

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 15**

**1. Änderung**

**Gemeinde Pampow**

**Planungsstand:**

**Satzungsbeschluss vom 18.06.2014**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die, in dem am 09.11.2005 genehmigten Bebauungsplan Nr. 15 „Dorfkern Pampow“ der Gemeinde Pampow als private Verkehrsfläche ausgewiesene Erschließungsstraße soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes in das Eigentum der Gemeinde Pampow übergehen und als öffentliche Straße gewidmet werden. Mit der sukzessiven Erschließung und Bebauung der Grundstücke haben sich stetig wechselnde Eigentumsverhältnisse an der Privatstraße ergeben. Der daraus resultierende fortlaufende Abstimmungsbedarf zwischen den Eigentümern soll mit dem Rechtsübergang in eine öffentliche Straße beendet werden. Im Grundbuch eingetragene Leitungsrechte bezüglich der einzelnen Leitungsträger entfallen somit.

### Rechtgrundlagen

Der B-Plan Nr. 15, „Dorfkern Pampow“, 1. Änderung wurde auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) aufgestellt.

## 2. Lage des Plangebietes

Der B-Plan Nr. 15 „Dorfkern Pampow“ liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes Pampow unmittelbar an der Friedensstraße. Das Gebiet wird im Westen durch die vorhandene Mischgebietsbebauung (aktiver landwirtschaftlicher Betrieb und Pferdehof) an der „Stralendorfer Straße“, im Süden durch die „Friedensstraße“, im Osten durch die Straße „Zu den Eichen“ und im Norden durch die Wiesen und Äcker des „Sieben Dörfermoor“ begrenzt.

Folgende Flurstücke werden von der 1. Änderung berührt:

Gemarkung: Pampow

Flur: 7

Flurstücke: 175/7

## 3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

Mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 15 „Dorfkern Pampow“ erfolgt die folgende Änderung / Anpassung:

Die Straße „Storchenweg“ wird von einer Privatstraße in eine öffentliche Straße umgewidmet.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 15, kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 76 genannten Schutzgüter.

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
  - 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich werden gemäß § 2, 4 und § 6 der BauNVO Kleinsiedlungs-, allgemeine Wohn- und Mischgebietsflächen ausgewiesen.
  - 1.2 Im Kleinsiedlungsgebiet sind nach § 2 Abs. 2 und 3 der BauNVO nur zulässig: Wohngebäude mit Nutzgärten und Kleintierhaltung. Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen.
  - 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 und 3 der BauNVO nur zulässig: Wohngebäude. Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen.
  - 1.4 Im Plangeltungsbereich sind die Nutzungen, wie Freudenhaus, Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zwecke auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.
  - 1.5 Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 der BauNVO nur zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und Sportliche Zwecke (Pferdesport). Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen. Ebenso eine Bebauung in 2. Reihe, wenn sie nicht mit Baugrenzen ausgewiesen ist.
  - 1.6 Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 620 m<sup>2</sup> bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt. (§ 9 (1) 3 BauGB)
  - 1.7 Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (EFH) ist die Errichtung von max. 1 Wohnung zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
  - 1.8 Innerhalb selbständig bebaubarer Baugrundstücke sind je Einfamilienhaus Garagen und Carports für max. 2 PKW und 1 Nebengebäude bzw. Anbau zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 1.9 Der Abstand der Baukörper von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu den Verkehrsflächen wird auf min. 1,0 m festgesetzt. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 1.10 Die OK Fertigfußböden werden mit max. 0,50 m Höhe über dem zugehörigem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße Friedensstraße und Storchenweg festgesetzt. Dies betrifft nur die Baugrundstücke, die unmittelbar an diesen Erschließungsstraßen liegen. (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 1.11 Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Firsthöhe der Gebäude mit max. 9,50 m Höhe über der mittleren, zugehörigen Verkehrsfläche festgesetzt. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.12 Als Dachformen für alle Grundstücke sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Es werden Dachneigungen von 40° bis 50° festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden als Ausnahme Flachdächer zugelassen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.13 Grundstücksüberfahrten sind in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 1.14 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grundstück zu versickern. (§ 9 (1) 16 BauGB)
- 1.15 Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind folgende schalltechnische Orientierungswerte „Außen“ (Lärm) für den Städtebau entspr. der DIN 18005 im Plangeltungsbereich und in den angrenzenden Gebieten entspr. der festgesetzten Nutzungen nicht zu überschreiten:
- |        | Allg. Wohng. (WA) | Kleinsiedlungsgeb. (WS) | Mischgeb. (MI) |
|--------|-------------------|-------------------------|----------------|
| tags   | 55 dB (A)         | 55 dB (A)               | 60 dB (A)      |
| nachts | 45 dB (A)         | 45 dB (A)               | 50 dB (A)      |

## II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V)

- 2.1 **Erhaltungsgebote**  
Innerhalb des Plangebietes sind die gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sowie zusätzlich dazu innerhalb der Baugebiete W1 und MI die vorhandenen Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.
- 2.2 **Flächenberäumung**  
Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen ungeordneten Ablagerungen und Aufschüttungen fachgerecht zu beräumen.
- 2.3 **Pflanzgebote innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen**  
Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit § 25a BauGB festgesetzten privaten Grünfläche südlich des Storchenweges ist in Ergänzung zum Gehölzbestand randlich ein höhengestaffelter Mantel aus strauchartigen

Gehölzen anzupflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind dazu je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche etwa 10 Überhälter und 40 Sträucher zu pflanzen.

Gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit § 25a BauGB ist auf dem Flurstück 175/3 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt, je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein streuobstwiensgeeigneter, hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: 3 x verpflanzter Hochstamm, StU 12-14 cm) mit folgender Artenverteilung anzupflanzen: 40% Apfel, 30 % Birne, 30 % Kirsche und Pflaume. Die Obstbäume sind nicht zu unterpflanzen, die Fläche ist zu einer Wiesenfläche zu entwickeln.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des W2 sind innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit § 25a BauGB festgesetzten Grünfläche mindestens 3-reihige Hecken aus standortheimischen Laubholzarten der aufgeführten Pflanzenliste dicht (mehrreihig, mehrschichtig) und zusammenhängend anzupflanzen. Innerhalb dieser Abpflanzfläche sind dazu je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche jeweils etwa 10 Überhälter und 40 Sträucher zu pflanzen.

#### 2.4 Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücksflächen

Innerhalb privater Grundstücksflächen außerhalb des bereits bebauten Bereiches (Flurstück 174/2) des Baugebietes W2 ist pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen. In den Baugebieten W1 und M1 sowie in dem bereits bebauten Bereich des W2 (Flurstück 174/2) sind bei Vorhaben gemäß § 29 BauGB je 50 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche mind. ein Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen. Verwendung sollten dabei vorrangig hochstämmige Nutzpflanzen finden.

Gemäß § 9 (1) 25a sind entlang der privaten Verkehrsflächen innerhalb privater Grundstücksflächen des W2 entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen 5 Bäume der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*) sowie entlang der Friedensstraße 7 Bäume der Art Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in einem Regelabstand von 10 – 12 m anzupflanzen. Das umgebende Baumquartier ist auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> von Versiegelungen freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

#### 2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche am Regenrückhaltebecken ist in unversiegelter Bauweise als offene Vegetationsfläche auszubilden. Gehölzrodungen sind nur im erforderlichen Mindestumfang zulässig.

#### 2.6 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 bzw.  
Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm
- Verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, Höhe 100 – 150 cm

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

2.7 Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten

Acer campestre (Feldahorn)  
Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)  
Malus sylvestris (Wild-Apfel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Pyrus communis (Wild-Birne)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
Hochstämmige Nutzpflanzbäume u.a. folgende Sorten:  
Apfel: Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Schöner von Boskoop  
Birne: Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne  
Kirsche: Benjaminler, Königskirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche  
Pflaume: Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetsche

2.8 Durchführung / Umsetzung

Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten an den Verkehrsflächen sowie nach Inanspruchnahme der baulichen Anlagen innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Baugrundstücke durch den Erschließungsträger bzw. den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**(§ 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 u. 4 LBauO M-V)**

- 3.1 Die Außenwände von Wohn- bzw. Hauptgebäuden sind mit Klinkermaterial in roten Farbtönen herzustellen bzw. zu verblenden.
- 3.2 Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind mit Material und Farbe wie die dazugehörigen Wohngebäude herzustellen. Kombinationen mit Holz sind als Ausnahme zulässig.
- 3.3 Carports sind in Holzbauweise zulässig.
- 3.4 Dachflächen von Wohn- bzw. Hauptgebäuden sind mit Dachsteinen aus Beton bzw. Ton in roten, braunen und antraziten Farbtönen oder mit Reet zu decken.

- 3.5 Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Wohngebäude herzustellen.  
Bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

#### IV. HINWEISE

##### **Bodendenkmäler**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

##### **Bau- und Kunstdenkmal**

Im Gebiet sind Baudenkmale bekannt (Zu den Eichen 7, Hallenhaus und Trockenmauer). Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

#### 4. Verkehr und Erschließung

Die Verkehrserschließung sowie die sonstige technische Erschließung sind vorhanden bzw. gesichert.

#### 5. Grünplanung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Dorfkern Pampow“ entstehen keinerlei Beeinträchtigungen von Bepflanzungen.

#### 6. Umweltprüfung / Klimaschutz

##### **Umweltprüfung**

Entsprechend § 13 BauGB kann die 1. Änderung des B-Plan Nr. 15 im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bei der Beteiligung ist entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

### **Klimaschutz**

Aufgrund des Inhaltes der 1. Änderung ergeben sich keine geänderten Bedingungen hinsichtlich der Bewertung von Klimaschutz / Klimawandel.