B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet Steinweg" der Gemeinde
Pampow

Inhalt

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- IV. Ver- und Entsorgung
 - IV. I. Abwasser
 - IV. II. Abfall
 - IV. III. Versorgung
- V. Verkehrsflächen
- VI. Umwelt, Grünordnung, Landschaftspflege
- VII. Lärmschutz

I. Entwicklung des Planes

Dem Bedarf an Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau (im speziellen Einfamilien- und Doppelhausbau als Eigentum oder als Mieteinheiten) will die Gemeinde in einem Gebiet, welches innerhalb des Ortes Pampow bzw. unmittelbar an seiner Peripherie liegt und sich im städtebaulichen Rahmen hält, nachkommen.

Das Areal südlich der Schweriner Straße beim sogenannten 8-WE-Block ist ein dem Ortsbild entsprechendes und auch im Rahmen einer notwendigen Erschließung nicht zu kostenintensives beplanbares Gebiet.

Gemäß der Sitzung der Gemeindevertretung Pampow am 03. April 1991 wurde deshalb beschlossen, für das Gebiet südlich der Schweriner Straße (Bundesstraße 321) und westlich bzw. südlich der dort bereits vorhandenen Wohnbebauung (8-WE-Block) den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet Steinweg" der Gemeinde Pampow aufzustellen.

II. Rechtsgrundlagen

Die Basis für das Planungsverfahren bildet das gültige BauGB, sowie das Städtebaurecht im allgemeinen in den alten und neuen Bundesländern und die damit verbundenen Verfahrenswege und -vermerke (sh. dazu auch Teil A-Planzeichnung).

III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

In der Vergangenheit war das Planungsgebiet Grundlage für die Erstellung diverser Wohneinheitsblocks im Stile des vorhandenen 8-WE-Block.

Eine solche mehrgeschossige Bauweise an dieser Stelle ist kaum städtebaulich empfehlenswert.

Ansonsten ist dieses Gebiet in seinem heutigen Zustand - mit Ausnahme der direkten Umgebung um den 8-WE-Block - ~~fast~~ landwirtschaftlich genutzt.

Es wird wg. der Andienbarkeit an den vorhandenen Baukörper mit einer 3,50 m breiten Straße erschlossen.

Das Gebiet wird

im Norden von den hinteren Grundstücksgrenzen der die Schweriner Straße begleitenden Grundstücke (mit eingeschossiger Bauweise bzw. der Straße zum 8-WE-Block);

im Osten von einer Baumreihe, hinter der sich dann die mehrgeschossige Wohnbebauung eines Gebietes "Am Kegel" anschließt;

im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Das Gesamtgebiet befindet sich am Ortsausgang von Pampow, von der Autobahn A 24 bzw. von Hagenow kommend betrachtet.

Zur Abrundung der städtebaulichen Gesamtsituation beidseitig der Schweriner Straße und mit der sogenannten hinteren 2. Reihe eignet sich das Gebiet für eine eingeschossige individuelle Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhausstil mit bis zu je 2 WE (Wohneinheiten) pro Haus bzw. Doppelhaushälfte.

Mit diesem Gebiet und seiner im B-Plan ausgewiesenen baulichen Nutzung wird dem notwendigen Bauland für eine durch die Nachfrage bestätigte benötigte Wohnbebauung voll Rechnung getragen.

Auch ist eine Ausdehnung des Areals in Richtung Süden zu einem späteren Zeitpunkt bei gesteigerter Nachfrage (auf Grund z. B. der nachbarschaftlichen Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin und der damit steigenden Attraktivität) denkbar.

Ver- und Entsorgung

IV. I. Abwasser

Da eine öffentliche Kanalisation noch nicht vorhanden ist, wird eine Zwischenlösung für das Gebiet vorgesehen:

Die Ausstattung aller Grundstücke mit Einzelkläranlagen erscheint un~~zweckmäßig~~. Im Hinblick auf den Anschluß an die zentrale Entsorgung wird unmittelbar neben der Anlage des 8-WE-Blockes vorab ein Pumpwerk installiert, das anfallende Abwässer in vorhandene Leitungen überpumpt.

Zur Vermeidung hoher Investitionen ist dieses so gering wie möglich zu dimensionieren und in die spätere Entsorgungslösung einzubeziehen.

IV. II. Abfall

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch den Abfallbeseitigungsverband des Kreises Schwerin.

Gemäß Abfallentsorgungssatzung des Kreises Schwerin sind alle Grundstücke an die öffentliche Müllentsorgung anzuschließen. Sondermüll ist auf den entsprechenden Deponien zu entsorgen.

IV. III. Versorgung

Die Gemeinde ist an die zentrale Wasserversorgung der West-Mecklenburgischen Wasser GmbH mit Anschlußzwang für alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes angeschlossen.

Das Plangebiet wird durch die WEMAG mit Strom versorgt.

Wasser und Strom sind im Grunde (bedingt durch den 8-WE-Block und der vorhandenen Bebauung an der Schweriner Straße) Bestandteil an den Grenzen des Plangebietes. Eine direkte Versorgung ist aber für den Gesamtbereich nur in beschränktem Maße gegeben, so daß im Rahmen der Erschließung, nach Konsultierung der Versorgungsunternehmen, die Ausführungen für die Versorgung vorgenommen bzw. geplant und geschaffen werden müssen.

Die im Erdboden liegende Überland-Gasleitung (von Ost nach West gehend) ist in einem bis zu 10 m breiten Schutzstreifen nicht mit Gebäuden überbaubar.

Wohnwege bzw. -straßen und Grundstücke dürfen dort - in diesem Schutzstreifen - angelegt sein;

Doch ist bei der Auskoffierung oder Bearbeitung innerhalb dieses Bereiches auf die Lage und Tiefe der Leitungen besonders zu achten.

V. Verkehrsflächen

Grundsätzlich ist eine Verkehrsanbindung über die vorhandene Wohnstraße zum 8-WE-Block an die Schweriner Straße gegeben.

Eine Verbreiterung dieser Verkehrsfläche auf 5,50 m ist vorgesehen.

In der Weiterführung auf das Plangebiet schließen sich zu erstellende Wohnwege (A, B und C) an, die die einzelnen Grundstücke erschließen.

Die hier erwähnten Wege und Straßen erhalten die planerische Festlegung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigte Zone).

Gemäß geltendem Baurecht ist auf jedem privaten Grundstück pro WE ein Stellplatz nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze für Besucher sind am Rande des Wohngebietes (im Bereich der Straße zum 8-WE-Block) vorgesehen.

VI. Umwelt, Grünordnung, Landschaftspflege

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Ackerfläche. Zu sichern ist die Erhaltung des Baumbestandes im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Die Versiegelung von Flächen ist durch Minimierung der Verkehrsflächen und die Befestigungsart (Pflaster) so gering wie möglich zu halten.

Das Niederschlagswasser ist dezentral innerhalb des Gebietes zu versickern.

Für einen möglichen stärkeren Regenwasseranfall ist eine Auffangmulde vorgesehen.

Bei Neuanpflanzungen sollen einheimische Arten verwendet werden.

VII. Lärmschutz

Von der nahe gelegenen Bundesstraße B 321 gehen Lärmimmissionen aus, die möglicherweise das Plangebiet beeinträchtigen können.

Aus diesem Grunde ist ein Lärmgutachten erstellt. Die Anforderungen sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.