

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 11

**Wohngebiet „Am Immenhorst“,
2. Bauabschnitt,**

Gemeinde Pampow

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Allgemeine Angaben	4
2.1 Lage im Gemeindegebiet	4
2.2 Topographie, Bestand, Bewuchs	4
3. Planungsanlaß – Planungsziel	5
4. Entwicklung des Planes	6
4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung	6
4.2 Städtebauliche Daten	7
4.3 Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale sowie vorhabensbedingte Auswirkungsprognosen	7
4.3.1 Schutzgut Boden	7
4.3.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	8
4.3.3 Schutzgut Klima/ Luft sowie vorhabensbedingte Auswirkungsprognosen Schutzgut Boden	9
4.3.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	9
4.3.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	10
4.4 Grünordnerische Maßnahmen	11
4.4.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb privater Grundstücksflächen	11
4.4.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb öffentlicher Grünflächen	12
4.4.3 Ersatzmaßnahme	13
4.4.4 Pflanzenliste	15
4.5 Anwendung der Eingriffsregelung	15
4.5.1 Geplante Flächeninanspruchnahme	15
4.5.2 Ermittlung der Kompensationserfordernis	16
4.6 Grünordnerische Festsetzungen	19
4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	21
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	23
6. Ver- und Entsorgung	23
6.1 Wasserversorgung	23
6.2 Abwasserentsorgung	23
6.3 Oberflächenentwässerung	23
6.4 Energieversorgung	24
6.5 Gasversorgung	24
6.6 Abfallbeseitigung	24
6.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung	24
6.8 Kommunikation	24
7. Immissionsschutz	25

1. Rechtliche Grundlagen

FNP Der B-Plan Nr. 11 ist Bestandteil der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow.
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.10.2001 (Az. VIII 230-512.111-54.084) durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt.

BauGB Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S 137).

Bau NVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

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

LPIG Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.1998 (GSVOBl. M-V Nr. 16/98).

LROP 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 beschlossen, entnommen.

RROP Westmecklenburg

Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg vom 09.12.1996 (GS Mecklenburg-Vorpommern, GL Nr. 230-1-3, veröffentl. GVOBL. M-V vom 20.12.1996, Nr. 20)

LNatschG M-V

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern und zu Änderungen anderer Rechtsvorschriften vom 21.07.1998 (GVOBL. M-V vom 29.07.1998, Nr. 21/98).

Inverl. und WbauLG

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

LbauO M-V Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16/98)

Denkmalschutzgesetz

des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1993

Vermessungsgrundlage

Für die Grenzfeststellung liegen die amtliche Flurkarte und das Katasterregister und das Katasterzahlenwerk des Kataster- und Vermessungsamtes Ludwigslust vor.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das B-Plangebiet schließt sich in westlicher Richtung an die vorhandene Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 10 an und bildet mit ihr eine infrastrukturelle Einheit.

Für den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt des B-Planes wird ein Anteil aus dem Flurstück 124, Flur 7, Pampow, bereitgestellt und als Ausschnittskarte im M 1:5000 auf der Planzeichnung dargestellt.

2.2 Topographie, Bestand, Bewuchs

Das B-Plangebiet liegt in Höhen etwa zwischen 45,50 m und 46,80 m über HN. Es ist eben und verfügt nur über eine sehr geringe Reliefenergie. Die Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet befinden sich keine Gewässer, Sölle, Hecken oder andere besonders schützenswerte Teile von Natur und Landschaft.

3. Planungsanlaß - Planungsziel

Der Plangeltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaulandfläche, die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes am 10.10.2001 vom Ministerium für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern genehmigt wurde.

Er bildet die westliche Abrundung des bebauten Dorfbereiches zur freien Kulturlandschaft.

Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 10 wurde das Wohngebiet „Am Immenhorst“ auf Empfehlung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung in drei Realisierungsetappen aufgeteilt.

Die im B-Plan Nr. 10 im ersten Realisierungsabschnitt enthaltenen Baugrundstücke wurden zwischenzeitlich verkauft und bis auf zwei Grundstücke bereits bebaut.

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

In der Gemeinde kann voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2002 nicht mehr der Eigenbedarf an verfügbaren Wohnbaulandstandorten bereitgestellt werden.

Die Gemeinde stellt sich diesen Anforderungen. Sie entwickelt ihre Bauleitplanung entsprechend ihren Bedürfnissen auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben und bewegt sich im Rahmen der Planungsneuausweisungen von 80 WE, die auf der 15. Verbandsversammlung am 06.12.2000 mit dem Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bis zum Jahr 2010 als Orientierung vom Planungsverband beschlossen wurde.

Weiterhin wird die Infrastruktur vervollkommen und die Grünbereiche der Gemeinde erfahren eine Erweiterung und Ergänzung durch einzelne Neuplanungen.

Mit dem 2. Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Immenhorst“ werden ca. 45 Bauplätze für den Wohnungsbau erschlossen.

4. Entwicklung des Planes

4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Gemeinde Pampow hat auf ihrer Gemeindevertreterversammlung am 26.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Immenhorst“, 2. Bauabschnitt, beschlossen.

Städtebauliches Leitbild ist die Ausbildung eines geschlossenen Wohngebietes unter Schaffung eines organischen Siedlungsrandes und Abgrenzung der Ortschaft Pampow in die freie Agrarlandschaft nach Westen hin.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, welche durch Grünstreifen durchzogen bzw. gegen benachbarte Nutzungen abgegrenzt ist.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und im Osten durch die Wohnbebauung des B-Planes Nr. 10
- im Süden und Westen durch Ackerflächen

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 3,4 ha.

Das B-Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem entsprechend der Planungsabsicht nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in einetägiger Bauweise zugelassen wird.

Der ländliche Charakter soll durch niedrige Bauweisen die Anordnung von straßenbegleitendem Grün und die Gestaltung der Verkehrsflächen besonders betont werden.

Es erfolgt keine Zulassung von Tankstellen und Einrichtungen des Beherbergungswesens, Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die gem. BauNVO § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig wären.

Festsetzungen zu den Fassadengestaltungen der Doppelhäuser und Nebengebäude wurden getroffen, um das Erscheinungsbild der zusammengehörenden Bausubstanz einheitlich zu prägen, ohne daß das individuelle Gesamtbild der Wohnbebauung gestört wird.

4.2 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat einen Flächeninhalt von ca. 3,41 ha.
Davon entfallen auf:

. Nettobauland	29.526,00 m ²	86,40 %
. Verkehrsflächen	4.358,00 m ²	12,80 %
. öffentl. Grünflächen	258,00 m ²	0,80 %
. Fläche für Trafo	14,00 m ²	0,00 %

	34.156,00 m ²	100,00 %

. Bauliche Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
. Bauweise:	offene Bauweise
. Geschößzahl:	einstöckig (I)
. Dachform:	Satteldach (SD) bzw. Krüppelwalmdach (KWD)
. Dachneigung:	Winkel von 25° bis 48°

4.3 Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale sowie vorhabensbedingte Auswirkungsprognosen

4.3.1 Schutzgut Boden

Charakterisierung der Bodenverhältnisse

Ausgangsformen für die Böden im Untersuchungsraum bilden vorrangig die von der Weichselvereisung hinterlassenen Sedimente der glazialen Serie sowie die holozänen mineralischen und organischen Bildungen.

Am oberflächennahen Schichtaufbau beteiligten sich vor allem Substrate des Pleistozäns.

In der Geologischen Karte wird Geschiebelehm/ -mergel auf Tonmergel ausgewiesen. In der mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (M 1:100000) sind im Plangebiet D 4a 4 - Standorte ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um sickerwasserbestimmte Tieflehme. Als Bodenformen sind v.a. Tieflehm-Fahlerden mit Lehmsand-Braunerde und lehmunterlagerte Sand-Braunerde anzutreffen. Südlich gehen diese Bereiche in D 2a 3 - Standorte über.

Dabei handelt es sich um sickerwasserbestimmte Sande, z.T. mit Tieflehm. Als Bodenformen sind Sand-Braunerde mit Sand-Braungley anzutreffen.

Die Ackerstandorte weisen entsprechend der Aussagen der Reichsbodenschätzung mit Bodenzahlen zwischen 35 und 42 bzw. 44 und 50 einen guten landwirtschaftlichen Nutzwert auf.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt überwiegend ein Boden mit gestörtem Profil und Gefüge vor, in dem die Bodenfauna und -flora nachhaltig beeinträchtigt sind.

Das Schadstoffadsorptionsvermögen der Böden im Plangebiet ist als mittel bis hoch einzuschätzen. Positiv ist dabei die Bindung schädlicher Stoffe im Bodenbereich zu beurteilen, wobei bei zu hohen Schadstoffeinträgen empfindliche Reaktionen des Bodens aufgrund zu hoher Schadstoffanreicherungen das Resultat sein kann.

Potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener, unversiegelter Bodenbereiche durch Überbauung innerhalb der WA-Gebiete sowie der verkehrlichen Erschließung. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodengenese und die Grundwasserneubildung verloren. Die natürliche Filter- und Pufferfunktion der Böden für das Grundwasser wird beeinträchtigt. Der Eingriff durch die Überbauung ist nicht ausgleichbar.

Entsprechend ihres natürlichen Ertragspotenziales sind die Böden als mittel empfindlich einzustufen. Durch die Bebauung sowie den Funktionsverlust gehen innerhalb des Plangebietes leistungsfähige Ackerstandorte als Grundlage der Nahrungsmittelproduktion sowie als Vegetationsstandort verloren.

Geomorphologisch schützenswerte Formationen mit besonderer Bedeutung liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor, dementsprechend besteht dahingehend kein Eingriffsrisiko.

4.3.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Charakterisierung der Wasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserisohypsen zwischen 43 m und 42 m mit abnehmendem Gefälle in nordöstliche Richtung (Siebendorfer Moor). In der Hydrogeologischen Karte der DDR wird der Grundwasserflurabstand mit 5 bis 10 m angegeben, das Plangebiet befindet sich innerhalb eines oberflächlich anstehenden GW-stauers mit gespannter Grundwasserführung. Aufgrund des hohen Anteils bindiger Bildungen an der Versickerungszone (> 80%) besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Die Verbreitungsgrenze des oberflächlich anstehenden Grundwasserstauers verläuft durch den südlichen Teil des Plangebietes. Im südlichen Plangebiet steht daher ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit Grundwasserflurabständen > 5 bis 10 m an. Aufgrund des geringeren Anteils bindiger Bildungen an der Versickerungszone (< 20%) ist das Grundwasser gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, der oberste geschützte Grundwasserleiter liegt 20 - 40 m unter Gelände.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Analog der Aussagen zu den Auswirkungen auf das Bodenpotenzial führt die Neuversiegelung auch zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes. Die Verringerung versickerungsfähiger Standorte erhöht den Oberflächenabfluss und mindert die Grundwasserneubildungsrate.

Das Eingriffsrisiko ist dahingehend mit hoch einzuschätzen.

4.3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Charakterisierung der Klimaverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich vom ozeanisch geprägten Küstenklima zum kontinental geprägten Klima des Binnenlandes (maritim beeinflusstes Binnenplanarklima) und ist durch Jahresmitteltemperaturen von ca. 8,2 °C bei einer gemittelten Jahresamplitude von ca. 17,5 °C gekennzeichnet. Vorherrschend sind Winde aus westlichen Richtungen (ca. 50%), der Anteil windstillere Tage liegt nur bei etwa 3% der mittleren Windverteilung.

Aufgrund der mittleren jährlichen Niederschlagssumme von etwa 625 (Station Görries) bzw. 653 mm (Station Holthusen) mm, mit einem Maximum in den Sommermonaten Juni und August, zählt der Untersuchungsraum zu den niederschlagsbegünstigten Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.

Die angrenzenden Ackerflächen stellen Bereiche hoher Kaltluftproduktion dar.

Potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Aus klimatischer Sicht kommt es durch die Versiegelungsmaßnahmen zu lokalen Temperaturerhöhungen, die aufgrund der Randlage sowie der Nachbarschaft zu großflächigen kaltluftproduzierenden Flächen als nachrangig zu bewerten sind.

Aufgrund der Gliederung des Plangebietes mit strauchartigen Gehölzstreifen und Bäumen verbunden mit einer relativ geringen Bebauungsdichte können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima als gering bewertet werden.

4.3.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Charakterisierung des Landschaftsbildes

Der Untersuchungsraum, charakterisiert durch seine dörfliche Randlage im Übergang zu den Niederungsflächen des Siebendorfer Moores. Der Ortsrand ist gekennzeichnet durch die Überprägung mit neuer Wohnbebauung.

Gebietsbestimmend ist die Ackernutzung als standortspezifische geeignete Nutzungsart, sie begründet die mittlere Eigenart dieses Gebietes. Die Naturnähe des Plangebietes ist mit gering einzuschätzen.

Charakterisiert ist das Untersuchungsgebiet durch eine hohe Transparenz und Weiträumigkeit aufgrund des Fehlens gliedernder linearer bzw. punktueller Strukturen.

Die neue Wohnbebauung stellt derzeit eine Raumkante geringer Landschaftsbildbedeutung dar.

Potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die Neugestaltung des Plangebietes bei Umsetzung des Bebauungsplanes wirkt sich aufgrund des derzeitigen Vorhandenseins adäquater Strukturen eher nachrangig aus. Die Ingrünungsmaßnahmen vor allem entlang des Geltungsbereiches zur offenen Landschaft wirkt sich zusammen mit den Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Gebietes orts- und landschaftsbildaufwertend aus, dadurch kann ein organischer Siedlungsrand geschaffen werden.

4.3.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Charakterisierung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften

Die als Grundlage der Bewertung vorgenommene Bestandsaufnahme erfolgte im Spätherbst 2001 unter Verwendung der Anleitung für Biotoptypenkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern (LAUN M-V, 1998).

Das gesamte Plangebiet wird ausschließlich von der Ackernutzung (Lehmacker - ACL) auf vorrangig Lehmböden der Grundmoräne eingenommen. Er besitzt aufgrund seiner intensiven Nutzungsintensität und großflächigen Strukturarmut nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum, stellt aber die typische Nutzungsstruktur dar.

Durch Versiegelung infolge der Flächenüberbauungen kommt es zum Verlust der Vegetation in diesen Bereichen sowie zum Funktionsverlust infolge der Nutzungsänderung.

Das Eingriffsrisiko für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften kann aufgrund der geringen ökologischen Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt als gering eingeschätzt werden.

Potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die intensiven Nutzungen unterliegen und aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung vegetativer Pionierstadien verbunden mit dem Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ein hohes Störpotenzial aufweisen. Flächen mit hohen Biotopwerten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V, 1999) ist auf Grundlage der Kriterien Regenerationsfähigkeit bzw. der Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ die Bedeutung des durch die Planungen betroffenen Biotoptyps Lehacker für Naturschutz und Landschaftspflege mit gering einzustufen (Wertstufe 1).

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die rechtsverbindliche Übernahme der folgenden grünordnerischen Maßnahmen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB, trägt gemäß § 8a BNatSchG wesentlich zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei Umsetzung des Bebauungsplanes bei.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25 a BauGB die Ausbildung sowohl privater als auch öffentlicher Grünflächen geplant. Zielstellung dabei sind die standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes als auch die Abgrenzung gegenüber benachbarten Nutzungen (Wohnbebauung und Ackernutzung). Die Ortsrandlage des Plangebietes erfordert dabei die Umsetzung folgender städtebaulicher Zielstellungen:

- wirksame Einbindung der Bebauung in die umgebende transparente Landschaft
- angemessene Strukturierung des Plangebietes durch Grüngestaltung
- Freihalten unversiegelter, offener Vegetationsflächen in den Baugrundstücken

4.4.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb privater Grundstücksflächen

Die gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Breite zu Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen auszubilden.

Die Pflanzflächen besitzen überwiegend eine Breite von 3 m und sind dementsprechend 2-reihig auszubilden. Die Pflanzabstände zwischen den Gehölzen haben maximal 1 x 1 m zu betragen, die Gehölze aus Arten der Pflanzenliste sind in folgender Sortierung zu pflanzen:

Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Neben der Ausbildung freiwachsender Hecken ist zur Abgrenzung innerhalb der WA-Flächen auch die Ausbildung von Schnitthecken zulässig.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende private Grünfläche ist von diesen Pflanzmaßnahmen ausgenommen.

Die zur Abgrenzung des WA-Gebietes zur freien Landschaft und zur Pufferung potenzieller Konflikte Ackerbewirtschaftung - Wohnen ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Anlage eines 4,50 m breiten Gehölzstreifens geplant. Entsprechend dieser Breite ist die Ausbildung von 3-reihigen Hecken geplant, die aber zur Ausbildung eines aufgelockerten Charakters und Offenlassen von Sichtachsen je Grundstück nur zu mindestens 75% der Fläche zu bepflanzen sind.

Durch diese Maßnahmen kann ein weicher, organischer Ortsrand im Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgebildet werden, gleichzeitig werden Eingriffe in vor allem boden-, wasser- und klimaökologische Funktionen gemindert. Neben ihrer ökologischen Bedeutung besitzen die Anpflanzungen auch Abgrenzungs- und Gestaltungsfunktionen.

Das gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Anpflanzgebot für Einzelbäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen dient zur ortsbildgerechten Durchgrünung der Verkehrsflächen. Zur einheitlicheren Ausbildung sind die Planstraßen möglichst einartig zu bepflanzen, aufgrund ihrer hohen Standortverträglichkeit werden folgende Arten zur Bepflanzung vorgeschlagen:

- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)

Die Bäume sind in folgender Sortierung zu pflanzen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU. 14-16 cm

Je anzupflanzendem Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 9 m² von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Die Grundstückseigentümer sind nach Ende der Fertigstellungspflege für die dauerhafte Unterhaltung der Bäume sowie potenziell auch für die Gewährleistung eines ausreichenden Lichtraumprofils verantwortlich.

4.4.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb öffentlicher Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der flächigen Grünfläche an der Planstraße C1 / B ist die Ausbildung einer markanten Baumgruppe aus drei standortheimischen Laubbäumen und die Unterpflanzung auf etwa 20% der Fläche vorgesehen. Zur Anpflanzung von Bäumen werden folgende Arten vorgeschlagen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Vogel-Kirsche (*Cerasus avium*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Der Baumabstand sollte bewusst sehr eng gewählt werden (4 m bis 5 m), um mittelfristig den Baumgruppencharakter zu betonen.

Die Strauchunterpflanzungen sind aus Arten der Pflanzenliste vorzunehmen. Der Pflanzabstand hat 1 x 1 m zu betragen, es sollten 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60-80 cm verwendet werden.

Zu der in der Fläche zu errichtenden Trafostation sind entsprechend der technischen Vorgaben ausreichende Abstände einzuhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Planstraße B ist eine dichte Feldhecke mit Überschilderung aus standortheimischen Laubholzarten der Pflanzenliste anzulegen. Der Pflanzabstand hat etwa 1,00 m x 1,50 m zu betragen, die Gehölze sind in folgender Sortierung anzupflanzen:

- Überhälter als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150/ 175 - 200 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

4.4.3 Ersatzmaßnahme

Entsprechend der im nachfolgenden Punkt 4.5 erfolgten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe plangebietsexterne Maßnahmen durchzuführen.

Analog der Vorgehensweise im Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Pampow soll die im Rahmen dieser Planung festgesetzte Maßnahmenfläche erweitert werden. Die Durchführung der Ersatzmaßnahme findet auf folgendem Flurstück statt:

Gemarkung Pampow

Flur 7

Flurstück 124

Bestand

Der Biotop- und Nutzungstyp auf der für die Kompensation festgesetzten Fläche wurde mit GIO - Intensivgrünland auf Moorstandorten - angesprochen. Kennzeichnende Pflanzenarten sind dabei u.a.:

- Wiesenrispe (*Poa pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Wiesenlieschgras (*Phleum pratense*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Honiggras (*Holcus lanatus*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Quecke (*Elytrigia repens*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holsteoides*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)

Der Standort der Maßnahmenfläche ist als degradierter Moorboden mit unterschiedlich ausgeprägtem Mikrorelief anzusprechen, der einer intensiven Mahd- und/ oder Weidennutzung unterliegt. Aus ökologischer Sicht kann die Fläche wie folgt eingeschätzt werden:

- Ersatzgesellschaften der ehemals naturnahen Biotoptypen der Moore
- von den Flächen gehen Umweltbelastungen aus (Nährstoffauswaschung in das Grundwasser, CO₂- Emissionen in die Luft)
- potenzielle Eignung der Flächen für Rastvögel (nordische Gänse, Schwäne, Limikolen)
- infolge Übernutzung eingeschränkte Bedeutung als Bruthabitat für Wiesenvögel

Planung

Unter Berücksichtigung der Aussagen der Kompensationsplanung „Revitalisierung Siebendorfer Moor“ zum B-Plan Nr. 39 der Stadt Schwerin „Industriepark Göhrener Tannen“ besteht das naturschutzfachliche Leitbild für den Bereich der Maßnahmenfläche wie folgt:

Erreicht werden soll für diese Flächen die sogenannte Moorschonung durch angepasste landwirtschaftliche Nutzung (nach Möglichkeit Verzicht auf die Düngung der Hauptnährstoffe Stickstoff und Phosphor, außer Kalium). Die Anforderungen des Moorschutzes sowie des Naturschutzes stehen dabei im Einklang mit anderen Nutzungsansprüchen, insbesondere der Landwirtschaft.

Kurz- bis mittelfristige Zielstellung: Entwicklung von mäßig intensiv bis extensiv genutztem Grünland durch eine an die Anforderungen des Moorschutzes angepasste Nutzung in Form einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nachweide oder reine Beweidung entsprechend des Basisvertrages Grünlandförderrichtlinie (GF-RL, Stand 12.2000) mit Zusatzvereinbarung: Besatzdichte bis max. 1,7 GV/ ha, Mahd/ Beweidung nicht vor dem 1. Mai und max. bis 30. November, Einsatz mineralischer Düngemittel gemäß guter fachlicher Praxis zulässig, jedoch völliger Verzicht auf jede Form organischer Düngemittel, Komposte, Klärschlämme o. ä., keine Bodenbearbeitung/ Oberflächenbearbeitung zwischen 1. April und 31. Mai, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;

Langfristige Zielstellung: Entwicklung von mäßig intensiv bis extensiv genutztem Grünland auf flach- bis tiefgründigen Torfen, durch Beweidung/ Mahd (2-3 GV/ ha, 2 bis 3-schürige Mahd mit Nachweide) genutzt; Verzicht auf die Ausbringung von Gülle, Düngung mit Kalium zum Erhalt einer geschlossenen Grasnarbe (Verzicht auf Stickstoff und Phosphor-Düngung); Beschränkung auf den Einsatz "leichter" Landtechnik.

Die Maßnahme muss dabei vertraglich abgesichert sein, Grundlage der Vertragsbildung sowie der Nutzungstätigkeit bildet dabei die Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der naturschutzgerechten Grünlandnutzung (Grünlandförderrichtlinie GF-RL vom 22.12.2000), ein Vertrag ist mit einer Mindestlauflänge von 25 Jahren abzuschließen.

4.4.4 Pflanzenliste

Nachfolgend sind in einer Pflanzenliste die zur Verwendung für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes empfohlenen Gehölzarten aufgeführt.

Lateinischer Name	Deutscher Name	Lateinischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn	<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Padus avium</i>	Traubenkirsche
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Cerasus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	Hochstämmige Nutzpobstbäume	

4.5 Anwendung der Eingriffsregelung

4.5.1 Geplante Flächeninanspruchnahme

Das Bebauungskonzept sieht folgende Flächennutzungen vor:

1. Verkehrsflächen, vollständig versiegelt	4.358 m ²
2. Wohnbauflächen	26.775 m ²
davon überbaubar (GRZ = 0,3 + 50%-ige Überschreitung)	12.050 m ²
3. Öffentliche und private Grünflächen	3.023 m ²
Gesamt	34.156 m²

4.5.2 Ermittlung der Kompensationserfordernis

Zum Vollzug der Eingriffsregelung gelangten die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 1999) zur Anwendung.

Als direkt betroffene Eingriffsfläche im Sinne des Modells wird die Bebauungsplanfläche verstanden. Dabei weitestgehend unberücksichtigt bleiben die Flächenanteile, die als Grün/ Anpflanzflächen gemäß § 9 (1) 15 und/ oder 20 BauGB festgesetzt sind.

Der Kompensationsflächenbedarf richtet sich nach der Wertstufe des betroffenen Biototyps und der daraus resultierenden Kompensationserfordernis, die erforderlich ist, die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wiederherzustellen.

Entsprechend der Eingriffsintensität wird unterschieden in Beeinträchtigungen durch Totalverlust, durch Funktionsverlust sowie durch negative Randeinflüsse (mittelbare Eingriffswirkungen).

Beeinträchtigungen, die einen Totalverlust der Biotopfunktionen nach sich ziehen, sind Flächenversiegelungen aller Art. Innerhalb der Kompensationsflächenbedarfsermittlung wird ein Zuschlag von 0,5 für vollversiegelte Flächen erhoben.

Für die nicht versiegelten Bereiche innerhalb der Wohnbauflächen, die einem Nutzungswechsel unterliegen, wird der Funktionsverlust bewertet.

Alle Biototypen der Wertstufe >2, die von dem Bauvorhaben betroffen werden, sind auf die vom Vorhaben ausgehenden negativen Randeinflüsse hin zu untersuchen und, falls erforderlich, entsprechend zu kompensieren. Da in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet keine höherwertigen Biototypen vorkommen, werden mittelbare Auswirkungen durch das WA-Bauvorhaben nicht berücksichtigt.

Anmerkungen zu den Kompensationsfaktoren:

Das Kompensationserfordernis wurde aufgrund der ausschließlichen Betroffenheit von Funktionen allgemeiner Bedeutung entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ im unteren Bereich angeordnet.

Zur Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird das Plangebiet in 2 Wirkzonen unterteilt. Wirkzone I entspricht einem Abstand bis zu 50 m ab dem als Störquelle ausgewiesenem Orts- und Bebauungsrand Pampows. Dabei gelangt der Korrekturfaktor 0,75 als Grad der Vorbelastung zur Anwendung. Die Wirkzone II erstreckt sich ab einer Entfernung zwischen 50 bis 200 m ab der Störquelle, der Korrekturfaktor 1 gelangt zur Anwendung.

Biotop- und Nutzungstyp/ Eingriff	Fläche	Wert- stufe	Kompensa- tions- erfordernis	+ Versiege- lungsfaktor	* Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigung	= Kompensa- tionsfaktor	Flächenäquivalen Kompensation ⁽¹⁾
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)							
<u>Totalverlust</u>	7.080 m ²	1	1	+ 0,5	0,75	1,125	7.965
	9.400 m ²	1	1	+ 0,5	1	1,5	14.100
<u>Funktionsverlust</u>	6.115 m ²	1	1		0,75	0,75	4.586
	8.540 m ²	1	1		1	1	8.540
Gesamt	31.135 m²						35.191

Bilanzierung der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sowie der Ersatzmaßnahme

Maßnahme	Fläche	Wert- stufe	Kompensati- onsanfor- dernis	* Leistungs- faktor	= Kompensations- faktor	Flächenäquivalen
<u>Maßnahmen innerhalb des Plangebietes</u>						
Anlage von Strauchhecken zur Durchgrünung und Abgrenzung der WA-Flächen	2.845 m ²	2	2,5	0,8	2,25	5.690
Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen innerhalb privater Grundstücksflächen (60 Stk. a 25 m ²)	1.500 m ²	2	2,5	0,8	2,25	3.000
<u>Ersatzmaßnahme</u>						
Grünlandextensivierung innerhalb des Flurstückes 124 der Flur 7 der Gemarkung Pampow	8.250 m ²	2	3,5	1	3,5	28.875
Gesamt						37.565

⁽¹⁾ das errechnete Flächenäquivalent ist dimensionslos, bezieht sich aber auf die Maßeinheit m²

Anmerkungen zu den Kompensationsfaktoren der Maßnahmen im Plangebiet:

Das sich aus der Wertstufe der grünordnerischen Maßnahmen unter Verwendung der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ableitende Kompensationserfordernis wurde mit der Wertstufe 2 und einer Kompensationswertzahl 2,5 mit der mittleren Wertigkeit eingestuft. Begründet wird dies mit der Ausweisung von Grünachsen in den WA-Flächen innerhalb des Flächennutzungsplanes.

Gleichzeitig wurde ein Leistungsfaktor von 0,8 angewendet, der die Auswirkungen und Beeinträchtigungsintensität des Vorhabens auf die Grünflächen dokumentieren soll.

Anmerkungen zum Kompensationsfaktor der Ersatzmaßnahme:

Die Bilanzierung der im Siebendorfer Moor durchzuführenden Ersatzmaßnahme in Form einer extensiven Grünlandnutzung lässt sich fachlich entsprechend der Werteinstufung der Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung wie folgt begründen:

Kompensationsmaßnahme	Werteinstufung potenzieller Kompensationsmaßnahmen (lt. „Hinweise zur Eingriffsregelung“, Anlage 11)	Wertstufe
Grünlandextensivierung im Siebendorfer Moor	Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen	1 - 3
	• mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesichertem Nutzungs- bzw. Pflegemanagement	2

Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg weist für das Siebendorfer Moor die Entwicklung und Regeneration von Moorflächen mit folgenden Maßnahmen aus:

- Entwicklung von Intensivgrünland zu einer extensiv genutzten Wiesenlandschaft
- Anhebung des Wasserstandes durch vorhandene und neu zu errichtende Staue
- nach erfolgter Wiedervernässung teils natürliche Sukzession, teils extensive Grünlandnutzung

Kompensationsschwerpunkte innerhalb der Landschaftszone „Höhenrücken und Seenplatte“ sind u.a.:

- Renaturierung von örtlichen Niedermoorkomplexen

Die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ geben zur Ermittlung der Kompensationswertzahl entsprechende Ausgleichsrelationen vor, die auf folgender Zuordnung beruhen:

Wertstufe: 2
 Kompensationserfordernis: 2 - 3,5

Mit dem Kompensationsfaktor 3,5 wurde für die Ersatzmaßnahme die höchste Wertigkeit angerechnet, da:

- die Maßnahmenfläche den oben genannten Zielen der örtlichen und überörtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung entspricht
- die Maßnahmenfläche sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit befindet
- die Maßnahmenfläche sich im Areal zu entwickelnder Biotopverbundkomplexe befindet (u.a. Pflege- und Entwicklungskonzept für das Siebendorfer Moor innerhalb der Landeshauptstadt Schwerin, 1997; Fachgutachten zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Siebendorfer Moor“ im Landkreis Ludwigslust, 1998; Kompensationsplanung „Revitalisierung Siebendorfer Moor zum B-Plan Nr. 39 der Landeshauptstadt Schwerin „Industriepark Göhrener Tannen“, 2001)

Flächenäquivalent Eingriff 35.191 < Flächenäquivalent Kompensation 37.565

Durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie der Ersatzmaßnahme kann der Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 11 als kompensiert betrachtet werden.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.mit § 13 (4) LNatG)

Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücksflächen:

Gemäß § 9 (1) 25a sind straßenbegleitend innerhalb privater Grundstücksflächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)

Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind entsprechend der Flächenbreite 2- bzw. 3-reihige Strauchhecken (Pflanzabstand 1x1 m) auszubilden.

Pflanzgebote innerhalb öffentlicher Grünflächen:

Die gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang der Planstraßen C1 und B ist auf mindestens 20% ihrer Fläche mit Sträuchern sowie drei Laubbäumen zu bepflanzen.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der Planstraße B am südwestlichen Plangebietsrand ist eine dichte Strauchhecke mit Überhältern anzupflanzen.

Pflanzqualitäten/ Gehölzarten:

Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm
- Überhälter als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150/ 175 - 200 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzenliste.

Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten

Lateinischer Name	Deutscher Name	Lateinischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Padus avium</i>	Traubenkirsche
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Cerasus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	Hochstämmige Nutzpobstbäume	

Ersatzmaßnahme:

Innerhalb des Flurstückes 124 der Flur 7 der Gemarkung Pampow ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB auf einer Fläche von 0,825 ha die Extensivierung der Grünlandnutzung entsprechend der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der naturschutzgerechten Grünlandnutzung (Grünlandförderrichtlinie GF-RL vom 22.12.2000) durchzuführen und mit einer Nutzungsentschädigung für 25 vertraglich zu sichern.

Durchführung/ Umsetzung:

Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten innerhalb öffentlicher Flächen sowie nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Baugrundstücke durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Entsprechend der Grundkonzeption für das Wohngebiet „Am Immenhorst“ wurde der 2. Bauabschnitt verkehrsmäßig so strukturiert, daß eine homogene Vernetzung mit dem bereits fertiggestellten B-Plan Nr. 10 bei gleichzeitiger Entwicklung von Baufeldern beiderseits der Straßen mit einer optimalen Erschließungsanbindung erreicht wird.

Die Hauptein- und -ausfahrten aus dem Wohngebiet erfolgen mit der Planstraße A über den B-Plan Nr. 10 mit direktem Zugang zur Kreisstraße (K 62, Stralendorfer Straße) sowie mit der Planstraße B über den B-Plan Nr. 10 an das übrige Straßennetz der Gemeinde.

Das Erschließungsstraßensystem wurde dem Charakter des Wohngebietes ohne nachteilige Wirkung auf die Medienerschließung angepaßt.

Sowohl mit den gewählten Querschnitten als auch mit den gering gehaltenen Beschleunigungslängen in den Geraden (max. 120 m) wird eine Verkehrsberuhigung erreicht.

Das gesamte B-Plangebiet befindet sich von den vorgeschriebenen Geschwindigkeiten in einer Zone 30. Die Wohnstraßen erhalten entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung und dem Umfang der Medienerschließung folgende Querschnitte als Mischverkehrsflächen:

- Planstraßen A, B, C2, D: - Straßenbreite: 6,50 m
davon 4,75 m bit. Deckenaufbau und
1,75 m Betonsteinpflaster
Im letzteren Bereich erfolgt die Medienerschlies-
sung für Gas, Wasser, Strom, TELEKOM

- Planstraße C1: - Straßenbreite: 5,00 m
gesamter Deckenaufbau erfolgt mit Beton-
steinpflaster

- Planstraße E (Anliegerstraße): - Straßenbreite: 4,00 m
gesamter Deckenaufbau erfolgt mit Beton-
steinpflaster

In der Verlängerung der Planstraße B wird wieder der vorhandene Katasterquerschnitt des jetzigen Flurstückes 262/12 (Hofweg) aufgenommen. Hier beabsichtigt die Gemeinde, diesen ehemaligen Weg als Landweg/ Wanderweg mit einseitiger Bepflanzung bis Hof Pampow wieder zu öffnen.

Die geplanten und in der Planzeichnung dargestellten Radien von $R = 10,00$ m bzw. $6,00$ m in den Knotenpunktbereichen lassen die erforderlichen Kurvenfahrten zu. Sie wurden mit den entsprechenden Schleppkurven für das zweiachsige Müllfahrzeug sowie für den Sattelschlepper überprüft.

Die Planstraßen C2 und D enden mit ihrem südlichen Verlauf vorläufig als Sackgasse.

In diesen Bauabschnitten von ca. 40 m werden jeweils vier Grundstücke als Anlieger erschlossen.

Das übrige Straßennetz läßt über das vermaschte Straßenringssystem eine bequeme An- und Abfahrt ohne Wendemanöver in das Wohngebiet zu.

Für den ruhenden Verkehr steht ein einseitiger Parkstreifen, unterbrochen durch die Grundstückszufahrten, in den Querschnitten von 6,50 m der Planstraßen A, B, C2 und D zur Verfügung. Aber auch in der Planstraße C1, mit einem Querschnitt von 5,00 m, ist ein einseitige Parken von PKW möglich.

Somit können insgesamt 40 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.

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-Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 Gebrauch gemacht werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird ringweise vermascht über drei Einspeisepunkte an das vorhandene Wasserversorgungssystem des Zweckverbandes "Schweriner Umland" angeschlossen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im freien Gefälle zu dem bereits bis an die Planungsgrenzen vorgestreckten Kanalsystem des Zweckverbandes „Schweriner Umland“.

6.3 Oberflächenentwässerung

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

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird an das an der Planungsgrenze liegende Regenwasserkanalsystem angeschlossen.

Dieser Kanal führt das anfallende Niederschlagswasser über eine Vorreinigungsstufe (Regenrückhaltebecken) zum Siebendorfer Moor nördlich der K 62.

Die Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens sowie die Dimensionierung der Vorflutleitungen wurden mit der Erschließung des B-Planes Nr. 10 nachgewiesen.

6.4 Energieversorgung

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

Der nächstgelegene Trafo befindet sich z.Z. in der Hofstraße/ Ecke Ringstraße.

Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung des 20 kV-Netzes erforderlich wird, hängt von den Netzberechnungen der WEMAG AG ab. Ein entsprechender Trafostellplatz wurde für den Bedarfsfall mit der WEMAG AG abgestimmt.

6.5 Gasversorgung

Das Bebauungsgebiet wird über das in Pampow vorhandene Netz der HGW Hanse Gas GmbH versorgt.

Die Anschlußpunkte liegen in den anliegenden Straßenbereichen.

6.6 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ludwigslust zuständig.

6.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung

In Pampow besteht eine Freiwillige Feuerwehr (Stützpunktfeuerwehr im Amt Stralendorf) mit ihrem jetzigen Standort im „Schmiedeweg“.

Im Jahre 2002 wird der neue Stützpunkt (z.Z. im Bau) in der „Ahornstraße“ bezogen.

Die Löschwasserversorgung wird über geplante Hydranten aus einem Ringleitungssystem gesichert.

6.8 Kommunikation

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

7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 der Gemeinde Pampow ist Belastungen von der Stralendorfer Straße ausgesetzt.

Die Immissionen fallen jedoch so gering aus, daß die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht im gesamten Geltungsbereich des B-Planes eingehalten werden.

Die Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Pampow,

Schulz
Bürgermeister