Bebauung und Art der Nutzung ist für die Verschiebung der baulichen Nutzung aber keine signifikant erhöhte Beeinträchtigung einzustellen.
- Die Intensität der derzeitigen tatsächlichen Nutzung der Änderungsflächen I und II (Spielplatz / Grünfläche) ist mit der zukünftigen Nutzung zu vergleichen. Die Änderung durch die Versorgungsfläche (bereits realisierte Gasdruckregelanlage) ist als nicht erheblich einzustufen.

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B- Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

| Gruppe        | wiss. Artname                   | deutscher Artname                     | A II<br>FFH-<br>RL | FFH<br>RL | Bemerkungen zum Lebensraum                             |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------|--|
| Gefäßpflanzen | <i>Angelica palustris</i>       | Sumpf-Engelwurz                       | II                 | IV        | nasse, nährstoffreiche Wiesen                          |
| Gefäßpflanzen | <i>Apium repens</i>             | Kriechender Scheiberich               | II                 | IV        | Stillgewässer  |
| Gefäßpflanzen | <i>Cypripedium calceolus</i>    | Frauenschuh                           | II                 | IV        | Laubwald   |
| Gefäßpflanzen | <i>Jurinea cyanoides</i>        | Sand-Silberscharte                    | *I                 | IV        | Sandmagerrasen   |
| Gefäßpflanzen | <i>Liparis loeselii</i>         | Sumpf-Glanzkraut                      | II                 | IV        | Niedermoor   |
| Gefäßpflanzen | <i>Luronium natans</i>          | Schwimmendes Froschkraut              | II                 | IV        | Gewässer   |
| Moose         | <i>Dicranum viride</i>          | Grünes Besenmoos                      | II                 |           | Findlinge, Wald  |
| Moose         | <i>Hamatocaulis vernicosus</i>  | Firmisglänzendes Sichelmoos           | II                 |           | Flach- und Zwischenmoore, Nasswiesen                   |
| Molusken      | <i>Anisus vorticulus</i>        | Zierliche Tellerschnecke              | II                 | IV        | Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer                        |
| Molusken      | <i>Vertigo angustior</i>        | Schmale Windelschnecke                | II                 |           | Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht      |
| Molusken      | <i>Vertigo geyeri</i>           | Vierzählige Windelschnecke            | II                 |           | Reliktpopulationen                                     |
| Molusken      | <i>Vertigo moulinsiana</i>      | Bauchige Windelschnecke               | II                 |           | Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede |
| Molusken      | <i>Unio crassus</i>             | Gemeine Flussmuschel                  | II                 | IV        | Fließgewässer  |
| Libellen      | <i>Aeshna viridis</i>           | Grüne Mosaikjungfer                   |                    | IV        | Gewässer   |
| Libellen      | <i>Gomphus flavipes</i>         | Asiatische Keiljungfer                |                    | IV        | Bäche  |
| Libellen      | <i>Leucorrhinia albifrons</i>   | Östliche Moosjungfer                  |                    | IV        | Teiche   |
| Libellen      | <i>Leucorrhinia caudalis</i>    | Zierliche Moosjungfer                 |                    | IV        | Teiche   |
| Libellen      | <i>Leucorrhinia pectoralis</i>  | Große Moosjungfer                     | II                 | IV        | Hoch-/Zwischenmoor                                     |
| Libellen      | <i>Sympetma paedisca</i>        | Sibirische Winterlibelle              |                    | IV        | ?  |
| Käfer         | <i>Cerambyx cerdo</i>           | Heldbock                              | II                 | IV        | Alteichen über 80 Jahre                                |
| Käfer         | <i>Dytiscus latissimus</i>      | Breitrand                             | II                 | IV        | stehende Gewässer                                      |
| Käfer         | <i>Graphoderus bilineatus</i>   | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | II                 | I         | Gewässer   |
| Käfer         | <i>Osmoderma eremita</i>        | Eremit, Juchtenkäfer                  | *II                | I         | Wälder/Mulmbäume                                       |
| Käfer         | <i>Lucanus cervus</i>           | Hirschkäfer                           | II                 |           | Eichen (Alt-Totbäume)                                  |
| Käfer         | <i>Carabus menetriesi</i>       | Menetries' Laufkäfer                  | *II                |           |  |
| Falter        | <i>Lycaena dispar</i>           | Großer Feuerfalter                    | II                 | I         | Moore, Feuchtwiesen                                    |
| Falter        | <i>Lycaena hele</i>             | Blauschillernder Feuerfalter          | II                 | I         | Feuchtwiesen /Quellflüsse                              |
| Falter        | <i>Proserpinus proserpina</i>   | Nachtkerzenschwärme                   |                    | I         | Trockene Gebiete/Wald                                  |
| Fische        | <i>Acipenser sturio</i>         | Europäischer Stör                     | II                 |           | Gewässer   |
| Rundmäuler    | <i>Petromyzon marinus</i>       | Meerneunaue                           | II                 |           | Gewässer   |
| Rundmäuler    | <i>Lampetra fluviatilis</i>     | Flussneunaue                          | II                 |           | Gewässer   |
| Rundmäuler    | <i>Lampetra planeri</i>         | Bachneunaue                           | II                 |           | Gewässer   |
| Lurche        | <i>Bombina</i>                  | Rotbauchunke                          | II                 | I         | Gewässer/Wald  |
| Lurche        | <i>Bufo alamita</i>             | Kreuzkröte                            |                    | I         | Sand/Steinbrüche                                       |
| Lurche        | <i>Bufo viridis</i>             | Wechselkröte                          |                    | I         | Sand/Lehmgebiete                                       |
| Lurche        | <i>Hyla arborea</i>             | Laubfrosch                            |                    | I         | Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet                  |
| Lurche        | <i>Pelobates fuscus</i>         | Knoblauchkröte                        |                    | I         | Sand/Lehmgebiete                                       |
| Lurche        | <i>Rana arvalis</i>             | Moorfrosch                            |                    | I         | Moore/Feuchtgebiete                                    |
| Lurche        | <i>Rana dalmatina</i>           | Springfrosch                          |                    | I         | Wald/Feuchtgebiete                                     |
| Lurche        | <i>Rana lessonae</i>            | Kleiner Wasserfrosch                  |                    | I         | Wald/Moore   |
| Lurche        | <i>Triturus cristatus</i>       | Kammolch                              | II                 | I         | Gewässer   |
| Kriechtiere   | <i>Coronela austriaca</i>       | Schlingnatter                         |                    | I         | Trockenstandorte /Felsen                               |
| Kriechtiere   | <i>Emys orbicularis</i>         | Europäische Sumpfschildkröte          | II                 | I         | Gewässer/Gewässernähe                                  |
| Kriechtiere   | <i>Lacerta agilis</i>           | Zauneidechse                          |                    | I         | Hecken/Gebüsche/Wald                                   |
| Meeressäuger  | <i>Phocoena</i>                 | Schweinswal                           | II                 | I         | Ostsee   |
| Meeressäuger  | <i>Halichoerus grypus</i>       | Kegelrobbe                            | II                 |           | Ostsee   |
| Meeressäuger  | <i>Phoca vitulina</i>           | Seehund                               | II                 |           | Ostsee   |
| Fledermäuse   | <i>Barbastella barbastellae</i> | Mopsfledermaus                        | II                 | I         | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet                  |
| Fledermäuse   | <i>Eptesicus nilssonii</i>      | Nordfledermaus                        |                    | I         | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet                  |
| Fledermäuse   | <i>Eptesicus serotinus</i>      | Breitflügelfledermaus                 |                    | I         | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet                  |
| Fledermäuse   | <i>Myotis brandtii</i>          | Große Bartfledermaus                  |                    | I         | Kulturlandschaft/Gewässer                              |
| Fledermäuse   | <i>Myotis dasycneme</i>         | Teichfledermaus                       | II                 | I         | Gewässer/Wald  |
| Fledermäuse   | <i>Myotis daubentonii</i>       | Wasserfledermaus                      |                    | I         | Gewässer/Wald  |
| Fledermäuse   | <i>Myotis</i>                   | Großes Mausohr                        | II                 | I         | Wald   |
| Fledermäuse   | <i>Myotis mystacinus</i>        | Kleine Bartfledermaus                 |                    | I         | Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet                       |
| Fledermäuse   | <i>Myotis nattereri</i>         | Fransenfledermaus                     |                    | I         | Kulturlandschaft/Wald                                  |

| Gruppe             | wiss. Artname                  | deutscher Artname          | A II<br>FFH-<br>RL | FFH<br>RL | Bemerkungen zum Lebensraum                   |
|--------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------|--|
| <i>Fledermäuse</i> | <i>Nyctalus leisleri</i>       | <i>Kleiner Abendsegler</i> |                    | I         | <i>Wald</i>                                  |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Nyctalus noctula</b>        | <b>Abendsegler</b>         |                    | I         | <b>Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet</b>         |
| <i>Fledermäuse</i> | <i>Pipistrellus nathusii</i>   | <i>Rauhhaufledermaus</i>   |                    | I         | <i>Gewässer/Wald</i>                         |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Pipistrellus</b>            | <b>Zwergfledermaus</b>     |                    | I         | <b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet</b>      |
| <i>Fledermäuse</i> | <i>Pipistrellus pygmaeus</i>   | <i>Mückenfledermaus</i>    |                    | I         | <i>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet</i>      |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Plecotus auritus</b>        | <b>Braunes Langohr</b>     |                    | I         | <b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet</b> |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Plecotus austriacus</b>     | <b>Graues Langohr</b>      |                    | I         | <b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet</b>      |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Vespertilio murinus</b>     | <b>Zweifarbledermaus</b>   |                    | I         | <b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet</b>      |
| <b>Landsäuger</b>  | <b>Canis lupus</b>             | <b>Wolf</b>                | *II                | I         |  |
| <i>Landsäuger</i>  | <i>Castor fiber</i>            | <i>Biber</i>               | II                 | I         | <i>Gewässer</i>                              |
| <i>Landsäuger</i>  | <i>Lutra</i>                   | <i>Fischotter</i>          | II                 | I         | <i>Gewässer / Land</i>                       |
| <i>Landsäuger</i>  | <i>Muscardinus avelanarius</i> | <i>Haselmaus</i>           |                    | I         | <i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>          |

\*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden, kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

### Amphibien

Eine Habitataignung ist aufgrund der Lage und Gewässerferne auszuschließen. Bei möglichen Erdarbeiten ist aber darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere zu entfernen sind.

### Reptilien

Eine Habitataignung ist aufgrund der Lage und des Flächenzustandes / der Flächennutzung auszuschließen. Als Vorsorgemaßnahme müssen unmittelbar vor dem Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind. Weiterhin ist in der Änderungsfläche III im Jahr des Baubeginnes ab Mitte März die für die Baumaßnahme beanspruchte Fläche zuzüglich eines 50 m breiten Streifens im 14-tägigen Abstand tief zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Damit wird sichergestellt das in diese an sich unattraktive Fläche ohne Versteckmöglichkeiten auch sicher nicht besiedelt wird.

### Säugetiere

#### Wolf

Eine Betroffenheit ist aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

#### Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Beleuchtung), Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind in den Änderungsbereichen entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

### Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>3</sup>, eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgute, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Da in der näheren Umgebung Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz) zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist und Boden- oder Gehölzbrüter überwiegend neue Nester in der neuen Brutsaison bauen, ist mit einer baulichen Zeitbeschränkung ein artenschutzrechtlicher Konflikt zu vermeiden und auf eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht abzustellen.

Vermeidungsmaßnahme:

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) nur im Norden im Bereich Siebendorfer Moor benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Potentielle Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Horst und Brutplätze von Großvogelarten sind in den Unterlagen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)) in der Rasterkartierung verzeichnet. Dies sind der Fischadler, der Wanderfalke, der Weißstorch und die Wiesenweihe. Aufgrund des innerörtlichen Standortes sind die Änderungsflächen nicht als essentieller Nahrungsraum für den Weißstorch, auch trotz Lage im 2000 m Horst-Radius, einzustufen und auch der Überflug wird nicht durch die Umgebung überragende Bauten gestört.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

<sup>3</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

## 6.2. Schutzgebiete und Objekte

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischer Vogelschutzgebiete NATURA 2000:

Im 3000 m Radius befinden sich keine Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes.

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Im 3000 m Radius sind Nationale Schutzgebiete nicht vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

- NSG Nr. 230 Kiesgrube Wüstmark im Osten
- LSG Nr. L 107a / b- Siebendorfer Moor [Schwerin / LUP] im Norden

Gesetzlich geschützte Biotope sind im 200 m Umkreis des Planvorhabens nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen innerörtlichen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage und über 500 m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

## 7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

### 7.1. Auswirkungen

In der Umgebung der Änderungsflächen I und II sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen bzw. gehen durch die geänderten Festsetzungen zur zulässigen Nutzung / Zweckbestimmung in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen aus.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen die Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Der Lärm spielender Kinder stellt danach keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass der geplante Spielplatz in der Änderungsfläche II im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Bewohnern in benachbarten Wohn- bzw. Mischgebieten grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden ist.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO bzw. die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Bereich der Änderungsfläche III ist aufgrund des zulässigen Störgrades von Gewerbebetrieben grundsätzlich mit für die Umgebung relevanten Lärmemissionen zu rechnen. Etwaige Nutzungskonflikte können allerdings im Rahmen der Bebauungsplanung gelöst werden. Im B-Plan Nr. 8 (11. Änderung) sind die Belange des Immissionsschutzes durch eine nach Störgrad bzw. Schutzbedürftigkeit abgestufte räumliche Anordnung von Baugebieten berücksichtigt. Weiterhin wird dem Immissionsschutz (Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) hier durch spezifische Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für das Gewerbegebiet Rechnung getragen. Die entsprechenden Festsetzungen gelten auch mit der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 weiter fort. Etwaige Nutzungskonflikte können auf dieser Grundlage im Rahmen des vorhabenkonkreten Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden bzw. ist auf Ebene des Planvollzugs die Einhaltung

der IFSP im Gewerbegebiet / der einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen.

Die mit der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf grenzt östlich und westlich an Gewerbegebiete, nördlich der Ahornstraße schließen Mischgebiete an. Da es sich bei der Gemeinbedarfsfläche um kein Baugebiet nach der BauNVO handelt, sind hierfür in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auch keine Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte benannt. Der Störgrad/die Schutzbedürftigkeit ist aus der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche und den zulässigen Nutzungen abzuleiten, die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 zur Art der baulichen Nutzung näher bestimmt sind. Durch die textliche Festsetzung wird ebenfalls ein zulässiger Störgrad („das Wohnen nicht wesentlich störend“) für die entsprechenden Nutzungen festgesetzt. Somit wird bereits auf Ebene der Bebauungsplanung auf eine grundsätzliche Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen, insbesondere hinsichtlich der nördlich angrenzenden Mischgebiete mit Wohnnutzung, hingewirkt. Anlagen für Verwaltungen sind im Mischgebiet allgemein zulässig, daher sind diesbezüglich keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die ebenfalls zulässigen Veranstaltungshallen, Mehrzweckgebäude und Bauhof lassen eine Typisierung (Zuordnung zu einer typischen Anlagen-, Betriebs- bzw. Nutzungsform mit den sich erfahrungsgemäß hieraus ergebenden Störungen) auf Ebene der Bebauungsplanung nur schwer zu. Dies macht eine Einzelfallprüfung unter Bewertung der Eigenschaften des konkreten Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Hierbei ist auch die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen. Soweit es immissionsschutzrechtlich auf Ebene des Planvollzugs geboten sein sollte, kann durch Nebenbestimmungen und Auflagen zur Baugenehmigung die dauerhafte Nutzungsverträglichkeit gewährleistet und unzulässige Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden.

Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wurde bereits im Kapitel 5 (Umweltbelange) eingegangen.

## **7.2. Einwirkungen**

In der Umgebung der Änderungsflächen I bis III sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Durch benachbarte Nutzungen gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für die Änderungsflächen aus. Aufgrund der für die Gemeinbedarfsfläche (innerhalb Ä III) festgesetzten Zweckbestimmung ist das Nutzungsspektrum hier auf Anlagen und Einrichtungen beschränkt, die ebenfalls in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Von einer grundsätzlichen immissionsschutzbezogenen Unverträglichkeit der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit den benachbarten bestehenden Gewerbegebieten ist demnach nicht auszugehen.

Auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurde bereits im Kapitel 5 (Umweltbelange) eingegangen.

## **8. Planungsalternativen**

Die durch die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 „Bahnhofstraße“ überplanten Flächen liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8 (11. Änderung). Als Maßnahme der Innenentwicklung bezweckt die 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Damit entspricht die vorliegende Planung insbesondere § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Innen- vor Außenentwicklung) in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzgebot). Insofern kommt unter Berücksichtigung von Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

## 9. Flächenbilanz

| Nutzung                     | B-Plan Nr. 8<br>(11. Änderung)<br>Fläche [m <sup>2</sup> ] | B-Plan Nr. 8<br>(12. Änderung)<br>Fläche [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------|--|--|
| <u>Änderungsfläche I</u>    |  |  |
| Grünfläche                  |  | 707  |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 707  |  |
| <u>Änderungsfläche II</u>   |  |  |
| Grünfläche                  | 2.232  | 2.016  |
| Versorgungsfläche           |  | 216  |
| <u>Änderungsfläche III</u>  |  |  |
| Gewerbegebiet               |  | 790  |
| Fläche für den Gemeinbedarf |  | 2.096  |
| Grünfläche                  | 2.886  |  |
| <b>Gesamtfläche</b>         | <b>5.825</b>   | <b>5.825</b>   |

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V hat die Gemeinde Pampow durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ örtliche Bauvorschriften erlassen. Die mit Stand der 11. Änderung des B-Plans Nr. 8 geltenden örtlichen Bauvorschriften gelten auch mit der 12. Änderung des B-Plans Nr. 8 weiter fort.

## 11. Hinweise

### 11.1 Brandschutz

Der Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung auf folgende 3 Punkte hingewiesen:

- 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 M-V zu beachten.
- Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden ist sicherzustellen. Hierbei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen. Bei der Nutzung des Mischgebietes als Gewerbe- oder Industriegebiet reicht die Löschwasserversorgung von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) nicht aus. Bei einem Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) notwendig und bei einem Industriegebiet müssen 3200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) vorhanden sein.
- Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass



Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit zu vereinbaren. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist. Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

| Art der Wasserentnahmestelle   | Lagebeschreibung  | Bemerkung  |
|--|---|--|
| Löschbrunnen (genauere Angaben unbekannt)                                  | Auf dem Parkplatz am Gemeindezentrum (Schmiedeweg 1)            | LP (1)   |
| Löschbrunnen (genauere Angaben unbekannt)                                  | In Pampow Ausbau zwischen Pampow und Stralendorf                | LP (2)   |
| Löschbrunnen (Tiefenbrunnen, mit Pumpe, nach neuen Vorgaben erstellt 2019) | Auf dem Gelände des MSV Pampow (Zugang für FF gewährleistet)    | LP (3)   |
| Dorfteich (offenes Gewässer)   | Dorfkern, Schweriner Straße Ecke Friedensstraße (Höhe Friedhof) | LP (4) „Wassermenge wohl nicht ausreichend für Anerkennung zur Löschwasserentnahmestelle!“ |

Abb.: Trinkwasserunabhängige Löschwasserentnahmestellen (Quelle: Brandschutzbedarfsplan Gemeinde Pampow, Februar 2020)

In Auswertung des IST-Zustandes kommt der Brandschutzbedarfsplan zu dem Fazit, dass die Löschwasserversorgung in allen Ortsteilen der Gemeinde grundsätzlich nicht ausreichend ist. Eine abhängige Wasserversorgung ist für das Gemeindegebiet vertraglich nicht geregelt. Das Rohrleitungssystem im Gemeindegebiet ist grundsätzlich nur für den Erstangriff zu verwenden. Im Allgemeinen sind die für die Trinkwasserversorgung ausgelegten Rohrleitungen für die Löschwasserversorgung nicht leistungsfähig.

Mittels eines Löschwasserkonzeptes soll die Löschwasserversorgung aber an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, um die erforderlichen Löschwassermengen entsprechend nachfolgender Abbildung sicherzustellen.

| Ortsteil          | Soll-Zustand (erforderliche Löschwassermenge als Regelwert*) |           | Anzahl Löschgruppen für Brandbekämpfung** |
|-------------------|--|-----------|---|
|                   | in l/Minute  | in m³/2 h |   |
| Pampow            | 1.800  | 216       | 3   |
| Pampow/Holthusen  | 1.800  | 216       | 3   |
| Pampow/Ausbau     | 600  | 72        | 1   |
| Pampow/Schlingen  | 1.200  | 144       | 2   |
| Einzelfallstudien |  |           |   |
| Autoteile Kraft   | 1.800  | 216       | 3   |
| Betreutes Wohnen  | 1.800  | 216       | 3   |

Abb.: Erforderliche Löschwassermengen (Quelle: Brandschutzbedarfsplan Gemeinde Pampow, Februar 2020)

Pampow, den 12.02.2021



