

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3
"Stralendorfer Straße"
der Gemeinde Pampow,
Landkreis Schwerin

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Deckblatt	1
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Allgemeine Angaben	3
2.1. Lage im Gemeindegebiet	3
2.2. Bestand, Topographie, Bewuchs	3
3. Planungsanlaß - Planungsziel	
3.1. Allgemeines	3
3.2. Planungsziel	4
4. Entwicklung des Planes	
4.1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung	4
4.2. Städtebauliche Daten	5
4.3. Grünflächen	5
4.3.1. Sicherungsmaßnahmen	5
4.3.2. Öffentliches Grün	6
4.3.3. Verkehrsgrün	6
4.3.4. Privates Grün	7
4.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	7
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	8
6. Ver- und Entsorgungseinrichtung	
6.1. Wasserversorgung	8
6.2. Abwasserentsorgung	8
6.3. Oberflächenentwässerung	8
6.4. Energieversorgung	8
6.5. Gasversorgung	8
6.6. Abfallbeseitigung	9
6.7. Feuerschutz und Löschwasserversorgung	9
6.8. Kommunikation	9

1. Rechtliche Grundlagen

FNP

Die Gemeinde hat am 27.02.1991 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und einen Vorentwurf erarbeiten lassen. Dieser stellt den Planbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Grundsätzlich kann daher der B-Plan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Um den dringenden Wohnungsbauwünschen begegnen zu können, wird der B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 3 wurde am 17.02.1993 durch die Gemeindevertretung gefaßt.

BauGB

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II 1990, S. 885, 1121).

BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch Evertr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122)

PlanZV

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

BauZVO

Es gilt die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR vom 20.06.1990 (GBl. I, S. 739)

LPIG

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 31.03.1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1)

EEROP

Für die Lage im Raum und Grundsätze der landesplanerischen Entwicklung wurden die Ausführungen und Hinweise aus dem "Ersten Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern", durch die Landesregierung am 29.04.1993 beschlossen, entnommen.

NaLG M-V

Als Grundlage des Natur- und Landschaftsrechts gilt das "Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern" vom 10.01.1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-1) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. 1987, I S. 890)

Inverl. u. WbauLG

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (veröffentlicht BGBl. 1993, I S. 466 nff.)

*Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke liegt die vom Vermessungsbüro Blum hergestellte amtliche Planunterlage M 1:10000 vor.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha und liegt in Pampow am Ortsausgang nach Stralendorf an der Stralendorfer Straße mit einer westlichen Ausdehnung. Die vorgesehenen Flächen sind unbebaut und schließen im südlichen Bereich an die Planungsgrenze des B-Planes Nr. 2 (Allg. Wohngebiet) an.

2.2. Bestand, Topographie, Bewuchs

Das Gelände ist weitgehend eben. Es wird z.Z. als Ackerfläche intensiv genutzt. Auf der Fläche befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile bzw. Biotope nach NatG Mecklenburg-Vorpommern

3. Planungsanlaß-Planungsziel

3.1. Allgemeines

Durch die Ansiedlung von Gewerbe in Pampow und der Randlage zur Landeshauptstadt Schwerin entsteht der verstärkte Wunsch von vielen Bürgern in Pampow zu siedeln.

Neben der günstigen Verkehrsanbindung (Straße, Bahn, ÖPNV) und anderer guten Infrastrukturvoraussetzungen besitzt Pampow auch gute Bedingungen für die Wohnbauentwicklung, wie z. B. Flächen mit günstiger städtebaulicher Lage, Schulbildung (einschl. Gymnasium), reizvolle Landschaft.

Entsprechend den landesplanerischen Zielstellungen liegt der Ort auf der Hauptentwicklungssachse Schwerin-Hamburg, im Ordnungsraum des Oberzentrums Schwerin und erhält somit eine deutliche Aufwertung als Siedlungsschwerpunkt westlich angrenzend an den Industrie- und Gewerbestandort Schwerin-Süd.

Nach dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde sollen entsprechend der städtebaulichen Entwicklung und dem Bedarf westlich der Stralendorfer Straße in verschiedenen Etappen Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Verwirklichung dieser Entwicklung werden erreicht:

- Deckung dringenden Wohnungsbedarfs
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 8 BNatschG
- Schutz des alten Ortskernes
- Günstige Infrastrukturanbindung
- Vermeidung von innerörtlichem Verkehr (zentrale Lage)
- Übereinstimmung von öffentlichen und privaten Belangen
- gute städtebauliche Entwicklung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 will die Gemeinde Pampow für diese städtebauliche Entwicklung entscheidende Impulse setzen und den Bedarfswünschen der Bürger, der Gewerbetreibenden und Übersiedlern aus den alten Bundesländern nachkommen.

3.2. Planungsziel

Durch die vorgesehene Bebauung wird die Ortslage Pampow im westlichen Bereich im Zusammenhang der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 abgerundet.
Im Planungsgebiet sollen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.
Im Bereich der Haupterschließungsstraßen sind auch die gemäß § 4 Abs. 2 der BauNVO zulässige Einrichtungen möglich.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich am Bestand der bebauten Nachbarschaft (Ortslage) und an den Planungen für den Bebauungsplan Nr. 2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einzelhäusern und zwei Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, eine harmonische Anpassung an die bebaute und überplante Nachbarschaft sowie den Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Das planerische Konzept sieht vor, für Teilbereiche des B-Planes Nr. 2 sowie für zukünftige Erweiterungen (B-Plan Nr. 4 und 5) benötigte Verkehrsstraßen vorzuhalten und zu erschließen.

In diesen Bereichen der Hauptverkehrserschließung soll auch die Errichtung von gem. § 4 Abs. 2 der BauNVO zulässigen Einrichtungen möglich sein.

Als Abschluß zur freien Landschaft nach Westen wird ein standortgerechter, landschaftlich angepaßter Grünstreifen festgelegt.

Bei der Konzeptgestaltung für den B-Plan werden folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Ausrichtung der Gebäude nach Süd bis Süd/West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten
- Bildung von Wohnquartieren ohne Durchgangsverkehr
- Ein Teil der Grundstücke wird durch befahrbare Wohnwege, die verkehrsberechtigt ausgewiesen sind, erschlossen.
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Maß der baulichen Nutzung in der angrenzenden Ortslage
- Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgelegt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Begrünung des Baugebietes erzielt.

4.2. Städtebauliche Daten

Das Planungsgebiet, in der Planzeichnung Teil A durch einen dick gebrochenen Linienzug dargestellt, umfaßt eine Fläche von ca. 2,31 ha.

Hierzu entfallen auf:

- Grünflächen	ca. 0,22 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,21 ha
- allgemeines Wohngebiet (mit Gärten und privatem Grün)	ca. 1,88 ha

ges.	ca. 2,31 ha

Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche ist unbebaut.
Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt
22 Einfamilienhäusern und
2 Doppelhäusern (4 WE)

ermöglicht.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,5 Personen je WE ergibt sich nach der Realisierung der Planung ein möglicher Einwohnerzuwachs von ca. 65 Einwohnern.

4.3. Grünflächen

Festgesetzte Maßnahmen:

- Nach § 9 (1) 25 a Bau GB sind die festgesetzten Flächen des B-Planes mit standortgerechten Gehölzen der Eichen-Birkenwälder zu bepflanzen
- Nach § 9 (1) 25 b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten
- Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt. 4.3.2. und 4.3.3. sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen
- Die landschaftsgärtnerischen Arbeiten gem. Pkt. 4.3.1. bis 4.3.3. sind Bestandteil der Erschließung. Die Pflanzungen der Bäume lt. Pkt. 4.3.3. sind nach Fertigstellung der Baulichkeiten durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen.

4.3.1 Sicherungsmaßnahmen

Oberboden

Der für vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf den entsprechenden Flächen abzuschleppen und zu sichern.

Die Erdmieten dürfen dabei folgende Abmessungen nicht überschreiten:

Höhe 1,50 m

Breite 3,00 m

Relief

Die Topographie des Geländes ist zu erhalten.

Baumbestand:

Während der Bauzeit ist zu sichern, daß die Äste der Eichen am südwestlich des B-Planes gelegenen Weg nicht durch Baufahrzeuge geschädigt werden.

4.3.2. Öffentliches Grün

Westliche Randbepflanzung

Aufgelockerte Anpflanzung eines 4,50 m breiten Grünstreifen an der westlichen Seite des Baugebietes.

Gehölzanteile 30 % in aufgelockerten Gruppen

Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m

davon Heisteranteil 10 %

mit Ballen 1,5 bis 2,0 m Pflanzhöhe

Sträucher 2 x v 0,6 bis 1,0 m Pflanzhöhe

Sukzessionsrasen 70 %

Landschaftsrassen A

RSM 7 mit Kräutern (10g/m² Saatmenge)

Nördliche Bepflanzung

Durchgehende Anpflanzung eines einreihigen Grünstreifens zwischen dem kombinierten Fuß/Radweg und der Stralendorfer Straße.

(Außer im Bereich des Sichtdreieckes Einmündung Straße A)

Sträucheranteil 100 % z. B. Haselstrauch (*Corylus avallana*)

Pflanzabstand 1,50 m

1,00 bis 1,50 m Pflanzhöhe

Baumallee

Die östliche Seite der Straße A ist zwischen den Parktaschen mit 6 Stck.

Laubbäumen, z. B. Traubeneichen (*Quercus petraea*) zu bepflanzen

16-18 cm SU

2,00 bis 2,50 m Pflanzhöhe

Pflanzabstand ca. 20 m

4.3.3. Privates Grün

Baumallee

Die westliche Seite der Straße A ist mit 7 Stck. und die nördliche Seite der Straße B mit 5 Stck. Laubbäumen, z. B. Traubeneichen (*Quercus petraea*) und die südliche Seite des kombinierten Fuß/Radweges ist mit 11 Stck. Laubbäumen, z. B. Stieleichen (*Quercus robur*) zu bepflanzen.

16-18 cm SU, 2,00 m bis 2,50 m Pflanzhöhe

Beiderseitig der Wohnstraße C sind 21 Stck. Birken (*Betula pendula*) zu pflanzen.

18-20 cm SU, 2,00 bis 2,50 m Pflanzhöhe,

Pflanzabstand 20 m, 1,00 m neben der Grundstücksgrenze auf privatem Grund.

Vorgartengestaltung

Bei der individuellen Vorgartengestaltung sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Geschnittene Laubholzhecken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Nadelholzhecken sind nicht vorzusehen.

Darüberhinaus können u.a. weitere mögliche Laubbaumarten auf privatem Grün verwendet werden, wie z. B.

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Winterlinde (Tilia cordata)

4.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt über eine neue Haupteerschließungsstraße (Straße A) an die Stralendorfer Straße.

Diese Straße A schließt im südöstlichen Planbereich an die Erschließungsstraße A des B-Planes Nr. 2 und übernimmt somit auch Teilfunktionen der Erschließung für dieses Baugebiet.

Die Straße B hat die Aufgabe, die südlichen Grundstücke des B-Planes Nr. 3 und die nördlich anliegenden Grundstücke des B-Plans Nr. 2 zu erschließen.

Gleichzeitig wird ein Teil der Verkehrserschließung für die im F-Plan vorgesehenen B-Pläne Nr. 4 und 5 über diese Straße vorgehalten.

Die weitere innere Erschließung erfolgt durch eine Wohnstraße C und Anliegerwege mit Breiten von 4,75 m bzw. 3,00 m, die mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) dargestellt sind.

An den Endpunkten der Straße B und der Wohnstraße C sind Wendekreise mit einem Radius $R = 8,00$ m vorgesehen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden einseitig straßenbegleitend an der Straße A (15 Parkflächen) in Kombination mit Einzelbäumen angeordnet.

Darüberhinaus stehen bei Bedarf 14 weitere Stellflächen in der Wohnstraße C einseitig zur Verfügung.

Für den Eigenbedarf der Grundeigner sind auf dem eigenen Grund Stellflächen zu schaffen.

Im Bereich der Stralendorfer Straße ist straßenbegleitend ein kombinierter Rad/Fußweg mit einer Breite von 2,00 m und einem Abstand von der Fahrbahnkante von 5,00 m vorgesehen.

Dieser Weg ist nur ein Teilabschnitt des insgesamt auszuführenden Weges zwischen Pampow und Stralendorf, um einen gefahrlosen Fuß- und Radfahrbereich für die Anlieger von Pampow-Ausbau sowie der Schüler beider Orte zu schaffen.

Die Erschließungsstraßen A und B sind aus Umweltgründen und zur Verkehrssicherheit in bituminöser Bauweise auszuführen.
Die Wohnstraße C, die Anliegerwege sowie die Gehwege sind mit versickerungsfreundlichen Belegen, wie z. B. Betonverbundpflaster, zu gestalten.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Pampow werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.
Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. §§ 85 ff des BauGB im Zusammenhang mit der Änderung zum Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz, veröffentlicht im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 Gebrauch gemacht werden.

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die auf der Fläche bereits vorhandene Leitung des zentralen Wasserversorgungsnetzes des Zweckverbandes "Schweriner Umland" angeschlossen.

6.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes "Schweriner Umland" in der Gemeinde Pampow.
Der Anschlußpunkt befindet sich in der nahegelegenen Friedensstraße.

6.3. Oberflächenentwässerung

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral zu versickern.

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Straßen erfolgt durch Einleitung in die Vorflut nach entsprechender Vorreinigung.

6.4. Energieversorgung

Das zu erschließende Baugebiet wird an das nieder- und mittelspannungsseitige Netz der Westmecklenburgischen Energieversorgungs AG (WEMAG) angeschlossen.

6.5. Gasversorgung

Die Gasversorgung wird über das in Pampow vorhandene Erdgasnetz der Hanse-Gas gesichert.

6.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist eine Aufgabe der Kreisverwaltung im Zusammenwirken mit dem kreisübergreifenden Abfallverband.

Beauftragter Abfallentsorgungsbetrieb für Haus- und Sperrmüllabfälle sowie für die gewerbliche Abfallentsorgung ist die Küga, Betriebsteil Suckow.

6.7. Feuerschutz und Löschwasserversorgung

In Pampow besteht eine freiwillige Feuerwehr mit ihrem Stützpunkt im Schmiedegang.

Die Löschwasserversorgung kann über geplante Hydranten von einer Leitung ND 300 ausreichend gesichert werden.

6.8. Kommunikation

Die telefonische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das Netz der TELEKOM mit Anschluß über die Knotenpunktstelle Holthusen.

Es werden ausreichend Anschlüsse vorgehalten.

Gemeinde Pampow, 17.05.93

Schulz
Bürgermeister

