

Begründung
zur
Abrundungssatzung
„Zu den Eichen“

1. Änderung

Gemeinde Pampow

Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluss nach § 34 (4) Bau GB

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Anlass und Zielstellung	2
2. Inhalt der 1. Änderung der Satzung „Zu den Eichen“	2
3. Allgemeine Erschließung	3
4. Landschaftspflegerische Bewertung	3
4.1 Eingriffs- und Ausgleichbewertung	3
4.1.1 Ausgangsdaten	3
4.1.2 Eingriffsbewertung u. Ermittlung Kompensationsbedarf	4
4.1.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation	5
4.1.4 Textliche Festsetzungen/ Kompensationsmaßnahmen	6
5. Umweltbericht	7
6. Hinweise für Eigentümer/ Bauherrn	8

1. Anlass und Zielstellung

Die Gemeinde Pampow hat im Jahre 1998 eine Satzung für den nordöstlichen Siedlungsbereich des Ortes als „Allgemeines Wohngebiet“ beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB mit der 1. Änderung zur Satzung den Siedlungsraum im nordöstlichen Bereich der Satzungsgrenze durch eine Abrundung neu zu definieren.

Der Plangeltungsbereich der Satzung soll mit der Einbeziehung von Teilflächen des Flurstückes 107, der Flur 7 (Beiblatt) erweitert werden.

Die in der Gemeinde durch verschiedene Bebauungspläne ausgewiesenen Wohnungsbauflächen sind ausgelastet. Mit der Flächenerweiterung der Abrundungssatzung „Zu den Eichen“ soll einerseits die Abgrenzung zum nordwestlichen Außenbereich und andererseits eine weitere Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet erreicht werden. Die entsprechende Anrechnung der zusätzlichen WA-Fläche für den Eigenbedarf wird durch den Landkreis Ludwigslust gemäß der Zustimmung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung gesichert.

Bei der Aufstellung der Abrundungssatzung „Zu den Eichen“ wurde bei der Festsetzung des Geltungsbereiches insbesondere die Verdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur forciert. Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht es aber, den Geltungsbereich dahingehend zu erweitern, dass eine komplexer abgerundete WA-Fläche entstehen kann. Der nordöstliche Planabschnitt, der hier unmittelbar an die Straße „Zu den Eichen“ angrenzt, erhält durch die Änderung einen ausgewogenen Abschluss mit durchgehender Bebauung beidseitig des bereits erschlossenen Straßenraumes und eine Abrundung der Siedlungstätigkeit am nordwestlichen Ortsrand.

Die Abrundungsfläche wird durch eine 3 m breite Siedlungshecke ergänzt, die den Außenbereich gegenüber dem Innenbereich abgrenzen soll.

Die durch die Abrundung entstandene Fläche ist entsprechend dem benachbarten Siedlungscharakter ebenfalls als WA- Fläche zu nutzen.

2. Inhalt der 1. Änderung der Satzung „Zu den Eichen“

Auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 BauGB erfolgt in Anpassung an die bestehende Siedlungs- und Bebauungsstruktur eine Erweiterung der Satzungsgrenze im nordöstlichen Bereich.

In der entsprechenden Siedlungsfläche wird eine Baugrenze für eine WA-Nutzung ausgewiesen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Vorgaben zur Baugestaltung werden gegenüber der bestehenden Satzung nicht geändert oder ergänzt.

Sie gilt weiterhin und wird auch auf die neu einbezogene WA- Flächen festgesetzt.

3. Allgemeine Erschließung

Die anliegende Gemeindestraße „Zu den Eichen“ ist mit einer Breite von $b = 6,0$ m ausreichend bemessen.

Der Erweiterungsbereich der 1. Änderung ist technisch voll erschlossen mit einem öffentlichen Verkehrsraum, mit Schmutzwasserentsorgung sowie Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und T-Com.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale SW-Entsorgung der Gemeinde (ZV „Schweriner Umland“). Das anfallende Regenwasser ist jeweils auf den privaten Grundstücken zu versickern.

4. Landschaftspflegerische Bewertung:

4.1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung 4 / 2006

(Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Meckl.-Vorp. 1999)

4.1.1 Ausgangsdaten

1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Entlang der Gemeindestraße „Zu den Eichen“, die einseitig mit Einfamilienhäusern bebaut ist, soll durch die 1. Änderung der Abrundungssatzung die Bebauung der zweiten Straßenseite ermöglicht werden.

Die Zuwegung erfolgt von der bestehenden Straße „Zu den Eichen“.

Die Änderungsfläche wird zurzeit ackerbaulich genutzt und weist in den Straßennebenflächen einen ca. 2 m breiten sukzessiven Bereich aus.

Die Bebauung der Ackerfläche ist mit Einzelhäusern zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 angegeben. Eine 50%ige Überschreitung der GRZ nach § 19 der BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Eine Bebauung (Versiegelung von Boden) auf bisher unversiegelter Fläche wird als Eingriff in Natur und Landschaft betrachtet und ist daher durch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu kompensieren (auszugleichen).

Flächenbilanz:

Eingriff und Beeinträchtigung von Vegetationsflächen und -beständen erfolgt durch die Inanspruchnahme von intensiv genutzten Ackerflächen.

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff/ bzw. die erforderliche Kompensation wird auf der Grundlage folgender Größen ermittelt:

	<u>Bestandsfläche</u>	<u>Planung</u>
- Ackerfläche	1.162,00 m ²	-
- Bebaubare Grundstücksfläche		
- Gartenland	-	616,00 m ²
- Versiegelung GRZ 0,3	-	336,00 m ²
- Wege, Terrassen u.a. (50% der GRZ)	-	168,00 m ²
- Hecke (3 m breit)	-	42,00 m ²
	1.162,00 m ²	1.162,00 m ²

Kompensationsflächen außerhalb des Satzungsgebietes auf dem Flurstück 107, Flur 7, Gemarkung Pampow mit Siedlungshecke und frei wachsender Hecke.

2. Abgrenzung von Wirkzonen

entfällt

3. Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades

Die Bebauung erfolgt neben einer bebauten Gemeindestraße. Die vorhandene Wohnbebauung ist näher als 50 m.

Daraus ergibt sich ein Freiraum – Beeinträchtigungsgrad von 1 (Korrekturfaktor = 0,75).

4.1.2 Eingriffsbewertung u. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zeichenerklärung zu den Tabellen:

BWE	-	Biotopwert
KWZ	-	Kompensationswertzahl (Kompensationserfordernis)
ZSV	-	Zuschlag Versiegelung
KF	-	Korrekturfaktor
WF (LF)	-	Wirkungsfaktor (Leistungsfaktor)
KFÄ (B)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
KFÄ (P)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (B)} = \text{Eingriffsfläche} \times (\text{KWZ} + \text{ZSV}) \times \text{KF}$$

Biotopbeseitigung mit Flächenverlust (Totalverlust)

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m ²	KWZ + ZSV	KF	KFÄ (B)
12.1.1	Ackerfläche	1	Vollversiegelung GRZ 0,3	336	1,0 + 0,5	0,75	378,00
12.1.1	Ackerfläche	1	Teilversiegelung 50% der GRZ	168	1,0 + 0,2	0,75	151,20

Summe = 429,20

Erläuterung zum Kompensationserfordernis (KWZ): keine

2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, von faunistischen Sonderfunktionen von abiotischen Sonderfunktionen und von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Vorhaben schließt direkt an die Ortslage an. Das ca. 500 m entfernte Landschaftsschutzgebiet „Siebendorfer Moor“ wird nicht nachhaltig beeinträchtigt. Entlang des Weges in die freie Landschaft (Spritzendamm) befindet sich ein geschütztes Heckenbiotop (§ 20 LNatG M-V) mit der Biotop-Nr. 07606 (Landkreis Ludwigslust). Die Entfernung zum Vorhaben beträgt ca. 55 m und es ist daher keine nachhaltige Beeinträchtigung der Hecke zu erwarten. Geschützte Arten der Fauna und Flora sind im 50 m Umkreis nicht vorhanden (Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust).

3. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Summe: 1.1	429,20
Gesamtsumme:	429,20

4.1.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1. Kompensationsmaßnahmen:

Die Kompensation des Eingriffs soll durch Vegetationsmaßnahmen (Anlage 11 – Hinweise zur Eingriffsregelung) erfolgen. Die Kompensationsmaßnahme liegt in der Nähe des Eingriffsortes.

Der Kompensationswert wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

KFÄ (P) = Kompensationsfläche x KWZ x LF

Tabelle 2: Kompensationsmaßnahmen (Neuschaffung und Verbesserung)

Biotoptyp – Bestand	Biotoptyp – Planung	BWE	Fläche m²	KWZ	LF	KFÄ (P)
Acker	Siedlungshecke (93 m x 3 m)	2	279	2,0	0,4	223,00
Acker	Freiwachsende Hecke (Fläche 13 m x 10 m)	2	130	2,0	0,8	208,00
Summe:						431,00

Begründung:

Die Maßnahme – Anlage einer Siedlungshecke mit heimischen Arten – liegt innerhalb des Satzungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend. Aufgrund der Lage und der Breite der Hecke wird hier der Leistungsfaktor mit 0,4 bemessen.

Die Anlage von Gehölzflächen in der freien Landschaft (3-seitiger Naturraum) führt zu einer Stärkung des Naturhaushaltes und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes durch Ortsrandeingrünung bei (Leistungsfaktor 0,8).

2. Bilanzierung

Flächenäquivalent (Bedarf)	=	Flächenäquivalent (Planung)
429,20	<	431,00

3. Bemerkungen / Erläuterungen:

Aus dem Vergleich der Kompensationsflächenäquivalenten des Eingriffs (Tabelle 1) und der Planung (Tabelle 2) ergibt sich, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere im direkten Eingriffsort, (+ 3,3) ausgeglichen werden kann.

4.1.4 Textliche Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen:

1. Kompensationsmaßnahmen:

a) Maßnahme: Anlage einer Siedlungshecke mit heimischen Straucharten:

Ort: Gemarkung Pampow, Flur 7 (Beiblatt), Flurstücke 107
Größe der Fläche: 279 m²;
Anzahl: 186 Stück (1 Stück / 1,5 m²)
Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch

Arten: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball), Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Corylus avellana (Haselnuss)

b) Maßnahme: Anlage einer Feldgehölzfläche (Strauchhecke)

Ort: Gemarkung Pampow, Flur 7 (Beiblatt), Flurstück 107 (anteilig)

Größe der Fläche: 13 m x 10 m breit

Anzahl: 36 Stück

Pflanzweise: Auf 3 m breiten Randflächen sind je 2 Doppelreihen Sträucher zu pflanzen. Mittig verbleibt eine 4 m breite Sukzessionsfläche.

(4-reihige Pflanzung; 1,5 m x 1,5 m Abstand, versetzt)

Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch

Arten: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Prunus avium (Vogelkirsche), Rosa canina (Hundsrose)

2. Pflegemaßnahmen:

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen (einschließlich Bewässerung bei Bedarf), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.

Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

Die Pflanzflächen sind gegen Wildverbiss zu schützen (z.B. Schutzzaun mit mindestens 1,5 m Höhe).

3. Realisierung:

Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze hat im Herbst nach Beendigung der Bauarbeiten zu erfolgen.

Zur Durchsetzung/ Realisierung von Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind mit Einreichung der Bauanträge durch die Eigentümer/ Bauherren gegenüber der Gemeinde entsprechende Anpflanzvereinbarungen einschließlich deren Pflege nachzuweisen.

5. Umweltbericht

- Für das bauplanungsrechtliche Vorhaben besteht nach Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(19.9.2001) oder auch nach Landesrecht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Grundfläche < 20.000 m²).

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter und -gebiete.

Die Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer 93 m langen und 3 m breiten Siedlungshecke, Anlage einer Feldgehölzfläche von 130 m²) setzen sich aus Maßnahmen innerhalb des Änderungsgebietes und am unmittelbar anschließenden Ortsrand der Gemeinde Pampow zusammen. Damit wird ein Ausgleich (Kompensation) des, durch das Planvorhaben verursachten Eingriffs innerhalb des Eingriffsortes erreicht.

Gleichzeitig wird mit der Anlage der Feldgehölzhecke begonnen, eine alte Gemarkungsstruktur wieder anzulegen. Hier ist die Möglichkeit gegeben, weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde zu realisieren, um so die Struktur zu vervollständigen.

6. Hinweise für Eigentümer/ Bauherrn (nachrichtliche Übernahmen aus der TÖB- Beteiligung)

1. Schädliche Bodenveränderungen

- Das Altlastenkataster für M-V wird vom LUNG M-V mit Sitz in Güstrow geführt. Auskünfte sind dort erhältlich.
- Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem STAUN gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.
- Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist.
- Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erheblich nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
- Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

2. Leitungsbestand

Vor Baubeginn sind die entsprechenden Leitungsauskünfte einzuholen.

- Im Plangeltungsbereich befinden sich 0,4 KV-Kabel der WEMAG AG. Der Verlauf ist den Bestandsunterlagen zu entnehmen. Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 und die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ zu gewährleisten. Die genaue Lage der unterirdischen Anlagen ist durch ausreichende Hand-schachtungen im gesamten Trassenverlauf zu erkunden.
- Im Plangeltungsbereich befinden sich Anlagen der TW- Versorgung und SW- Entsorgung. Die Leitungen und Kabel des Zweckverbandes „Schweriner Umland“ dürfen nicht überbaut bzw. mit tief wurzelnden Pflanzen bedeckt werden. Bei Pflanzungen sollte eine Einweisung durch den Zweckverband erfolgen.
- Im Gebiet befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse der E.ON Hanse AG. Außer im direkten Kreuzungsbereich ist eine Überbauung der Leitungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material nicht gestattet. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die gültigen Mindestabstände / Schutzstreifen zu den Gasleitungen einzuhalten. Die Lage und Überdeckung der Gasleitungen dürfen nicht verändert werden.
- Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Sie sind zu schützen, Beschädigungen sind zu vermeiden. Zu den Anlagen ist jederzeit der ungehinderte Zugang zu ermöglichen. 14 Tage vor Baubeginn sind bei der zuständigen PTI 23 (Ostring 20, 19370 Parchim) in einer Bauherrenberatung die aktuellen Informationen einzuholen. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

3. Bauantrag

Für die Einzelvorhaben sind zur Bearbeitung durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGuS) mit dem Bauantrag folgende Unterlagen einzureichen:

- Bauprojekt incl. Lageplan und Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten (Darstellung der Technologie)

Pampow, den

16.03.2009



.....
Schulz
Bürgermeister