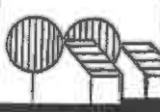


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER GEMEINDE PAMPOW

FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES
„WESTLICH DES FÄHRWEGES“ –
FÜR DEN NÖRDLICHEN TEIL

1. ÄNDERUNG



Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 1. November 2001

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	<u>Rechtslage</u>	1
2.	<u>Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes</u>	2
3.	<u>Planinhalt</u>	3
4.	<u>Auswirkungen des Planes</u>	6
5.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	8
6.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	10

1. Rechtslage

Die Gemeinde Pampow hatte seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt, um die planungsrechtliche Vorbereitung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde rechtskräftig bekannt gemacht. Einzelne Ansiedlungen wurden innerhalb des Plangebietes bereits realisiert.

Aufgrund der örtlichen Entwicklung werden veränderte Planungsziele für einen Teilbereich des Bebauungsplanes angestrebt. Es handelt sich hier um die Flurstücke:

- 84/5,
- 84/6,
- 85/6, 85/7, 85/8, 85/9, 85/10, 85/11, 85/12, 85/13, 85/14, 85/15, 85/16.

Die Infrastruktur wurde hergestellt. Vorhandene Straßen, der Fährweg östlich, und die Ahornstraße südlich, begrenzen das Plangebiet und sichern die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Im Bebauungsplan Nr. 4 sind für den von der Änderung betroffenen Bereich Festsetzungen getroffen worden, die die Gewerbegebiete derart einschränken, dass nachts kaum Betrieb möglich ist. Die Einschränkung ist so stark, dass die Ansiedlung von gewerblichen Ansiedlungen mit Nachtbetrieb kaum möglich ist. Die Einschränkung wurde getroffen, um die Schul- und Wohnbebauung, die sich nördlich und westlich anschließt, ausreichend vor gewerblichen Lärm zu schützen.

Die realisierten Ansiedlungen innerhalb des Plangebietes zeigen, dass dem vorhandenen Standort eher eine gemischte Struktur hinsichtlich der Bebauung und Nutzung gerecht wird.

Mit dieser Begründung und unter Beachtung der städtebaulichen Umgebung des Plangebietes erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Es ist die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet vorgesehen. Die damit verbundenen Änderungen verlangen die Durchführung des Verfahrens der Bauleitplanung.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind die von der Änderung betroffenen Flächen noch als Gewerbliche Flächen dargestellt. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die derzeit

im Verfahren ist, ist eine Umwidmung der Flächen vorgesehen. Bereits im Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die (gemäß Bebauungsplanänderung vorgesehenen) Flächen als Gemischte Bauflächen dargestellt. Es handelt sich dabei um die 3. Teilfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aus diesem Sachverhalt heraus lässt sich darstellen, dass die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Pampow aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Die Planungsziele der Gemeinde wurden dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt. Mit Schreiben vom 20.02.2001 liegt die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vor. Bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 westlich des Fährweges (nördlicher Teil) stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Innerhalb des Verfahrens sind die Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

2. Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Pampow ergeben sich insbesondere aus der vorhandenen örtlichen Situation. Ursprünglich war ein Gewerbegebiet festgesetzt worden. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist eher eine Ausweisung und Festsetzung als Mischgebiet gerechtfertigt. Diesem Umstand soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Zur Begründung erfolgt hier die Darstellung zum Bestand innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich westlich des Fährweges und beidseitig der Ahornstraße. Östlich wird es von weiteren Gewerbeansiedlungen (Projektbau DCV) bzw. Gewerbebrachen begrenzt. Nordwestlich und nördlich befindet sich der Bereich des Gymnasiums, ein Schulgarten sowie gewerbliche Einrichtungen (Kücheneinrichtungsbetrieb).

Die Fläche unmittelbar westlich ist mit Reihenhäusern bebaut. Südlich der Ahornstraße sind die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes unbebaut. Westlich liegende Gebiete sind Brachflächen und südlich liegende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. An dem unbefestigten Weg an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe aus größeren Stiel-Eichen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 / 1. Änderung befinden sich derzeit sowohl ungenutzte Freiflächen als auch bauliche Nutzungen verschiedener Art. Im Norden befindet sich die Grundschule von Pampow. Daran schließt sich südlich ein Gewerbebetrieb (Buderus) an. Das rückwärtige Gelände des Gewerbebetriebes ist als Grünfläche ausgebildet. An der Ecke Fährweg / Ahornstraße befinden sich 3 Musterhäuser. Außerdem

stehen hier 2 Stiel-Eichen. Die übrigen Flächen im nördlichen Teil (entlang der Ahornstraße) sind Bracheflächen.

Südlich der Ahornstraße ist im Gebiet des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 derzeit ein Gewerbebetrieb (Vermessungsbüro Blum) angesiedelt. Alle anderen Flächen liegen ebenfalls brach.

Mit der Änderung zur Art der Nutzung, anstelle des Gewerbegebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt, wird die in der Nachbarschaft vorhandene Nutzung im Norden und im Westen besser berücksichtigt. Ohnehin waren Festsetzungen zu flächenbezogenen Schallleistungspegeln für das Gewerbegebiet derart niedrig getroffen worden, dass in der Nacht kaum gewerblicher Betrieb möglich wäre; die Festsetzung war bereits mischgebietsnah.

Mit der Ausweisung der Mischgebiete kann eine Nutzungsarrondierung des vorhandenen Gebietes erreicht werden. Auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stellt sich ein schlüssiges Konzept der Zuordnung der einzelnen Flächennutzungen dar – unter Berücksichtigung Gemischter Bauflächen.

Der Anteil der Grünflächen innerhalb des Gebietes soll nicht reduziert werden; der Anteil an Baugebietsfläche ebenso nicht.

Für den nördlichen Bereich des Gebietes (Teilfläche 1), der bereits gewerblich genutzt wird, soll entsprechend der vorhandenen Bebauung bzw. entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4 das Maß der Nutzung beibehalten werden. Im südlichen Bereich (Teilfläche 2) soll entsprechend der zukünftigen Nutzung ein für Mischgebiete typisches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Die Änderungen beziehen sich somit auf die Art der Nutzung – ein Mischgebiet wird festgesetzt – und das Maß der Nutzung auf der südlichen Teilfläche.

3. Planinhalt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Flächen nördlich der Ahornstraße und westlich des Fährweges mit anderen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung belegt:

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes für dieses Gebiet:

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung war bisher das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Schallimmissionen innerhalb des Gebietes waren mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln tags 55 dB(A) pro m² und nachts 36 dB(A) pro m² eingeschränkt.
- Darüber hinaus sind zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm für den Bereich des Plangebietes Schutzanforderungen gemäß Lärmpegelbereich III einzuhalten. Für Aufenthalts-, Büro- und Wohnräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu betrachten.

- Des Weiteren sind Anpflanzgebote am nördlichen Rand und am westlichen Rand des Plangebietes enthalten.
- Unter Bezug auf das Maß baulicher Nutzung sind folgende Festsetzungen enthalten:
Die Grundflächenzahl betrug 0,8, die Geschossflächenzahl 2,0. Die Zahl der Vollgeschosse war mit III festgesetzt.

In der Überarbeitung ist beabsichtigt, für die beiden ausgewiesenen Teilflächen des einzigen Mischgebietes unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung zu treffen. Die Art der Nutzung innerhalb des aus zwei Teilflächen bestehenden Gebietes wird nicht differenziert.

- Teilfläche 1
Die Anpflanzgebote am Nord- und am Westrand des Plangebietes werden festgesetzt.
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 beibehalten.
Die Geschossflächenzahl wird mit 2,0 beibehalten.
Die Zahl der Vollgeschosse bleibt ebenfalls bei 3 Vollgeschossen.
- Teilfläche 2
Für die unmittelbar nördlich der Ahornstraße gelegene Teilfläche 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Um eine eindeutige Definition vorzugeben, wird für das MI 2 – Gebiet zusätzlich die Traufhöhe angegeben – unter Berücksichtigung des Bezugspunktes der nahegelegenen Fahrbahnoberfläche – mit maximal 4,50 m über Bezugspunkt.

Die wesentlichen Änderungen beziehen sich somit auf die Art der Nutzung für das Gesamtgebiet und auf die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung für die Teilflächen.

Die Änderungen zur Art der baulichen Nutzung werden für das Gesamtgebiet getroffen. Sie resultieren aus der kritischen Betrachtung des Standortes. Vorhandene gewerbliche Ansiedlungen werden dabei nicht weiter eingeschränkt. Hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung wird innerhalb des Gebietes für die beiden Teilflächen differenziert. Hier wird für die Teilfläche 1 der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen. Damit werden die vorhandenen Ansiedlungen ausreichend berücksichtigt. Es kommt zu keinen Einschränkungen. Für die Teilfläche 2 kann abweichend vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 eine geringere Ausnutzung festgesetzt werden.

Die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden wie folgt getroffen:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr.

2, in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, auszuschließen.

Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes auch auszuschließen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Gartenbaubetriebe, und Nr. 7, Tankstellen, zulässigen Ansiedlungen sind für das Mischgebiet auszuschließen.

NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Versorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAUTIEFE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise, die für die Teilfläche 1 des MI-Gebietes festgesetzt wird, sind Gebäude über 50,00 m Länge zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Innerhalb der Teilfläche 2 des MI-Gebietes ist die offene Bauweise einzuhalten.

HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bezugshöhe, Bezugspunkt, ist die Höhe, die Oberfläche, des Gehweges der nächstgelegenen öffentlichen Straße einzuhalten.

Für die Teilfläche 2 des MI-Gebietes wird die Traufhöhe mit maximal 4,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird der Bereich des MI-Gebietes dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Für Aufenthalts-, Büro- und Wohnräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu ermitteln und vorzusehen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Flächen des privaten Schutzgrüns sind als aufgelockerte Anpflanzungen herzurichten. Die Gehölzanteile, 40 % in aufgelockerten Gruppen, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m; davon Heisteranteil 25 % mit Ballen, 1,50 bis 3,00 m Pflanzhöhe, Sträucher, 2x verpflanzt, 0,60 m bis 1,00 m Pflanzhöhe, Sukzessionsrasen 60 %, Landschaftsrasen A, RSM 7 mit Kräutern (10 g/m² Saatmenge). Nadelhölzer sind für Anpflanzungen unzulässig.

4. Auswirkungen des Planes

Die Gemeinde Pampow hat die Zielsetzungen anhand der vorhandenen Ansiedlungen überprüft. Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Umgebung durch Änderungen innerhalb des Plangebietes sind aus gemeindlicher Sicht nicht zu erwarten.

Die Darlegungen sollen anhand der Veränderungen präzisiert werden:

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eine Umwandlung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgenommen.
Dadurch werden nachbarschaftliche Spannungen zu den nördlich und westlich angrenzenden Gebieten reduziert. Großräumig ist der betrachtete Bereich unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen als Mischgebiet zu beurteilen. Somit wird den tatsächlichen Nutzungen Rechnung getragen.
Die innerhalb des Gebietes zulässigen Ansiedlungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten. So wurden Vergnügungsstätten sämtlich ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung.
- Hinsichtlich der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nebenanlagen wird in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 4 die Festsetzung getroffen, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen für die Versorgung möglich sind.
- Hinsichtlich der Bauweise werden die Baugebiete unterschiedlich festgesetzt. Für die Teilfläche 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung. Für die Teilfläche 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die vor Ort vorhandene Ansiedlung hinreichend gewürdigt. Dem teilweise bereits vorhandenen Bestand wird Rechnung getragen.
- Hinsichtlich der Höhenlage baulicher Anlagen wird für den Bereich der Teilfläche 1 des MI – Gebietes eine gleichartige Festsetzung getroffen wie im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 4. Die 3 Vollgeschosse werden beibehalten. Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden reduziert. Die Grund- und Geschossflächenzahlen für zukünftige Ausnutzungen werden bestandsorientiert mit 0,8 bzw. 2,0 festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass eine höherwertige Nutzung hinsichtlich der Art der Nutzung zutrifft. Neben gewerblichen Anlagen dürfen in gleichem Maße auch Ansiedlungen des Wohnens vorgenommen werden. Die Änderung zur Art der baulichen Nutzung wirkt sich nicht negativ auf die vorhandene Ansiedlung aus. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen.
- Hinsichtlich der Teilfläche 2 des MI – Gebietes wird die Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Da weitergehende Festsetzungen bezüglich der Höhenlage nicht getroffen werden, eine Geschossflächenzahl wird nicht begrenzend

festgesetzt, wird die Festsetzung der Traufhöhe mit dem Maß von 4,50 m über Bezugspunkt festgelegt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberfläche des Gehweges der nächst gelegenen öffentlichen Straße. Die Grundflächenzahl wird auf das Maß von 0,6 reduziert. Mit diesen Veränderungen ist eine geringere Ausnutzung hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung gegeben als in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 4. Es wird auch hierbei davon ausgegangen, dass die Einschränkungen zum Maß durch die verbesserten Bedingungen in der Art der baulichen Nutzung kompensiert wird. Neben gewerblichen Ansiedlungen, die nicht störend sind, dürfen auch Ansiedlungen des Wohnens vorgenommen werden.

- Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die Nachbarschaft zu den westlich angrenzenden Gebieten durch Festsetzung von MI-Gebieten ausreichend gewürdigt. Auch die Nachbarschaft des Mischgebietes zu den östlich und südlich angrenzenden Gewerbegebieten ist gerechtfertigt und entspricht dem planerischen Vorgehen.

Zum Schutz der Ansiedlungen innerhalb des MI – Gebietes werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III sind einzuhalten. Für Aufenthalts-, Büro- und Wohnräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu ermitteln und vorzusehen. Damit wird aus Sicht der Gemeinde ausreichend Vorsorge gegenüber Einwirkungen von außen getroffen. Die Belange des Immissionsschutzes werden gemäß Zielsetzung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bebauungsplan rechtsverbindlich umgesetzt.

- Hinsichtlich der Anpflanzungen wird an den bisherigen Festsetzungen festgehalten. Da die Ausnutzungskennziffern geringer werden und die mit der Änderung betrachteten Flächen bereits Bestandteil der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind, wird auf eine neuerliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung verzichtet. Es ist plausibel darstellbar, dass der Eingriff reduziert wird. Somit werden sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, über den wirksamen Bebauungsplan Nr. 4 hinaus, ergeben.
- Innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf einem untergeordneten Teil der Teilfläche 2 festgesetzt. Hiermit soll die Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile gesichert werden.
- Innerhalb der Abwägung wurden die Belange der Firma Buderus Heiztechnik GmbH besonders behandelt. Anlass war die Änderung der Gebietsnutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet und eine Stellungnahme der Firma Buderus. Im Ergebnis ist die Gemeinde zu der Auffassung gelangt, dass ein Geschäftsbetrieb nicht behindert wird und weiterhin aufrecht erhalten werden kann. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wirkte hinsichtlich der Lärmschutzvorkehrungen wie ein Mischgebiet. Dies resultierte daraus, dass die westlich und nordwestlich angrenzende Nutzung bereits zu schützen war. Die Nordgrenze des Firmengeländes grenzt an die Schule. Die Westgrenze des

Betriebsgeländes grenzt an ein Mischgebiet, das in diesem Bereich vorwiegend von Wohnhäusern geprägt ist. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel sind insbesondere in der Nacht mit 36 dB(A)/m² so stark eingeschränkt gewesen, dass eine gewerbliche Nutzung nur sehr bedingt möglich gewesen wäre und Schutzansprüche der angrenzenden empfindlichen Nutzung berücksichtigt waren. Analog verhält es sich zu Tageszeiten.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass weiterhin ein ungehinderter Geschäftsbetrieb wie bisher ermöglicht ist. Dieser soll nicht durch neue oder enger gesetzte Vorschriften und Begrenzungen der Geschäftsmöglichkeiten benannt werden.

Die Anforderungen über Maß der baulichen Nutzung entsprechen der ursprünglichen Satzung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet. Es geht lediglich um Ausführungen zur Gebietsnutzung, die geändert werden. Wesentlich für die Entscheidung der Gemeinde bei der Änderung war, dass die Ausnutzungskriterien für das Gebiet durch die Schallschutztechnischen Einschränkungen mit denen eines Mischgebietes vergleichbar sind. Es sind bereits in dem Gewerbegebiet derartige Einschränkungen vorhanden, dass eine nächtliche Nutzung nur mit sehr hohen Einschränkungen / Aufwendungen möglich ist.

Innerhalb von Mischgebieten sind Gewerbebetriebe zulässig. Es sind nur Betriebe zulässig, die nicht als wesentlich störende Gewerbebetriebe einzuschätzen sind. Der Betrieb der Firma wird als nicht wesentlich störend betrachtet. Neben der Firma befindet sich die Schule. Der Schulbetrieb darf auch durch gewerbliche Beeinträchtigungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich Störungen und Belästigungen innerhalb des Betriebes auftreten, die auch auf ein im Mischgebiet zumutbares Maß reduziert sind. Dies gilt insbesondere auch aufgrund der Festsetzungen zum Schallschutz. Die anerkannten Regeln der Technik sind ohnehin für den Betrieb einzuhalten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Entschädigungsansprüche nicht bestehen und aufgeworfen werden können. Der Betrieb der Firma wird nicht durch die Festsetzungen eingeschränkt. Auch innerhalb des Mischgebietes sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden die Ursprungsvorgaben nicht eingeschränkt. In nordwestlicher Angrenzung an das Grundstück der Buderus Heiztechnik befindet sich ein Mischgebiet. Hier ist eine vorrangige Wohnnutzung bereits erkennbar.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbung bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 des KrW-AbfG zur

ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen, als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 19 AbfG M-V nicht auf Deponie abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadstoffbelastet sind.

Im Gebiet des Vorhaben sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Für Flächen innerhalb des Plangebietes wurde durch das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, mitgeteilt, dass das Gelände nicht kampfmittelbelastet ist. Da nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

6. Beschluss über die Begründung

Die Gemeinde Pampow hatte den Plan bereits öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Um Rechtssicherheit zu erhalten, wird der im Plangebiet von den Änderungen besonders betroffene Betrieb, Firma Buderus, gesondert beteiligt. Erst danach wird das Planverfahren zum Abschluss gebracht.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung der Gemeinde Pampow gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 1. Änderung der Gemeinde Pampow wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 1.11. 2001.

Pampow, den 01.11.2001


Schulz
Bürgermeister
der Gemeinde Pampow



(Siegel)