

# 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow

Landkreis Ludwigslust- Parchim  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Die Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Originalflächennutzungsplan  
und der 1. - 3. Änderung!

Auftraggeber:

Gemeinde Pampow  
Amt Stralendorf  
Dorfstraße 30  
19073 Stralendorf

Auftragnehmer:

Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstrasse 13  
19053 Schwerin

# Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow

## **1.0 Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des F-Planes**

- 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen
- 1.2 Funktion und Inhalt des F-Planes
- 1.3 Geltungsbereich und Geltungsdauer des F-Planes
- 1.4 Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

## **2.0 Allgemeine Grundlagen**

- 2.1 Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Pampow
- 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

## **3.0 Anlass und Ziel der 4. Änderung des F-Planes**

## **4.0 Der Änderungsbereich**

- 4.1 Die räumliche Lage
- 4.2 Der Änderungsbereich und die angrenzenden Nutzungen

## **5.0 Vorgaben übergeordneter Planungen**

- 5.1 Landes- und regionalplanerische Ziele/  
Raumordnerische Bewertung
- 5.2 Landschaftsplan
- 5.3 Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pampow

## **6.0 Planerische Konzeptionen**

- 6.1 Beschreibung des Vorhabens
- 6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung
- 6.3 Umweltbericht
- 6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

## **7.0 Infrastruktur**

- 7.1 Technische Infrastruktur
- 7.2 Verkehrliche Infrastruktur
- 7.3 Soziale Infrastruktur

## **8.0 Grünflächen**

## **9.0 Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

## **10. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

## **11. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

## **12. Waldflächen**

## **13. Landschaft und Umweltschutz**

## **14. Denkmalschutz**

## **15. Flächenbilanz**

## **16. Ablauf des Verfahrens**

## **17. Quellen**

## **18. Umweltbericht**

## 1.0 Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

### 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen

Die Gemeinde Pampow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In den vergangenen Jahren wurde der Flächennutzungsplan bereits 2 Änderungen unterzogen, die 3. Änderung befindet sich noch im Verfahren.

**Mit der vorliegenden Planung soll der Flächennutzungsplan zum 4. mal geändert werden.**

### 1.2 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der F-Plan entwickelt sich auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786),
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl.,I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Die Gemeinden haben gemäß § 2 BauGB die für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Als Träger der Bauleitplanung besitzen die Gemeinden die Kompetenz zur städtebaulichen Planung, aber auch die Pflicht, die entsprechenden Pläne aufzustellen.

Im BauGB sind die entsprechenden Schritte des Bauleitplanverfahrens verbindlich vorgeschrieben. Das Verfahren der F-Planung beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung und der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses zur Information der Bürger.

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Der F-Plan stellt den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung dar.

Hier trifft die Gemeinde Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen beziehen sich auf die bebauten sowie bebaubaren Flächen sowie auf die zukünftig freizuhaltenden Flächen.

Der F-Plan dient mit der flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung künftiger baulicher oder anderweitiger Nutzungen.

Die vom F-Plan ausgehenden Wirkungen auf die räumliche und funktionale Ordnung im Gemeindegebiet stellen ein gezieltes Beeinflussen des Prozesses der Stadt- und Gemeindeentwicklung dar.

Die Planung wird bestimmt durch:

Kriterien allgemeingültiger Art, die in den Gesetzen verankert sind und

Kriterien ortsspezifischer Art, die besondere Anforderungen (oder Bedürfnisse) und Aufgaben des Ortes berücksichtigen.

Die Flächennutzung ist eine Zielplanung. Sie darf nicht als statisches, unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden.

Zwar muss sich die Entwicklung an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sollen dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:

- allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)

Wohnbauflächen	W
gemischte Bauflächen	M
gewerbliche Bauflächen	G
Sonderbauflächen	S
- besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)

Reine Wohngebiete	WR
Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	MI
Sondergebiete	SO
(z.B. mit Zweckbestimmung)	Möbelmarkt

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Ablagerungen,
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald,

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen in den Plan nachrichtlich übernommen werden.

Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungstrassen für Strom und Gas) sowie die nach Landesgesetz und Verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Denkmalbereiche.

### 1.3. Geltungsbereich und Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet.

Seine unbefristete Geltungsdauer wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Pampow wurde nach den absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen des Planungszeitraumes bis etwa zum Jahre 2015 - 2020 konzipiert. (15 - 20 Jahre Entwicklungszeitraum)

Einige Planausweisungen von weit reichender Bedeutung bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

**Da die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozesse ständig neue Anforderungen stellen, kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Einzelbereichen kommen.**

### 1.4. Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird. Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes. Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist. Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein. Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung. Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange (Behörden) mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens der Bauleitplanung wird durch die §§ 2 bis 12 des Baugesetzbuches festgelegt.

Die nach Durchführung des Planverfahrens vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde. Der F-Plan setzt den Rahmen, in dem die Entwicklungen der künftigen Planungen der Gemeinde erfolgen.

Die einbezogenen Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) haben ihre fachbezogenen Planungen, das Gemeindegebiet betreffend, falls kein Widerspruch erfolgte, der F-Planung anzupassen.

## 2.0 Allgemeine Grundlagen

### 2.1. Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Stralendorf

Die Gemeinde Pampow gehört zum Landkreis Ludwigslust- Parchim und liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

#### Der Landkreis Ludwigslust- Parchim in Zahlen & Fakten:

Fläche	4.750 km <sup>2</sup>
Einwohner	214.113 per 31.12.2015
Einwohnerdichte	45 Einwohner/km <sup>2</sup>
Gemeinden	147

## Die Gemeinde Pampow in Zahlen & Fakten:

Fläche	10,91 km <sup>2</sup>
Höhenlage	54 m ü. NHN
Einwohner	2.943 per 31.12.2015
Einwohnerdichte	270 Einwohner/km <sup>2</sup>

Die Gemeinde Pampow ist im Amt Stralendorf verwaltungstechnisch organisiert. Der Sitz des Amtes befindet sich in Stralendorf. Das Gemeindegebiet wird im Osten durch die Landeshauptstadt Schwerin begrenzt.

Pampow liegt etwa 10 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Die Gemeinde liegt nördlich der Bundesstraße B 321 und der Bundesautobahn BAB A 24. Umliegende Städte sind Schwerin, Wittenburg und Hagenow.

## 2.2. Naturräumliche Gegebenheiten

### Landschaft, Geologie

Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten liegt die Gemeinde Pampow in einem Altmoränen- und Sandergebiet. Die Oberflächenstruktur wurde geprägt durch die letzte große Eiszeit (Weichsel-Kaltzeit). Geologisch betrachtet gehört die Gemeinde zur Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergbiet“.

### Gewässer

Nennenswerte Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

### Grundwasserschutz

Im Landschaftsrahmenplan wird für das Gebiet um Pampow eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dargestellt.

### Klima

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Die Festsetzungen des F-Planes führen voraussichtlich zu keiner Veränderung, die zur Belastung der Luft oder des Klimas beitragen.

### Böden

Die anstehenden Böden bestehen hauptsächlich aus Sanden und Kiesen. Der Landschaftsrahmenplan weist eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit für den Bereich der Gemeinde aus. Die Böden weisen eine durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit aus.

### Schutzgebiete

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des F-Plans befinden sich keine Schutzgebiete. Im Umfeld befinden sich folgende Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

#### **NATURA 2000-Gebiete (FFH) mit Naturschutzgebiet (NSG)**

Nordwestlich des Untersuchungsraumes in ca. 6 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet DE 2433-301 „Grambower Moor“. Ein Teil des Gebietes ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

### **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

Nördlich des Untersuchungsraumes in ca. 1,5 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 107 b „Siebendorfer Moor“.

### **Nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope im Geltungsraum**

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope die im „Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Ludwigslust- Parchim“ (2002) aufgeführt sind.

### **Grün- und Freiraumstrukturen**

Die Flächen des Änderungsbereiches erstrecken sich ausschließlich über gewerblich genutzte Flächen.

## **3.0 Anlass und Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Pampow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Ausgangspunkt der 4. Planänderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Änderung der Gewerbegebietsfläche in eine großflächige Sondergebietsfläche zum Zwecke der Erweiterung eines Einrichtungshauses im Gewerbegebiet Pampow zum Zwecke der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des ansässigen Möbelmarktes. Zur Zeit wird der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pampow ein achtetes mal geändert. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 weicht in Teilen von den Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Ursprungsflächennutzungsplan dargelegt hat, ab. Der nördliche und südliche Teil ist im Flächennutzungsplan momentan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es ist in diesem Zusammenhang eine entsprechende Anpassung des F-Planes im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB notwendig. Somit ist Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde herzustellen.

Diesem Ansinnen dient die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **4.0 Der Änderungsbereich**

### **4.1. Die räumliche Lage**

Pampow befindet sich ca. 10 km süd-westlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Das von der 4. Änderung betroffene Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Pampow. Die Fläche ist im Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Pampow als gewerbliche Fläche und Sonderbaufläche dargestellt.



Übersichtskarte: Der gekennzeichnete Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes in Pampow

#### 4.2. Der Änderungsbereich und die angrenzenden Nutzungen

Der Bereich, der von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt wird, umfasst ausschließlich Flächen in östlicher Lage des bestehenden Gewerbegebietes. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 9 ha durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die östliche Ackerfläche grundsätzlich gewerblich geprägt. Die östlich angrenzende Ackerfläche ist im F-Plan als „von der Genehmigung 1998 ausgenommene Fläche“ gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Nördlich: durch Schweriner Straße; (Gemeindestraße)
- Östlich: durch landwirtschaftliche Flächen;
- Südlich: durch Gewerbeflächen/Grünflächen;
- Westlich: durch die Ahornstraße.

Das Gelände der 4. Änderung ist relativ eben und fällt leicht von Norden (ca. 50,60m ü. DHHN 92) nach Süden (47,0 m ü. DHHN 92) ab.

## **5.0 Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **5.1 Landes- und regionalplanerische Ziele / Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Pampow befindet sich aus raumordnerischer Sicht im Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Lt. dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird dem Ort Pampow keine weitere raumordnerische Funktion zugewiesen.

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg - Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm bzw. Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen.

Im Rahmen der durch die Gemeinde Pampow erarbeiteten Planungsanzeige zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes an den Landkreis Ludwigslust- Parchim wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt.

Der Gemeinde liegen die landesplanerischen Hinweise vom 26.07.2017 vor. Einwände wurden nicht angezeigt.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 26.07.2017 wird bestätigt, dass mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ziele der Raumordnung verletzt werden, so dass die 4. Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### **5.2 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Pampow verfügt über keinen Landschaftsplan.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Pampow. Seit 2010 sind lt. § 11 NatSchAG- MV Landschaftspläne den Bauleitplänen im Rahmen der Genehmigung beizufügen.

Von der Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes kann jedoch nach dem Willen der Gemeinde dann abgesehen werden, wenn dieses sachlich nachvollziehbar begründet wird.

Im vorliegenden Fall werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Umweltberichtes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassend behandelt. Ergänzend wurde im Parallel – bzw. Abschichtungsverfahren die gleiche Problematik im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Plangebiet behandelt, mit der erforderlichen größeren Tiefenschärfe (Umweltbericht, Eingriffs – Ausgleichsbilanz, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Belange des Teillandschaftsplanes damit umfassend abgearbeitet. Ein zusätzlicher Planteil „Teillandschaftsplan“ würde keine ergänzenden Erkenntnisse liefern. Aus diesem Grunde verzichtet die Gemeinde auf die zusätzliche Erarbeitung eines formalen Teillandschaftsplanes.

### **5.3 Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pampow**

Der in den Jahren 1992 - 2006 erarbeitete Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pampow ist mit der 7. Änderung rechtskräftig. Seit 2017 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1 in der 8. Änderung.

Diese Planungsänderung befindet sich in Übereinstimmung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Städtebauliche Konflikte sind nicht erkennbar.

## 6.0 Planerische Konzeption

Dem allgemeinen Planungsziel folgend, dokumentiert im Raumordnungsprogramm, verfolgt die Gemeinde Pampow konsequent die Zielstellung, die wirtschaftliche Ausstattung des Gemeindegebietes für eine weitere Ansiedlung von Gewerbetreibenden zu legen. Hierzu bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 6.1 Beschreibung des Vorhabens

Das von der 4. Änderung berührte Plangebiet wird zzt. als Sondergebietsfläche Möbelmarkt eingebettet in eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht zukünftig nicht den tatsächlichen Nutzungen. Durch die geplante Neuerrichtung eines weiteren Möbelhauses und eines neuen Stapellagers sind die im F-Plan ausgewiesenen Nutzungen planungsrechtlich zu überarbeiten. Da es sich weiterhin ausschließlich um Einrichtungen eines Möbelmarktkomplexes handelt, wird im Änderungsbereich vollständig ein Sonstiges Sondergebiet (SO MÖBELMARKT) nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Die ehemals festgesetzte Gewerbegebietsfläche entfällt. Ziel der Gemeinde ist die Aufstellung von planungsrechtlichen Regelungen für die Nutzung des Geländesteiles als Erweiterungsfläche für das Sondergebiet. Die positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort bedingt eine Expansion auf der Sonstigen Sondergebietsfläche. Konflikte für die Umgebung sind nicht erkennbar.

Die planende Gemeinde hat den Umfang und den Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB selber festzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass keine negativen Umweltauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen entstehen und zu untersuchen sind und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nicht wesentlich verändert wird. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ortsbild- und siedlungsverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Insbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde Pampow die städtebauliche Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen und grünordnerischen Regelungen des in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes, im Zusammenhang mit den Umfeldstrukturen der Gemeinde, sichern. Hierzu werden im parallel in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein detaillierter Umweltbericht angefertigt. Die hier erarbeiteten Erkenntnisse fließen auch in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit ein. **Um die gewünschte gemeindliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, soll die derzeitige Darstellung von „gewerblichen Bauflächen (G)“ in ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (SO MÖBELMARKT)“ geändert werden.** Die zulässigen Nutzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (8. Änderung B-Plan Nr. 1) festgelegt. **Für die Gemeinde Pampow verbindet sich mit der zukünftig vorgesehenen Funktion das Ziel, den Gewerbestandort Pampow langfristig zu festigen und zu sichern.**

### 6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung

Die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der zukünftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Planbereiches zu erfolgen. Der „Gutachtliche Landschaftsrahmenplan“ der Region Westmecklenburg des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg Vorpommern weist für die betreffende Gemeinde **keine** bestehende Schutzgebiete bzw. Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist die Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes nicht notwendig und zielführend, weil eine geringe Flächengröße und keine geschützten Biotope betroffen sind. Es

ist bei zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen darauf zu achten, dass die folgenden Planungen den Eigenheiten des Landschaftsbildes und dessen gewollter landschaftlicher Entwicklung entsprechen und die zukünftige Bebauung sich dem Landschaftsumfeld anpasst.

### 6.3 Umweltbericht

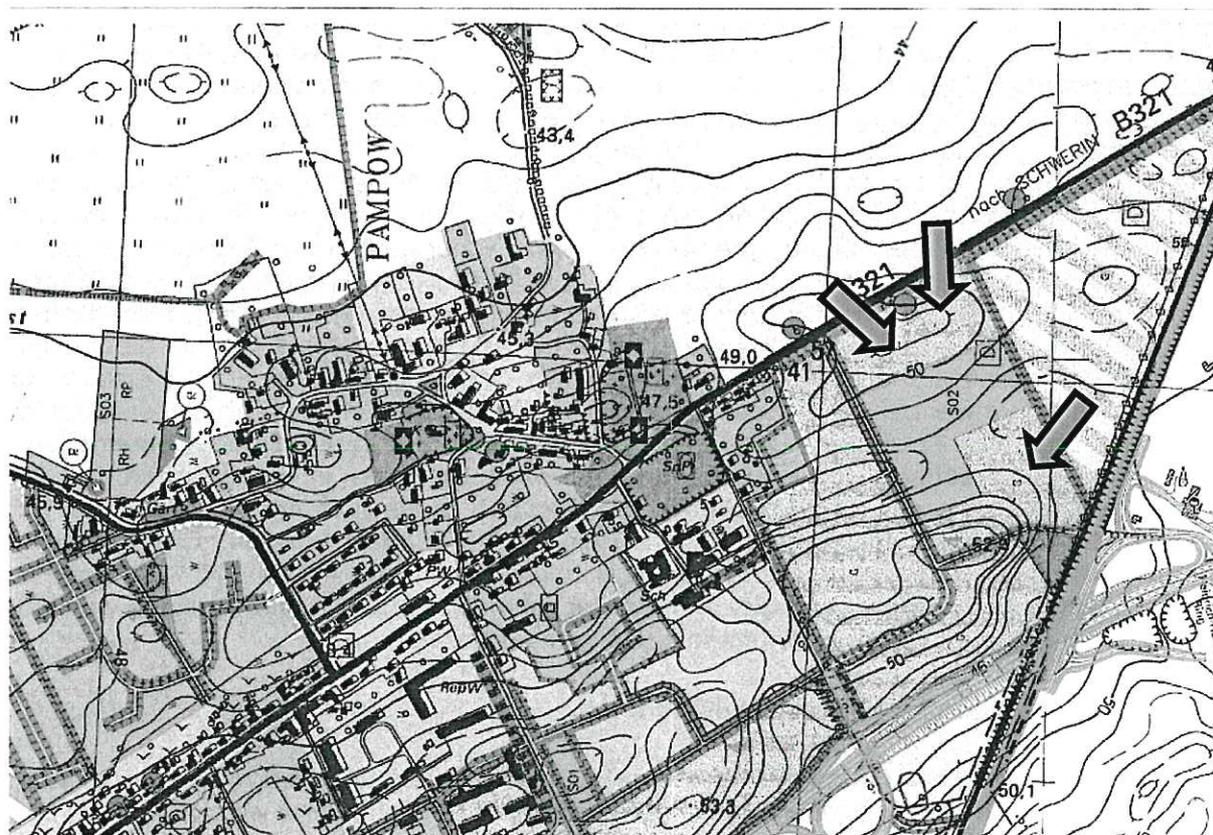
Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes (§1(6)Nr. 7 BauGB) durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB festgelegt. Der für das Änderungsgebiet vorzulegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pampow. Der Umweltbericht ist im Falle der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten, sondern nur für die Bereiche, der von der Änderung berührt werden.

### 6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gem. § 5 BauGB darzustellen.

#### **Momentan rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Auszug)**

Der wirksame und rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow stellt für den Änderungsbereich „gewerbliche Bauflächen“ dar. (siehe Pfeilkennzeichnung)



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stand 2. Änderung 10/2001

## **Geplante Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Planungsziel der Gemeinde ist es, den Gewerbestandort im Ort Pampow zu sichern. Mit der Gebietsanpassung der Änderungsflächen für den Möbelmarkt soll eine zukünftige Konzentration und Festigung des Unternehmens sichergestellt werden.

Diese Maßnahme bedingt die komplette Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO MÖBELMARKT) gem. § 1(2) Nr.10 BauNVO.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Änderungsbereich werden im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 geregelt.

Bestehende Wegebeziehungen in der Gemeinde werden durch die Änderung weder verändert, noch aufgehoben. Somit werden keine nennenswert ländlichen und bisher unberührten Räume neu zerschnitten.

Die noch im Flächennutzungsplan dargestellte Wegeachse von der Ahornstraße in Richtung Osten bis zur Bahnlinie entfällt, da diese Trasse nie gebaut wurde und auch im Zuge der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 als entbehrlich festgelegt wurde. In der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde die Planstraße C entfernt.

## **7.0 Infrastruktur**

**Hinweis: Änderungen an der Technischen Infrastruktur sind durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die nachfolgenden Ausführungen dienen nur der Vollständigkeit.**

### **7.1 Technische Infrastruktur - Flächen für Ver- und Entsorgung**

(§5(2) Nr.4 BauGB)

Hierzu zählen alle Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Öl, Gas und Wärme dienen. Ver- und Entsorgungsanlagen werden als Flächen oder Symbole dargestellt.

#### **Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Gemeinde Pampow erfolgt über das Wasserwerk Walsmühlen. Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erfolgt für die Gemeinde Pampow über den Wasser- und Abwasserzweckverband „Schweriner Umland“. Die Entwicklung ist in einer Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzeption geregelt. Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Veränderungen an den bisherigen Regelungen vorgenommen. Der Planbereich der Änderung befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

#### Hinweis:

Für die künftig zu planenden Erschließungsarbeiten für die Erweiterung der Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M/V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 3200 l/min über mind. 2 Std. zu garantieren ist. Für die Berechnung und Erfassung der zu nutzenden Entnahmestellen ist ein max. Löschbereich von 300m (Entfernung von vorh. Entnahmestelle bis zum zu schützenden Objekt) zulässig.

## **Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Pampow ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Schweriner Umland. Grundlage für die geplanten Bebauungen ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat gem. § 40 Wassergesetz des Landes MV (LaWG) eine den Anforderungen entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen. Die Abwasserentsorgung ist über den Anschluss an die Kläranlage Schwerin-Süd gesichert.

## **Regenwasserableitung**

Dass anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen eigenen Grundstücken dezentral direkt zu versickern. Außerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist die Festsetzung und Regelung einer Versickerung von Regenwasser zulässig. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gem. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) haben die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Bodenflächen und Grundstücken gegen die Boden abtragende Wirkung des Wassers geeignete Maßnahmen durchzuführen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden.

Die Gemeinde gehört dem Wasser- und Bodenverband "Schweriner See / Obere Sude" an.

### Hinweis:

Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist nach den Forderungen des DWA Merkblattes M 153 vorzureinigen. Empfohlen wird generell die Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungsleistung der belebten Bodenzone.

## **Energieversorgung/Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung der Gemeinde Pampow ist gewährleistet. Versorgungsträger sind die WEMAG bzw. die HanseWERK AG. Durch den Versorgungsträger ist der jetzige und geplante Bedarf abzusichern.

Im Gemeindegebiet befinden sich Erdkabel und Freileitungsanlagen. Die im Planwerk dargestellten Anlagen sind nicht vollständig und nur nachrichtlich nachgetragen.

Die Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut oder sich in unzulässiger Weise genähert werden. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist der Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

Konkrete Aussagen für zukünftige Versorgungskonzepte sind erst in den weiterführenden Bauleitplanungen durch das Versorgungsunternehmen möglich.

Für die Erweiterung der Netze sind ggf. weitere Standorte für Trafo-Stationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wege freizuhalten (gem. DIN 1998).

Konkrete Maßnahmen sind mit dem zuständigen Netzbezirk zu klären.

Bei Bedarfserweiterungen ist der Versorgungsträger rechtzeitig zur Einleitung der notwendigen Maßnahmen zu informieren. Die allgemeinen Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

### Hinweis:

Am südlichen Plangebietsrand verläuft außerhalb des Änderungsbereiches eine ONTRAS-Ferngasleitung FGL 219. Diese und der dafür vorgesehene Schutzstreifen sind zu beachten.

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust- Parchim. Die Entsorgung von Hausmüll und Sperrmüll ist entsprechend Abfallgesetz vollständig zu gewährleisten.

Bei der weiterführenden Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abfälle geordnet und vollständig entsorgt werden. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist wieder zu verwerten. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen, Gerüche

oder weitere Müllablagerungen auf, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust- Parchim zu informieren. Es ist bei allen Vorhaben im Gemeindegebiet grundsätzlich darauf zu achten, dass gemäß der Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), durch das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV vom 15.01.1997 sowie der zur Zeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust- Parchim, Abfälle möglichst zu vermeiden, vermindern bzw. zu verwerten sind. Der anfallende Abfall ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **Telekommunikation**

Das Gemeindegebiet ist kommunikationstechnisch voll erschlossen.

Hinweis: Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK- Linien der Telekom vorzusehen.

### **Sonstige/Regenerative Energien**

Die Errichtung von Windkraftanlagen soll lt. Regionalem Raumordnungsprogramm in den Eignungsräumen für Windkraftanlagen erfolgen. Private Initiativen zur Schaffung einer Versorgung mit alternativen Energieformen (z.B. Solartechnik) sollte nach Möglichkeit bei Verträglichkeit mit der Umgebung und in gegenseitiger Abstimmung zwischen Bauherren, Gemeinde und Ämtern unterstützt werden.

### **Post- und Fernmeldewesen**

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gemeindegebietes ist bei Erweiterung von Bebauungen die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Postdienst wird u. a. durch die Deutsche Bundespost in der Gemeinde Pampow sichergestellt. Die Fernmeldeversorgung in der Gemeinde erfolgt über das Ortsnetz der Deutschen Telekom AG.

In der weiterführenden Bauleitplanung sind durch die Erschließungsplanung geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung und Wartung von Fernmeldeanlagen vorzusehen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bereich von Telekom-Anlagen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt mitzuteilen.

## **7.2 Verkehrliche Infrastruktur - Flächen für überörtlichen-/örtlichen Verkehr**

(§5(2) Nr. 3 BauGB)

### **Verkehrerschließung**

Pampow liegt etwa 10 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Die Gemeinde liegt nördlich und südlich der B 321, nordwestlich der A 24. Umliegende Städte sind Schwerin, Wittenburg und Hagenow. Die benachbarten Orte und Städte sind über die gut ausgebauten Autobahnen, Straßen und Wege mit dem Auto, Bus oder per Rad zu erreichen.

Die Straßen und Wege innerhalb der Gemeinde sind für die bestehenden Nutzungen ausreichend vorhanden. Die Flächen des B-Planes Nr. 1 sind an die Bundesstraße B 321 und an Gemeindestraßen angebunden.

Ein Schienennetz ist in der Gemeinde Pampow vorhanden. Am östlichen Rand des Gemeindegebietes verläuft die Hauptstrecke Ludwigslust/Hagenow-Land-Schwerin-Bad Kleinen - Lübeck/Wismar/Rostock der Deutschen Bahn AG.

Die nächsten Bahnhöfe, über die die Gemeinde an das Schienennetz angebunden ist, befinden sich in Schwerin und Holthusen.

### **Öffentlicher Nahverkehr:**

Die Orte der Gemeinde werden regelmäßig von den Bussen angefahren und dadurch mit den umliegenden Orten verbunden.

### **Flächen für Luftverkehr/Häfen:**

An den See- und Luftverkehr hat die Gemeinde Pampow keine direkte Anbindung. Die nächstliegenden Seehäfen befinden sich in Hamburg, Wismar und Rostock. Als nächstgelegene Fernflughäfen sind die Flugplätze in Hamburg, Laage, Parchim oder Berlin zu nutzen. Etwa 20 km in östliche Richtung befindet sich der Flugplatz von Pinnow. Dieser Flugplatz ist als Sonderlandeplatz für den Betrieb mit Flugzeugen bis zu 5,7 t, Hubschraubern, Motorseglern, Segelflugzeugen, Hängegleitern/Gleitseglern, Ballonen, Luftschiffen und Personenfallschirmen zugelassen.

## **7.3 Soziale Infrastruktur**

**siehe Ausführungen Originalflächennutzungsplan, keine Änderungen!**

## **8. Grünflächen**

(§5(2) Nr.5 BauGB)

### **Öffentliche Grünflächen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine öffentlichen Grünflächen berührt.

### **Private Grünflächen**

Die untergeordneten Eingriffe im privaten Grün werden in der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 abgehandelt.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Detaillierte Angaben bzgl. Art, Lage und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden in der weiterführenden Bauleitplanung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pampow dargelegt.

## **9. Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

(§5(2) Nr.7 BauGB)

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Wasserflächen berührt.

## **10. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

(§5(2) Nr.8 BauGB)

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen berührt.

## **11. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

(§5(2) Nr.9a BauGB)

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Flächen für die Landwirtschaft berührt.

## **12. Waldflächen**

(§5(2) Nr.9b BauGB)

Waldflächen werden durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

## **13. Landschaft und Umweltschutz**

(§5(2) Nr.10 und (4) BauGB)

### **Landschaftsräume**

Die weitere Entwicklung der Gemeinde Pampow ist eng an Fragen der Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als umgebender Freiraum geknüpft. Die vorhandenen Landschaftselemente sind daher besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Pampow.

Seit 2004 ist entsprechend § 13 BNatSchG parallel zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes die Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes erforderlich.

Von der Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes kann jedoch nach dem Willen der Gemeinde dann abgesehen werden, wenn dieses sachlich nachvollziehbar begründet wird.

Im vorliegenden Fall werden die Belange von Natur und Landschaft im Umweltbericht zur 4. Änderung des F - Planes umfassend behandelt.

Ergänzend wird im Parallel – bzw. Abschichtungsverfahren die gleiche Problematik im Rahmen der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 behandelt, mit der erforderlichen größeren Tiefenschärfe. Der Änderung des B-Planes wird ein umfangreicher Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag beigelegt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Belange des Teillandschaftsplanes damit umfassend abgearbeitet. Ein zusätzlicher Planteil „Teillandschaftsplan“ würde keine ergänzenden Erkenntnisse liefern, da der anthropogen vorgeprägte Änderungsbereich keine artenschutzrelevante Ausstattung (Fauna, Flora) aufweist. Aus diesem Grunde verzichtet die Gemeinde auf die zusätzliche Erarbeitung eines formalen Teillandschaftsplanes.

### **Artenschutz**

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten eine Bau- und Fällzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG einzuhalten. Bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen, erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen und der Beginn der Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden (V<sub>AFB</sub>1). Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahme vermieden werden.

Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

## **Alllastenverdächtige Flächen gem. Alllastenkataster**

Es sind keine Alllastenverdachtsflächen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes bekannt.

## **14. Denkmalschutz**

(§5(4) BauGB)

Grundlage ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz M-V – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Februar 1998 (GVOBl. S.12) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).

### **Naturdenkmale:**

Es sind keine Naturdenkmale im Änderungsbereich vorhanden.

### **Bodendenkmale:**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ein Bodendenkmal bekannt.

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, hier Archäologie und Denkmalpflege vom 04.07.2006:

„ .... im Bereich der Parkplatzflächen ist aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse zumindest mit überschütteten Resten eines Bodendenkmals (urgeschichtlicher Bestattungsplatz) zu rechnen.“

Für diesen Bereich gilt:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für Maßnahmen in diesem Bereich ist gem. § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

### **Baudenkmale:**

Es sind keine Baudenkmale im Änderungsbereich vorhanden.

## **15. Flächenbilanz**

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden „gewerbliche Flächen“ in ein „Sonstiges Sondergebiets Möbelmarkt“ geändert. Die Flächenbilanz verschiebt sich nur innerhalb der Bauflächen.

## 16. Ablauf des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow hat auf ihrer Sitzung am **17.05.2017** die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte nach § 2(1)2 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.6 vom **28.06.2017**.

Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt. Mit Datum vom **26.07.2017** liegen die landesplanerischen Hinweise zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow vom Amt für Raumordnung und Landesplanung vor. Es stehen keine Raumordnerischen Belange der Änderung entgegen.

In der Zeit von **10.07.2017** bis zum **24.07.2017** wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom **28.06.2017** des Amtes Stralendorf bekannt gemacht.

Einsprüche wurden nicht geltend gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab dem **01.06.2017**.

Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt:  
GDMcom/VNG/ONTRAS  
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Am **17.10.2017** wurde die Entwurfsplanung der 4. Änderung der Gemeinde Pampow vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen zur Offenlage erfolgte ab der 45. KW 2017.

Die öffentliche Auslegung der Planung fand in der Zeit vom **07.12.2017** bis **15.01.2018** statt. Der Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 11 vom **29.11.2017** des Amtes Stralendorf bekannt gemacht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der TÖB im Rahmen der Offenlage wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **27.02.2019** die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Entwurf der 4. Änderung des F-Planes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **27.02.2019** wurde der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des F-Planes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Pampow den **17.07.2019**

  
Gombert  
Der Bürgermeister



ENDAUSFERTIGUNG

## 17. Quellen

Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte  
Regionaler Planungsverband

Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte,  
LAUN, Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern

Geologische Karten von Mecklenburg-Vorpommern,  
Übersichtskarte: Böden, Oberfläche, Geol. Sehenswürdigkeiten

Informationen aus der Gemeinde Pampow

Angaben des Amtes Stralendorf

Angaben des Landkreises Ludwigslust- Parchim

Ortsbesichtigungen Herbst 2016/Frühjahr 2017

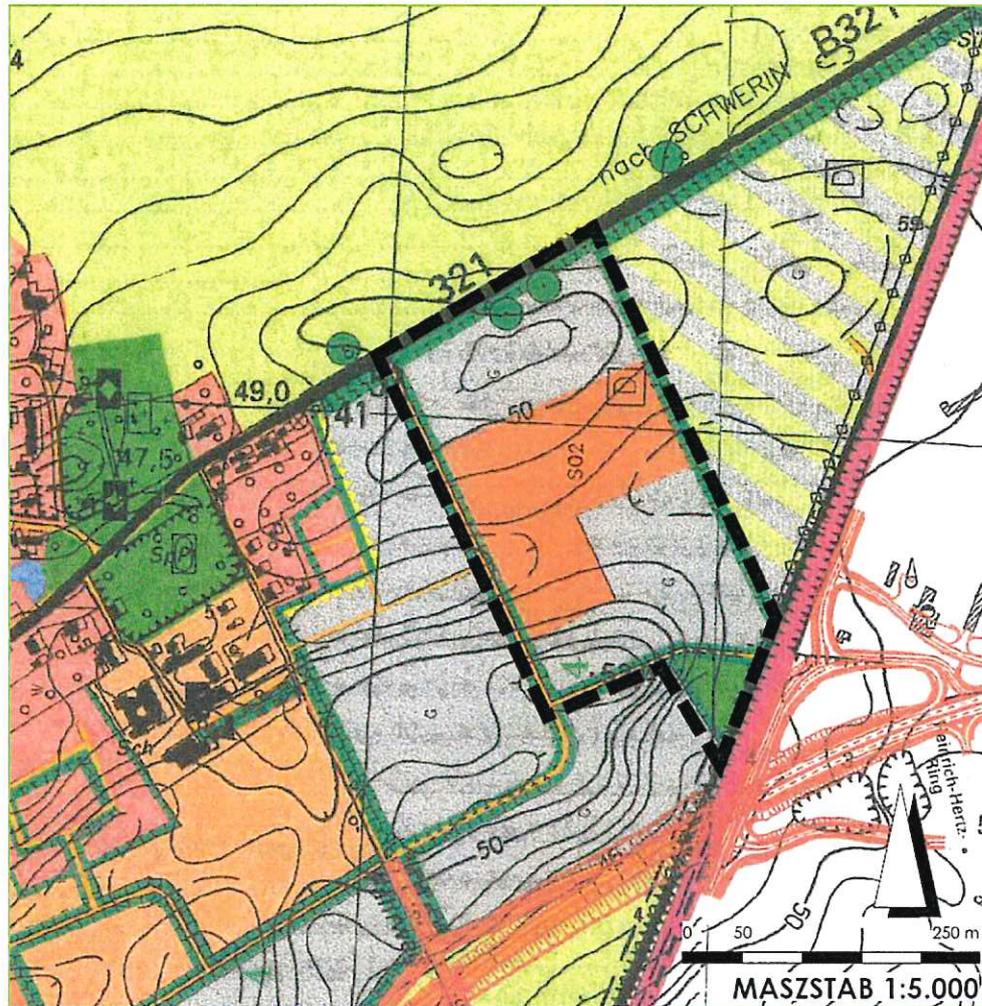
Topografische Karten des Landesvermessungsamtes  
Mecklenburg-Vorpommern als Plangrundlage im M 1:10.000

Rechtskräftige Planfassung des F-Planes vom Oktober 2001



# Umweltbericht

## Flächennutzungsplan Gemeinde Pampow – 4. Änderung Landkreis Ludwigslust-Parchim



### Auftraggeber

Gemeinde Pampow  
über Amt Stralendorf  
Dorfstraße 30  
19073 Stralendorf

über  
Architekten und Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstraße 13  
19053 Schwerin

### Fachplaner



Umwelt  
& Planung  
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn  
Werderstraße 35  
19055 Schwerin

02.07.2018 .....

*Lebahn*

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete .....	3
1.3 Übergeordnete Zielstellungen anderer Planwerke .....	4
<b>2. SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1 Schutzgut Mensch .....	5
2.1.1 Bestandserfassung .....	5
2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	5
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	5
2.2.1 Bestandserfassung .....	5
2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	6
2.3 Schutzgut Boden .....	6
2.3.1 Bestandserfassung .....	6
2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	7
2.4 Schutzgut Wasser .....	7
2.4.1 Bestandserfassung .....	7
2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	7
2.5 Schutzgut Klima und Luft .....	7
2.5.1 Bestandserfassung .....	7
2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	7
2.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild .....	7
2.6.1 Bestandserfassung .....	7
2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	8
2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	8
2.7.1 Bestandserfassung .....	8
2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	8
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	8
2.8.1 Bestandserfassung .....	8
2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	8
<b>3. SCHUTZGUTBEZOGENE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES .....</b>	<b>9</b>
3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens .....	9
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....	9
<b>4. VERMEIDUNG UND AUSGLEICH .....</b>	<b>10</b>
4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen .....	10
4.2 Minimierungsmaßnahmen .....	10
<b>5. FACHRECHTLICHE REGELUNGEN .....</b>	<b>10</b>
<b>6. EINGRIFFSERMITTLUNG .....</b>	<b>11</b>
6.1 Biotoptypen und Biotopfunktionen .....	11
6.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	11
6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
6.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	12
<b>7. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>8. QUELLENANGABEN .....</b>	<b>14</b>
8.1 Literatur .....	14
8.2 Gesetze und Verordnungen .....	14
8.3 Internetquellen .....	15

## 1. Einleitung

### **1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Pampow verfügt seit dem Jahr 2001 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (F-Plan). Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Pampow“ soll ebenfalls der F-Plan angepasst werden. Ziel ist es die Fläche des Gewerbegebietes als Sondergebiet zum Zwecke der Erweiterung des ansässigen Einrichtungshauses XXXL Rück auszuweisen.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 weicht in Teilen von den Zielvorstellungen, die die Gemeinde im Ursprungsflächennutzungsplan dargelegt hat, ab. Der nördliche und südliche Teil ist im Flächennutzungsplan momentan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es ist in diesem Zusammenhang eine entsprechende Anpassung des F-Planes im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB notwendig. Somit ist eine Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde herzustellen.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Durch die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher nicht genutzte Grundflächen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) entstehen unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Durch Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt ebenso wie das Landschaftsbild oder neu gestaltet. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung wenn die Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem in Mecklenburg-Vorpommern gültigen „Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit“ (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2005), der Anlage zum § 2 a BauGB sowie den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999). Zum Untersuchungsumfang erfolgte mit dem beauftragten Büro Umwelt & Planung und der Unteren Naturschutzbehörde eine Abstimmung.

### **1.2 Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete**

Naturräumlich gesehen liegt die etwa 10,91 km<sup>2</sup> große Gemeinde Pampow in der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ und der nördliche Teil in der „Westmecklenburgischen Seenlandschaft“ (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9 ha (s. Abb. 1).

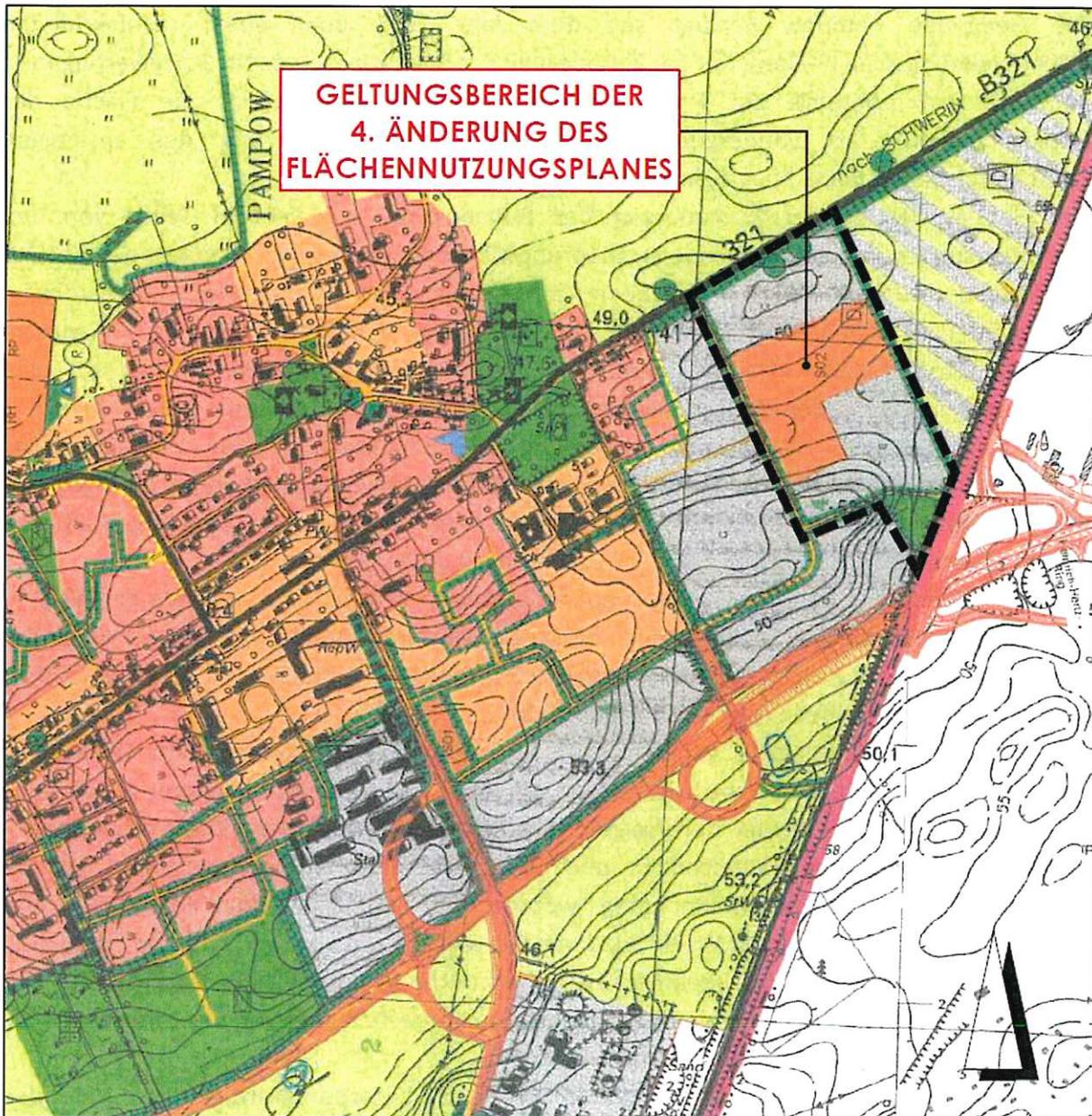


Abb. 1: Das Plangebiet in Pampow  
(Quelle: ASSW).

In der näheren Umgebung des B-Plans befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Mit einem Abstand von etwa 630 m in nördlicher Richtung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Siebendorfer Moor“.

Andere Schutzgebiete nationaler Bedeutung sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **1.3 Übergeordnete Zielstellungen anderer Planwerke**

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RREP WM) zu entsprechen.

Lt. RREP WM (REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG 2011) sind keine Planungsabsichten festgelegt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem F-Plan zu entwickeln. Die Gemeinde Pampow verfügt über einen rechtskräftigen F-Plan. Das Plangebiet entwickelt sich innerhalb eines dort ausgewiesenen Sonder- und Gewerbegebietes. Demzufolge handelt es sich um eine Fläche, welche bereits vor Jahren zur Bebauung und gewerblichen Nutzung vorgesehen war.

## **2. Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung**

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes wurden Geländebegehungen vorgenommen und die vorhandenen Daten wie der Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg (LUNG 2008) und das „Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern“, des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) ausgewertet.

### **2.1 Schutzgut Mensch**

#### **2.1.1 Bestandserfassung**

Mit der geplanten 4. Änderung des F-Plans ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Möbelmarktes sowie eines Stapellagers vorgesehen. Die aktuelle Nutzung besteht aus dem Möbelmarkt XXXL nebst Lagerbereichen, Anlieferungen sowie dem großzügigen Kundenparkplatz im Norden und einer weiteren Parkfläche im Westen an der Ahornstraße, die vor allem durch Angestellte sowie zur Abholung von Waren genutzt wird. Damit wird sich an der Erschließung des Grundstücks zukünftig nichts ändern. Der rollende Verkehr durch Belieferungen findet im südlichen Teil des B-Plans statt. Im Norden handelt es sich um eine Beunruhigung durch an- und abfahrende PKWs. Die zukünftige Bebauung wird sich in Richtung Osten erstrecken.

#### **2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes zur geplanten Erweiterung des Möbelmarktes ist eine erhöhte Frequentierung zu erwarten. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit auch die Erhöhung von Lärm und Abgasen wird sich im Norden und Westen sowie die Anlieferung im Süden konzentrieren. Die zusätzliche Belastung ist jedoch nicht als erheblich einzustufen. Eine Unterschreitung der Abstände zur Wohnbebauung Pampows wird es nicht geben.

### **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **2.2.1 Bestandserfassung**

##### **Biotop- und Nutzungstypen**

Auf der zu ändernden Teilfläche des F-Plans wurde im Herbst 2016 eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt.

Der Geltungsbereich des F-Plans ist neben dem Gebäudebestand und den versiegelten Bereichen zur Anlieferung und Abholung von Waren durch artenarmen Zierrasen geprägt. Am östlichen und südlichen Rand sind Gehölzpflanzungen realisiert bzw. Flächen der Sukzession überlassen, die nun unterschiedliche Stadien von Gehölzaufwuchs aufweisen oder als Hochstaudenfluren ausgebildet sind. Der große Kundenparkplatz im Norden besteht aus Betonverbundpflaster und Rasengittersteinen. Eine Durchgrünung ist durch niedrigwüchsige Sträucher und kleinkronige Hochstämme gegeben. Der großzügig gestaltete Parkplatz wird vornehmlich im westlichen Teil genutzt.

## **Fauna**

Im Rahmen des nachgelagerten B-Planverfahrens ist ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) anzufertigen. Es sind darin die möglichen bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Bauvorhabens auf die Fauna zu prüfen. Des Weiteren hat eine Prüfung zur möglichen Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen. Aufgrund der Gehölzfällungen (Hecke und Hochstämme) sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Die betroffene Teilfläche der 4. Änderung des F-Plans besteht aus überwiegend Zierrasen und dem Parkplatz mit Befestigungen sowie Gehölzgruppen. Beansprucht werden Flächen mit allgemeiner Funktionsausprägung. Konflikte auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher nicht zu erwarten.

Die Rodung von 10 jüngeren Hochstämmen auf dem Parkplatz ist unvermeidbar. Aufgrund des Status einer Ersatzpflanzung sind die Hochstämme zu kompensieren.

Für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten in den Gehölzen und die unvermeidbaren Fällungen sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in Zusammenhang mit der Bearbeitung des B-Plans festzulegen.

Es ist davon auszugehen, dass die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden können.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten sind nach Realisierung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **2.3.1 Bestandserfassung**

Die dominierenden Bodenarten im Geltungsbereich der zu ändernden Teilfläche des F-Plans sind sickerwasserbestimmte Sande (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>). Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des F-Plans ist gewerblich genutzt und bereits vollversiegelt (Gebäude und Außenflächen).

### **2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche. Durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen gehen Flächen für die Grundwasserneubildung und Bodengenese dauerhaft verloren.

Während der Bautätigkeiten einschließlich der Arbeitsverfahren, Arbeits- und Transportmittel sind Verunreinigungen von Boden auszuschließen. Sofern trotz geeigneter Sicherungsmaßnahmen eine Havarie mit wassergefährdenden Stoffen auftritt, ist der Schaden unverzüglich zu beseitigen und die Untere Wasserbehörde darüber zu informieren.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **2.4.1 Bestandserfassung**

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird nach GLRP WM (LUNG 2008) für angrenzende Flächen der zu ändernden Teilfläche des F-Plans als mittel bis hoch eingestuft.

In der Gemeinde Pampow sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

### **2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes zur Erweiterung des Einrichtungshauses kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert. Die betreffende Teilfläche des F-Plans ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im nachgeordneten Planverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die Vorflut die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann bzw. die Bemessungsansätze für den vorliegenden wasserrechtlichen Bescheid die Regenwassermehrmengen bereits berücksichtigt.

## **2.5 Schutzgut Klima und Luft**

### **2.5.1 Bestandserfassung**

Die Gemeinde Pampow liegt im Übergangsbereich vom ozeanisch geprägten Küstenklima zum kontinental geprägten Klima des Binnenlandes (maritim geprägtes Binnenplanarklima). Nach Aussagen des GLRP WM (LUNG 2008) liegt der Geltungsbereich der 4. Änderung des F-Plans im niederschlagsbegünstigten Bereich.

### **2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Eine Verschlechterung der klimatischen Situation durch die geplante Bebauung ist nicht ersichtlich. Eine erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft können ausgeschlossen werden.

## **2.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild**

### **2.6.1 Bestandserfassung**

Nach GLRP WM (LUNG 2008) weist das Landschaftsbild außerhalb der Siedlungsflächen Pampows eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf. Die Ortslage Pampow ist neben der

gewerblichen Nutzung im Osten durch typische Einfamilienwohnhäuser geprägt. Der alte Ortskern um die Kirche wurde durch zahlreiche Neubauten ergänzt. Gut erschlossen wird der Ort durch die im Süden verlaufende B 321. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des F-Plans ist gekennzeichnet durch das Möbelhaus und umliegend durch eine gewerbliche Nutzung mittelständischer Firmen.

### **2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Der östliche Teil Pampows ist durch eine Ansiedlung von verschiedenen Firmen gekennzeichnet. Die Bebauung ist von ein- bis mehrgeschossigen Industriebauten geprägt. Im weiterführenden B-Planverfahren werden Art und Maß der Bebauung festgelegt, die sich dem örtlichen Bestand anpasst.

## **2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

### **2.7.1 Bestandserfassung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung des F-Plans ein Bodendenkmal. Es liegt dazu eine Stellungnahme vom 04.07.2006 vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) vor.

### **2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Mit der Ausweisung des Sondergebietes im Zuge der 4. Änderung des F-Plans und der damit verbundenen Erdarbeiten kann es nach bisherigem Kenntnisstand zu Beeinträchtigungen eines bekannten Bodendenkmals kommen. Auf das Bodendenkmal und den Umgang damit während der Bautätigkeiten wurde bereits in der 7. Änderung (Satzungsbeschluss 30.09.2006) des B-Plans Nr. 1 hingewiesen. Eine Bergung ist in Abstimmung mit dem LAKD nur bei Erdarbeiten in dem sensiblen Bereich durchzuführen. Maßnahmen zum Schutz des Bodendenkmals und dem fachgerechten Umgang sind im B-Planverfahren festzulegen.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

### **2.8.1 Bestandserfassung**

Die Wechselwirkungen/-beziehungen stellen die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Durch das Vorhaben können direkte und indirekte Wirkungen ausgehen. Mit dem Vorhaben sind beispielsweise Versiegelungen verbunden, die gleichfalls Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge haben sowie auf das Grundwasser.

### **2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit dem Ziel der Errichtung eines Möbelmarktes sind Versiegelung von Bodenflächen für die Gebäude und deren Erschließung notwendig. Dabei kommt es zu einem Verlust von Versickerungsflächen, die zu einer Grundwasserneubildung beitragen. Diese versiegelten Flächen gehen für eine weitere Bodenentwicklung dauerhaft verloren. Zusammen mit der Überbauung der Flächen kommt es zu einem Verlust der Vegetation und damit auch zu einer Beeinträchtigung von faunistischen Wechselbeziehungen.

### **3. Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens**

- **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Geplant ist mit der 4. Änderung des F-Plans die Ausweisung eines Sondergebietes zur Erweiterung des Möbelmarktes. Es ist die Errichtung eines Möbelmarktes sowie eines Stapellagers im Osten des Plangebietes vorgesehen. Damit verbunden ist die Neuanlage von Stellplätzen und eine notwendige Feuerwehrezufahrt. Das Plangebiet weist bereits aktuell in seiner Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Mit einer nun maximal festgelegten GRZ von 0,9 ist es möglich 90 % überbaute Fläche innerhalb des Sondergebietes zu realisieren.

Für die Errichtung des Möbelmarktes auf der Fläche des Parkplatzes ist die Fällung von weiteren 10 jüngeren kleinkronigen Bäumen unvermeidbar. Diese werden im Verhältnis 1 : 1 auf dem geplanten Parkplatz kompensiert. Zusätzlich werden 45 m<sup>2</sup> der im Osten gelegenen Siedlungshecke für zwei Feuerwehraufstellflächen gefällt.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Mit der Errichtung baulicher Anlagen und der vorgesehenen Nutzung im B-Plan ist mit einer unwesentlichen Erhöhung der Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Durch eine Erhöhung des Angebotes an Produkten wird der Verkaufsort attraktiver und dementsprechend werden auch mehr Kunden erwartet.

- **Baubedingte Wirkfaktoren**

Während der Bauphase ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Hinzu kommen visuelle Reize und Erschütterungen durch die Bautätigkeiten mit Baufahrzeugen. Die Belastungen beschränken sich auf einen kurzfristigen Zeitraum der Erschließung und der Bautätigkeiten. Mit Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Boden (ZTVE StB), Vegetationsbeständen (DIN 18920) und Gehölzen (RAS-LP 4) werden erhebliche baubedingte Wirkfaktoren auf ein Mindestmaß reduziert.

#### **3.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Ziel der Gemeinde Pampow ist die Aufstellung von planungsrechtlichen Regelungen für die Nutzung des Geländes als Erweiterungsfläche für das vorhandene Sondergebiet. Die positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort bedingt eine Erweiterung des ansässigen Möbelmarktes. Der von der 4. Änderung des F-Plans berührte Geltungsbereich wird derzeit als Sonderbaufläche Möbelmarkt sowie als Gewerbefläche ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht zukünftig nicht den tatsächlichen Nutzungen.

Da es sich weiterhin ausschließlich um Einrichtungen eines Möbelmarktkomplexes handelt, wird im Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO MÖBELMARKT) nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Die ehemals festgesetzte Gewerbegebietsfläche entfällt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich an der bisherigen Nutzung nichts ändern.

## 4. Vermeidung und Ausgleich

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende Maßnahmen vermeiden oder mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend der gesetzlichen Forderung.

### 4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

- Schutz an der Hecke im östlichen Plangebiet während der Bautätigkeiten um Beeinträchtigungen an Krone, Stamm und des Wurzelraumes auszuschließen.
- In nördlichen Geltungsbereich liegt ein bekanntes Bodendenkmal. Im Zuge der Erdarbeiten ist eine fachgerechte Bergung und Dokumentation abzusichern.
- Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) vorkommender Brutvögel in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen, erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen und der Beginn der Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden.

### 4.2 Minimierungsmaßnahmen

- Nutzung einer bereits anthropogen genutzten Fläche (z. B. vorhandene Erschließung).
- Größe und Höhe der Baukörper orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.
- Anlage von Parkplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitter) mit Ausnahme der Fahrgassen (Asphalt).

## 5. Fachrechtliche Regelungen

Um Beeinträchtigungen der vorab aufgeführten Schutzgüter zu vermeiden, sind alle einschlägigen Sicherheitsbestimmungen und andere geltende Rechtsvorschriften zu beachten und einzuhalten.

- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Beuth Verlag GmbH, Berlin)
- ZTV-Baumpflege (2006)
- RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 (Hrsg: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- Artenschutz nach § 44 BNatSchG

## 6. Eingriffsermittlung

### 6.1 *Biotoptypen und Biotopfunktionen*

Im Rahmen der 4. Änderung des F-Plans der Gemeinde Pampow wird, anstatt eines Gewerbegebietes ein Sondergebiet zur Erweiterung des ansässigen Möbelmarktes ausgewiesen. Im Sinne von § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V sind die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich nicht genutzten Grundflächen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt vor, sobald mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes einhergeht.

Im Vordergrund der Eingriffsregelung steht die Prüfung der Vermeidbarkeit (Vermeidungsgebot), erst danach folgen Eingriffsminimierung sowie Ausgleich und Ersatz. Eine differenzierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Zuge des B-Plans erstellt.

Geplant ist die Errichtung eines Möbelmarktes sowie eines Stapellagers im Osten des Plangebietes. Damit verbunden ist die Neuanlage von Stellplätzen und eine notwendige Feuerwehrezufahrt. Das Plangebiet weist bereits aktuell in seiner Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Mit einer nun maximal festgelegten GRZ von 0,9 ist es möglich 90 % überbaute Fläche innerhalb des Sondergebietes zu realisieren. Gegenüber der 7. Änderung ist das eine Erhöhung. Dennoch wurde die mögliche GRZ in den vorherigen Änderungen nicht ausgeschöpft. Die nun zusätzlich beanspruchte Fläche beträgt 8.746 m<sup>2</sup>.

Für die Errichtung des Möbelmarktes auf der Fläche des Parkplatzes ist die Fällung von weiteren 10 jüngeren kleinkronigen Bäume unvermeidbar. Diese werden im Verhältnis 1 : 1 auf dem geplanten Parkplatz kompensiert. Zusätzlich werden 45 m<sup>2</sup> der im Osten gelegenen Siedlungshecke für zwei Feuerwehraufstellflächen gefällt.

Unter Einhaltung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt reduziert werden. Zum Schutz der Hecke am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist während der Bauarbeiten ein Zaun aufzustellen. Für das im Norden befindliche Bodendenkmal ist während der Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation abzusichern. Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind die Gehölze vor Fällung auf das Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Eine Fällung außerhalb der Brutzeit kann ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden.

### 6.2 *Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege*

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. In dem Umweltbericht zum nachgeordneten B-Planverfahren werden die Eingriffe detailliert erfasst und bewertet.

Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort und in einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens realisiert werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Gewerbegebietes wird der vollständige Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Plangebietes zu realisieren sein. Die Ersatzpflanzungen für die Baumfällungen werden auf dem neu angelegten Parkplatz umgesetzt. Gleiches gilt ebenso für die geringen Gehölzfällungen in der Siedlungshecke. Hier werden in die Lücken des Bestandes Sträucher gepflanzt. Sofern keine weiteren ökologisch

sinnvollen Maßnahmen zur Verfügung stehen, wird das verbleibende Defizit über ein Ökokonto ausgeglichen.

### **6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist eine Erweiterung des Möbelhauses nur in östliche Richtung möglich. Die Anlieferung bleibt weiterhin im südlichen Bereich bestehen, so dass der Kundenverkehr sowie die Be- und Entladung getrennt sind. Im Norden vor den beiden Verkaufsgebäuden wird dann zukünftig ein zentral gelegener Parkplatz zur Verfügung stehen.

### **6.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Sicherzustellen ist, dass die einzusetzende Pflanzware für die Kompensationsmaßnahmen den Gütebestimmungen des BdB für Baumschulpflanzen entspricht. Die Pflanzung ist in der nächsten Pflanzperiode nach Ausführung der Erd- und Rohbauarbeiten umzusetzen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine Herbstpflanzung empfohlen. Die Abnahme der Leistungen, jeweils zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Der Ersatz nicht angewachsener und eingegangener Pflanzen ist zu veranlassen und zu kontrollieren.

## **7. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Pampow beabsichtigt die 4. Änderung des F-Plans in Verbindung mit der 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 1 „Gewerbegebiet Pampow“.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Hierzu werden im parallel befindlichen Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wird ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt.

Der von der 4. Änderung berührte Geltungsbereich wird zukünftig als Sonderbaufläche Möbelmarkt ausgewiesen. Der vormals als Gewerbefläche ausgewiesene Bereich entspricht zukünftig nicht den tatsächlichen Nutzungen. Mit der geplanten Neuerrichtung eines weiteren Möbelhauses und eines neuen Stapellagers sind die im F-Plan ausgewiesenen Nutzungen planungsrechtlich zu überarbeiten. Da es sich weiterhin ausschließlich um Einrichtungen eines Möbelmarktkomplexes handelt, wird im Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>MÖBELMARKT</sub>) nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Die ehemals festgesetzte Gewerbegebietsfläche entfällt.

Ziel der Gemeinde ist die Aufstellung von planungsrechtlichen Regelungen für die Nutzung des Geländes als Erweiterungsfläche für das Sondergebiet. Die positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort bedingt eine Erweiterung auf der Sonstigen Sondergebietsfläche.

Insbesondere gilt es die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt zu prüfen. Um die gewünschte gemeindliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, soll die derzeitige Darstellung von „gewerblichen Bauflächen (G)“ in ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (SO<sub>MÖBELMARKT</sub>)“ geändert werden. Die zulässigen Nutzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (8. Änderung B-Plan Nr. 1) festgelegt.

Für die Gemeinde Pampow verbindet sich mit der zukünftig vorgesehenen Funktion das Ziel, den Gewerbestandort Pampow langfristig zu festigen und zu sichern.

Geplant ist die Errichtung eines Möbelmarktes sowie eines Stapellagers im Osten des Plangebietes. Damit verbunden ist die Neuanlage von Stellplätzen und eine notwendige Feuerwehrezufahrt. Das Plangebiet weist bereits aktuell in seiner Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Für die Errichtung des Möbelmarktes auf der Fläche des Parkplatzes ist die Fällung von weiteren 10 jüngeren kleinkronigen Bäumen unvermeidbar. Diese werden im Verhältnis 1 : 1 auf dem geplanten Parkplatz kompensiert. Zusätzlich werden 45 m<sup>2</sup> der im Osten gelegenen Siedlungshecke für zwei Feuerwehraufstellflächen gefällt.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten eine Bau- und Fällzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG einzuhalten. Bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen, erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen und der Beginn der Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden (V<sub>AFB1</sub>). Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahme vermieden werden.

Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf dem neu geplanten Parkplatz 10 Hochstämme gepflanzt sowie die lückige Hecke an der Plangebietsgrenze im Osten durch Sträucher auf einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> ergänzt. Das darüber hinaus verbleibende Defizit wird über ein Ökokonto kompensiert.

## 8. Quellenangaben

### 8.1 Literatur

- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung" vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern (2010)
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe, 1999/HEFT 3, GÜLZOW.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1998): Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Westmecklenburg.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

### 8.2 Gesetze und Verordnungen

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, letzte berücksichtigte Änderung vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392.
- DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E. V., ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Köln.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), gültig ab 01.03.2010.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

### **8.3 Internetquellen**

[https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV\\_prod/de/Startseite/index.jsp](https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp), besucht am 24.06.2017

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, besucht am 24.06.2017

<http://www.amt-stralendorf.de/politik-und-ortsrecht/>, besucht am 28.02.201

