

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 9**

**3. Änderung**

**Gemeinde Pampow**

**Planungsstand:**

**Satzungsbeschluss vom 28.11.2012**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Pampow aus dem Jahr 2001 begrenzt den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich bis direkt an die geplante Ortsumgehung der B 321. Nach der Fertigstellung der Ortsumgehung erfolgt mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 eine plangenaue Anpassung an die Festlegungen des F-Planes.

Entsprechend der Festsetzung weist der B-Plan Nr. 9 Teilflächen im nord-westlichen Bereich als WA-Gebiet aus. Diese Flächen sind bereits erschlossen und bebaut worden. Die angrenzenden Straßen wurden wie folgt benannt : Zum Riedgraben und Sandweg (Planstraße „A“), Zum Sportplatz (Planstraße „B“) und Raiffeisenstraße (Planstraße „C“).

Die südlich der Planstraßen „A“ und „C“ gelegene Fläche wurde als GE-Gebiet 1. Bauabschnitt für großflächige gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Der als 2. Bauabschnitt benannte südöstliche Bereich ist im Hinblick auf eine mögliche Nutzung bei Gestaltung einer knotenpunktfreien Anbindung der Bahnhofstraße (K62) an die seinerzeit geplante Ortsumgehung separat festgesetzt worden. Diese Option ist nicht zur Ausführung gelangt.

Bei der Entwicklungsfläche handelt es sich um die ehemalige Betriebsfläche eines Agrarbetriebes, die als devastierte Fläche einzustufen ist. Alle Bemühungen zur Folgenutzung sind bisher gescheitert.

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 möchte die Gemeinde Pampow durch die Neuordnung des Geländes angepasste planungsrechtliche Voraussetzungen für den Abriss der bestehenden Anlagen schaffen. Dazu soll das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Gebiet als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Das Mischgebiet soll dabei als Pufferzone zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem Gewerbegebiet im südlichen Bereich wirken. Damit möchte die Gemeinde insbesondere ortsansässigen Handwerkern und Dienstleistungsbetrieben die betriebliche Erweiterungsmöglichkeit in Verbindung mit der Errichtung eines Wohnhauses bieten.

Weiterhin soll auf Grund der vorhandenen Erschließung an Planstraße C „Raiffeisenstraße“ die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden, die sich bis zur Planstraße A „Riedgraben“ ausdehnen sollen. Dabei soll eine nicht zu große Bebauungsdichte erreicht werden. Der Gemeinde ist insbesondere auch daran gelegen, den optischen Eindruck, den man bei Erreichen des Gemeindegebietes nach Abfahrt von der B 321 gewinnt, positiv zu verändern. Der jetzt vorhandene städtebauliche Missstand wird durch die Entwicklung der Flächen bis über das Jahr 2020 hinaus endgültig beseitigt.

Maßgebliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es nun, die GE-Fläche zu reduzieren und eine Mischgebietsfläche vorzubereiten. So erfolgt auch eine Anpassung an die deutlich veränderte Nachfrage hinsichtlich der Größenordnung der Gewerbeflächen, die sich zu Gunsten kleiner Nutzungseinheiten verändert hat.

Durch diese Veränderung kann die Sicherung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde unterstützt werden. Die Rentabilität des Standortes steht hier in engem Zusammenhang.

### **Rechtgrundlagen**

Der B-Plan Nr. 9, „Umnutzung Betriebsgelände Agrargenossenschaft Pampow e. G.“ 3. 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. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446, 479)
- 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. 1509/1510)

aufgestellt.

### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 der Gemeinde Pampow besteht aus:

- dem Plan mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Teil B – Text (textliche Festsetzungen) sowie den Verfahrensvermerken und der Präambel.
- der Begründung einschließlich der Landschaftspflegerischen Begleituntersuchung mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung und Angaben zum Umweltbericht und Klimaschutz sowie zum Immissionsschutz.

## **2. Lage des Plangebietes**

Der B-Plan Nr. 9 „Umnutzung Betriebsgelände Agrargemeinschaft Pampow e.G“ liegt im südlichen Bereich des Gemeindegebietes Pampow unmittelbar an der Bundesstraße 321 (Ortsumgehung Pampow), Anschluss Pampow Bahnhofstraße.

Folgende Flurstücke werden im Zusammenhang mit der Festsetzung der Mischgebietsfläche von der 3. Änderung berührt:

Gemarkung: Pampow

Flur: 8

Flurstücke: 174/13, 174/16, 174/28, 174/31, 174/34, 174/36, 175/12; 175/37

Folgende Flurstücke werden im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gewerbegebietsfläche von der 3. Änderung berührt:

Gemarkung: Pampow

Flur: 8

Flurstücke: 174/16, 174/64, 175/12, 175/37, 175/116

### **3. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst weitestgehend den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 9. Es erfolgt lediglich eine plangenaue Anpassung der Fläche im südlichen Bereich an die B 321.

Die Baugrenze im Anschlussbereich an die B 321 wird entsprechend § 9 Bundesfernstraßengesetz bis zu einem Abstand von mindestens 20 m zur Bundesstraße festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird weiterhin teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Teilfläche wird durch die 3. Änderung als Mischgebietsfläche festgesetzt. Hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur ist die Einordnung eines Mischgebietes im Geltungsbereich in vollem Umfang gegeben. Die bereits weitestgehend bebaute WA-Fläche gibt die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet vor. Das Mischgebiet bildet so eine Pufferzone zwischen dem bereits bebauten WA-Gebiet und dem, im südlichen Bereich verbleibenden Gewerbegebiet. Diese Zonierung wird durch die geplante Erschließungsstraße zwischen Gewerbe- und Mischgebiet unterstrichen. So wird mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 das, der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept nur geringfügig geändert. Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

Die im B-Plan Nr. 9 einschließlich der Änderungen enthaltenen planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen sowie die Vorgaben zur Baugestaltung wurden der 3. Änderung zu Grunde gelegt.

Folgende Nutzungen werden im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Lebensmittelmärkte
- Vergnügungsstätten

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurde erstellt. Ein Umweltbericht ist entsprechend der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB nicht zu erarbeiten. Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich des Umwelt- und Klimaschutzes (sh. auch Pkt. 6).

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 9, kann somit nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festlegungen des B-Planes berichtigt. Die Berichtigung erfolgt im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der 3. Änderung des B-Plan Nr. 9.

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Im Gewerbegebiet (GE) wird auf den Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzungen stellen keine Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan dar.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)**

Für die, auf den Teilflächen 1, 2 und 3 des Gewerbegebietes (GE) sowie für die auf den Flächen des Mischgebietes (MI) und des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu errichtenden Gebäude wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei wird im Gewerbegebiet eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen (abweichende Bauweise).

#### **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Oberfläche der Erdgeschossfußböden wird für die Baugrundstücke bis max. 50 cm über dem geplanten Niveau des angrenzenden Gehweges festgesetzt.

Die Firsthöhe der Gebäude auf den Teilflächen 1, 2 und 3 des Gewerbegebietes wird mit 6,00 m über 52,00 m DHHN 92 festgesetzt (§ 18 Abs. 1 Bau NVO).

## **II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 u. 1a BauGB)**

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft sind von der Gemeinde Pampow in der Flur 7, Flurstück 38/2, insgesamt 20.650 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gemeinde befindliche Flächen für einen Nutzungswechsel von intensivem zu extensivem Grünland bereitzustellen. (weitere Angaben sh. Pkt. 5)

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für festgesetzte Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze gem. Gehölzartenliste in der angegebenen Pflanzqualität zu verwenden. (weitere Angaben sh. Pkt. 5)

### **Anpflanzen von Bäumen auf privaten Flächen**

Entlang der gekennzeichneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sind auf den direkt angrenzenden Grundstückflächen bis 1,00 m auf privatem Grund Laubbäume (Stieleiche oder Sandbirke) in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen. Abstand innerhalb der Baumreihe 15 - 20 m.

### **Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum**

Zwischen den Längsparkplätzen sind Laubbäume (Spitzahorn, Winterlinde) in der angegebenen Pflanzqualität in der, unter 5. genannten Anzahl zu pflanzen. Die Pflanzfläche soll 8 m<sup>2</sup> je Baum betragen und ist durch Hochbord oder Anfahrerschutz zu sichern. Die Pflanzfläche ist mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern zu begrünen.

## **III. GESTALTERISCHE U. BAUORDNUNGSRECHTL. VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 u. 4 LBauO M-V)**

1. Die Außenwände von Doppel- und Reihenhäusern sowie von Hausgruppen sind in Material und Farbton einheitlich herzustellen.
2. Im Gewerbegebiet sind die Wandflächen wahlweise aus Ziegelmauerwerk, Fertigbeton, Leichtbetonfertigteilen bzw. Blechpaneelen farblich gestaltet herzustellen.
3. Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Gebäude zu herzustellen.
4. Carports sind in Holzbauweise zulässig.
5. Dachflächen von Wohngebäuden sind nur mit Dachsteinen aus Beton und Ton zu decken.
6. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports können als Flachdächer ausgeführt werden. Bei Dachneigungen unter 25 ° sind auch andere Materialien zulässig.
7. Bei Doppel- oder Reihenhausbauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe bis zu 3,00 m zulässig.
8. Als Material für die Terrassenbegrenzungen/ -trennwände ist das bei Ausführung von Verblendmauerwerk am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen des Wohnhauses zulässig.
9. Überfahrten sind entsprechend der späteren Parzellierung wie folgt zulässig: in GE-Flächen max. 6,00 m; in WA- und MI-Flächen max. 3,00 m.
10. Die Stellplätze und Lagerflächen sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster auf durchlässigem Unterbau herzustellen. Für Fahrgassen sind Asphaltdecken zulässig.
11. nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.
12. Im Bereich der, von der Bebauung frei zu haltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen die Einfriedungen, gärtnerischen Anlagen und sonstigen Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein (gemessen von der Fahrbahnoberkante).

#### **4. Verkehr und Erschließung**

Der im B-Plan Nr. 9 als WA-Gebiet ausgewiesene nördliche Bereich ist als WA-Gebiet voll erschlossen; die Planstraßen „A“, „B“ und „C“ sind bereits ausgeführt worden (sh. Pkt. 1).

Die geplante Verkehrserschließung im Geltungsbereich des B-Planes sieht eine Verbindung zwischen dem vorhandenen Wendehammer an der westlichen Gebietsgrenze und einem Anschluss an der Bahnhofstraße in Höhe Ahornstraße vor. Hier entsteht so ein neuer Kreuzungsbereich. Somit ist die verkehrstechnische Erschließung für das Änderungsgebiet gegeben.

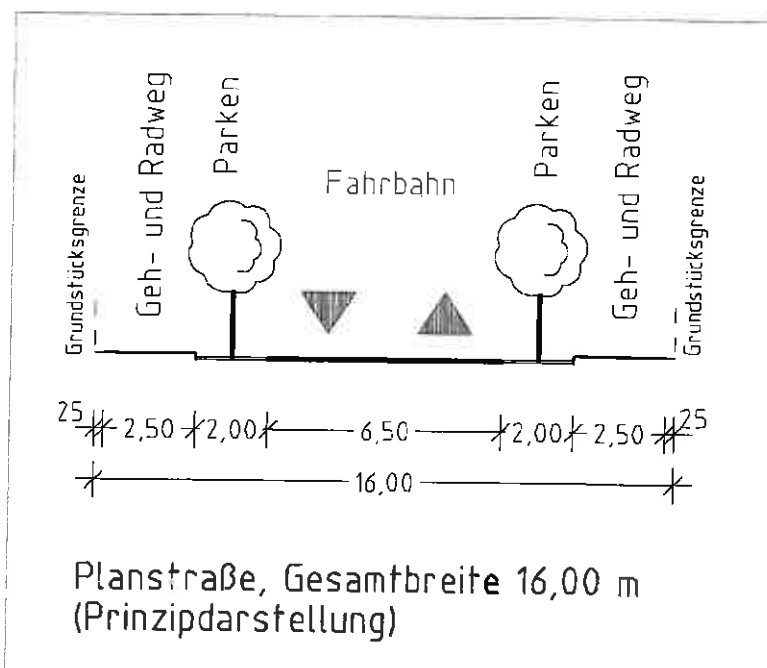
Die sonstige technische Erschließung ist aufgrund vorhandener Anschlussmöglichkeiten an die Bahnhofstraße günstig herzustellen.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken dezentral zu versickern.

Im Zusammenhang mit der Anordnung von Zufahrten in der neu festgesetzten Verkehrsfläche zu den Nutzungsbereichen erfolgt in der Erschließungsplanung

eine Anpassung der Bereiche des ruhenden Verkehrs in der ausgewiesenen Verkehrsfläche. Die Zuordnung von Bäumen erfolgt hier angepasst an die Festsetzungen des B-Planes.

#### Straßenquerschnitt:



## 5. Grünplanung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 kommt es zu Veränderungen der Flächennutzungen. Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes von 1996 wurde daraufhin eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbewertung mit folgender Bewertung vorgenommen:

### 1. Grundlage:

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Pampow wurde 1996 von ibs Ingenieurbüro Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH aufgestellt.

Als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung diente das Verfahren des Arbeitskreises „Landschaftspflege im Landkreistag“ und des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein; „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-Ausgleichsregelung“ vom Stand 2.3.1992. Gleichzeitig erfolgten Absprachen für die konkrete Bewertung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust.

Nach gründlicher Überlegung ist es ratsam, die bereits angewandte Methode der Bewertung auch für die Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Bewertung des Eingriffs-Ausgleichs beizubehalten. Ein Grund ist, dass bereits realisierte Bereiche innerhalb der 3. Änderung liegen und die 1996 angesetzte Bewertung des Eingriffs eine Versiegelungsrate von 60 – 85 % angenommen hatte.

## **2. Derzeitiger Realisierungsstand:**

Die im Bebauungsplan von 1997 ausgewiesenen Flächen für den Wohnungsbau (WA) und den öffentlichen Verkehr sind bereits realisiert. Ebenfalls sind die in diesem Bereich sich befindenden Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen) umgesetzt worden.

Die geplante Strauchpflanzung inmitten des Wohngebietes WA-2 wurde in einem anderen Verfahren in 12 Laubbäume (Pflanzung: Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 96/1) umgewandelt. Auf dem Flurstück 96/1, Flur 7 der Gemeinde Pampow sind 12 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Das bedeutet, dass ca. 30% des Bebauungsplanes realisiert wurde. Die restliche Fläche, die als Gewerbegebiet (GE, GRZ 0,8) ausgewiesen wurde ist noch nicht bebaut.

## **3. Planvorhaben**

Die Änderungen bestehen in:

1. der Herabsetzung der GRZ von 0,8 auf 0,4 auf einem Teil der Änderungsfläche (Teilfläche wird Mischgebiet). Dadurch fällt die tatsächliche Versiegelung geringer aus.
2. dem Bau einer Erschließungsstraße zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet mit beidseitigem Baumbestand (24 Stück).
3. die ehemalige Ackerfläche wird seit dem Bau der Bundesstraße nicht mehr als solche genutzt. Erkennbar sind eine beginnende Sukzession und damit eine geänderte Eingriffssituation.
4. der Rodung der zu erhaltenden Gehölzreihe (315 m<sup>2</sup>) an der Bahnhofstraße. Grund ist die Erschließungsstraße und die Ausbildung einer Kreuzung im Bereich der Bahnhofstraße sowie die neben der Bahnhofstraße verlaufende Leitungstrasse. Diese hat auch zur Umwandlung der straßenbegleitende Baumpflanzung (Bahnhofstraße) in Strauchgruppen geführt. Diese Fläche ist jetzt öffentliches und nicht mehr privates Grün.
5. der Erweiterung der Fläche des Bebauungsplanes (6.075 m<sup>2</sup>) in südlicher Richtung (Restfläche an der B 321). Hier erfolgt der Anschluss an eine parallel zur Bundesstraße angelegte Heckenpflanzung.

Die Punkte 1. und 2. sind in der Bewertung von 1996 erfasst, die eine Versiegelung bis 85% ansetzte. Im Bereich der geplanten Straße kommt es außerdem zur Pflanzung von 24 Stück Laubbäumen.

## **4. Flächennutzungen::**

In der nachfolgenden Bewertung werden die unter 3., 4. und 5. genannten Änderungen als ausgleichender Eingriff neu genannt. Es wird die Tabelle der Grünordnungsplanung von 1996 zu Grunde gelegt und erweitert.

| Nutzung                                                               | PLANUNG 1996<br>m <sup>2</sup> | 3. ÄNDERUNG 2011<br>m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| <u>Verkehrsflächen</u>                                                | <u>7.020</u>                   | <u>11.569</u>                      |
| - Verkehrsflächen - Bestand                                           | = 7.020                        | = 7.020                            |
| - Verkehrsfläche – Planung                                            |                                | = 4.549                            |
| <u>GE-Gebiet, davon</u>                                               | <u>64.635</u>                  | <u>35.194</u>                      |
| - überbaubare Fläche (GRZ= 0,8)                                       | = 51.710                       | = 29.194                           |
| - Heckenpflanzung mit Bäume                                           | = 2.400                        | = 6.000                            |
| - straßenbegleitendes Grün                                            | = 1.775                        | entfällt teilweise                 |
| - private Grünfläche (Eiche, Birke)                                   | = 360                          | im MI-Gebiet                       |
| - erhaltende Gehölzreihe<br>(Bahnhofstraße)                           | = 315                          | entfällt                           |
| <u>MI-Gebiet, davon</u>                                               |                                | <u>29.949</u>                      |
| - überbaubare Fläche (GRZ=0,4)                                        |                                | = 29.429                           |
| - straßenbegleitendes Grün                                            |                                | = 160                              |
| - private Grünfläche (Eiche, Birke)                                   |                                | = 360                              |
| <u>Öffentliches Grün (Bahnhofstr.):</u>                               |                                | <u>1.018</u>                       |
| - straßenbegleitendes Grün mit<br>Strauchpflanzung                    |                                | - 712                              |
| - Flurstück 174/61                                                    |                                | - 306                              |
| <u>WA-Gebiet, davon</u>                                               | <u>15.450</u>                  | <u>15.450</u>                      |
| - überbaubare Fläche (GRZ=0,4)                                        | = 6.180                        | = 6.180                            |
| - Heckenpflanzung mit Bäume                                           | = 430                          | = 430                              |
| - Heckenpflanzung ohne Bäume                                          | = 175                          | = 175                              |
| - straßenbegleitendes Grün                                            | = 1.190                        | = 1.190                            |
| <b>Insgesamt alt</b>                                                  | <b>87.105</b>                  |                                    |
| <b>Insgesamt neu durch 6.075 m<sup>2</sup><br/>Erweiterungsfläche</b> |                                | <b>93.180</b>                      |

Die WA-Gebietsfläche und die Verkehrsfläche werden als Bestand übernommen.  
Die Gewerbegebietsfläche (64.635 m<sup>2</sup>) wird erweitert um 6.075 m<sup>2</sup>.  
Diese Fläche unterteilt sich dann in eine neue Erschließungsstraße, ein  
Mischgebiet, öffentliches Grün an der Bahnhofstraße und eine kleinere GE-  
Fläche mit Heckenpflanzung mit Bäumen (Ausgleichsfläche) im Süden des  
Plangebietes.

## 5. Bewertung des Eingriffs:

| Bestand                                    | Flächengröße                | Ausgleichs-<br>verhältnis | Ausgleichsbedarf            |
|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Gebäude                                    | 11.440 m <sup>2</sup>       | 1 : 0                     | 0                           |
| Versiegelte Fläche                         | 18.840 m <sup>2</sup>       | 1 : 0                     | 0                           |
| Künstliche<br>Wasserbecken                 | 1.475 m <sup>2</sup>        | 1 : 0                     | 0                           |
| Aufschüttungsfläche                        | 15.180 m <sup>2</sup>       | 1 : 0,5                   | 7.590 m <sup>2</sup>        |
| Unbefestigte Wege                          | 105 m <sup>2</sup>          | 1 : 0,5                   | 53 m <sup>2</sup>           |
| (Acker) jetzt<br>Ruderalfläche             | 18.680 m <sup>2</sup>       | 1 : 1,3                   | 24.284 m <sup>2</sup>       |
| Ruderale Staudenflur                       | 21.070 m <sup>2</sup>       | 1 : 1,3                   | 27.391 m <sup>2</sup>       |
| Gehölzreihe - Rodung                       | 315 m <sup>2</sup>          | 1 : 3                     | 945 m <sup>2</sup>          |
| Erweiterungsfläche:<br>Ödland zu Gl-Gebiet | 75 m <sup>2</sup>           | 1 : 0,5                   | 38 m <sup>2</sup>           |
| <b>insgesamt</b>                           | <b>93.180 m<sup>2</sup></b> |                           | <b>60.301 m<sup>2</sup></b> |

|                   |                       |                         |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| <u>Bewertung:</u> | <u>Planung 1996</u>   | <u>3. Änderung 2011</u> |
|                   | 53.714 m <sup>2</sup> | 60.301 m <sup>2</sup>   |

Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von **6.587 m<sup>2</sup>**:

### Erläuterung:

Die Umwandlung der Ackerfläche in Ruderalfläche wurde neu bewertet sowie auch die Rodung der Gehölzreihe an der Bahnhofstraße. Die Erweiterungsfläche ist aufgrund der Nutzung als Straßennebenfläche beim Bau der Bundesstraße noch strukturarm und wird daher gering bewertet.

## 6. Bewertung des Ausgleichs (Kompensation):

Alle Änderungen wurden (kursiv) gekennzeichnet.

| Maßnahme                                                     | Flächengröße                                                          | Wert-Faktor | Kompensation                                   |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------|
| Straßenbegleitendes Grün                                     | 2.062 m <sup>2</sup>                                                  | 1,5         | 3.093 m <sup>2</sup>                           |
| Heckenpflanzung ohne Bäume                                   | 175 m <sup>2</sup>                                                    | 2,0         | 350 m <sup>2</sup>                             |
| Erweiterungsfläche<br>Ödland zu<br>Heckenpflanzung mit Bäume | 2.830 m <sup>2</sup> +<br>3.170 m <sup>2</sup> = 6.000 m <sup>2</sup> | 2,5         | 7.075 m <sup>2</sup> +<br>7.925 m <sup>2</sup> |
| Private Grünfläche mit Baumbestand                           | 360 m <sup>2</sup>                                                    | 1,5         | 540 m <sup>2</sup>                             |
| <b>insgesamt</b>                                             | <b>8.597 m<sup>2</sup></b>                                            |             | <b>18.983 m<sup>2</sup></b>                    |

|                   |                       |                         |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| <u>Bewertung:</u> | <u>Planung 1996</u>   | <u>3. Änderung 2011</u> |
|                   | 12.413 m <sup>2</sup> | 18.983 m <sup>2</sup>   |

Es ergibt sich ein positiver Ausgleich von **6.570 m<sup>2</sup>**:

**Zusammenfassende Bewertung:**

**Damit wird der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.  
(Eingriff 6.587 m<sup>2</sup> - Ausgleich 6.570 m<sup>2</sup> = - 17 m<sup>2</sup>).**

**Erläuterung:**

Die Fläche des „straßenbegleitenden Grüns“ hat sich verkleinert und es sind alle 1996 geplanten „Heckenpflanzungen mit Bäumen“ in Richtung B 321 verschoben worden. Sie wurden außerdem um 3.170 m<sup>2</sup> vergrößert, um damit den Ausgleich für alle geplanten Änderungen zu erreichen.

Die geplante Kompensationsfläche von insgesamt 6.000 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung mit Bäumen (Pflanzschema 1) erfolgt auf einer ca. 20 m breiten Fläche. Um den heutigen Bedingungen gerecht zu werden und aufgrund der Lage neben der Heckenpflanzung an der B 321, ist die 20 m breite Fläche mit 2 x 5 m Hecke zu bepflanzen. Die restlichen 10 m sind als Brachflächen zu erhalten, die für die Flora und Fauna besonders wichtig sind.

Insgesamt kommt es durch die Ausweisung einer kompakten Vegetationsfläche zu einer positiven Wirkung im Bereich von Gewerbe- und Verkehrsfläche, die sich auch auf Klima, Luft und das Landschaftsbild auswirkt.

**Erläuterung zum 1996 festgelegten Ausgleich außerhalb des Plangebietes:**

Auszug aus der Grünordnungsplanung 1996 (Seite 12/13):

„Aus der Differenz des Ausgleichsbedarfs (53.714 m<sup>2</sup>) und der durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes erfolgten Kompensation (12.413 m<sup>2</sup>), ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 41.301 m<sup>2</sup> Grünlandextensivierung.

Aufgrund der starken Vorbelastungen des Gebietes wird hier über die Bonus/Malus- Regelung der Kompensationsbedarf um 50% reduziert.“

„Es verbleibt somit ein auszugleichendes Kompensationsdefizit von rd. 20.650 m<sup>2</sup>.“

„Als Ersatz für die innerhalb des B-Plangebietes nicht auszugleichenden eingriffsbe- dingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Siebendorfer Moor auf dem gemeindlichen Flurstück 38/2, Flur 7 der Gemarkung Pampow 20.650 m<sup>2</sup> intensives Grünland zu extensivieren.“

## **6. Umweltprüfung / Klimaschutz**

### **Umweltprüfung**

Entsprechend § 13a Abs. 1, Satz 2 BauGB kann die 3. Änderung des B-Plan Nr. 9 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Entsprechend durchgeführter Vorprüfung im Einzelfall besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

§ 1 Abs. 6 Nr.

Bei der Beteiligung ist entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 darauf hinzuweisen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ohne Durchführung Umweltprüfung aufgestellt wird.

### Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechend § 1a, Abs. 5 BauGB wird mit der Verringerung des Flächenanteiles der Gewerbefläche zu Gunsten der Mischgebietsfläche in hohem Maß entsprochen. Dies wird maßgeblich durch die Grundflächenzahl (im GE-Gebiet 0,8, im MI-Gebiet 0,4) dokumentiert. Die mögliche Versiegelungsfläche wird verringert. Hier wird der Strahlungs- und Wärmehaushalt positiv beeinflusst

Der, mit der Flächenverringern der GE-Fläche einhergehenden Reduzierung der Zahl der Emittenten kommt aus lufthygienischer Sicht eine positive Bedeutung zu.

Auch wird mit der hier in Zusammenhang stehenden weiteren Auslastung eines ausgewiesenen B-Plangebietes den Erfordernissen des Klimaschutzes unter dem Aspekt der Nachverdichtung entsprochen. Verdichtung bzw. Auslastung bedeutet „kurze Wege“ und bewirkt so eine Verringerung des Verkehrsaufkommens.

## 7. Immissionsschutz

Entsprechend dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten sind im Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche I, II, III, IV und V (sh. Planzeichnung anzusetzen).

| Lärmpegelbereich (LPB) | maßgebl. Außenlärmpegel n. DIN 4109 - dB (A) | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Aufenthaltsraum in WE | Büroraum od. ähnlich |
|------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|
| I                      | bis 55                                       | 30                                                              | 30                   |
| II                     | 56 - 60                                      | 30                                                              | 30                   |
| III                    | 61 - 65                                      | 35                                                              | 30                   |
| IV                     | 66 - 70                                      | 40                                                              | 35                   |
| V                      | 71 - 75                                      | 50                                                              | 45                   |

Aufgrund ihrer Komplexität ist die Ausgangssituation nicht planerisch im Rahmen des Verfahrens beeinflussbar. Die Forderungen an die Luftschalldämmung sind durch passive Schallschutzmaßnahmen in der entwurfs- und bautechnischen Planung zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen.

Die sich aus den o. g. Angaben ergebenden Lärmpegelbereiche sind bei allen Gebäudeteilen zu berücksichtigen, da aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, Tab. 8 – Auszug) einzuhalten sind.

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tab. 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ( $R_{w,res.}$ ) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

Nach § 1(4) BauNVO sind auf den Teilflächen des Gewerbegebietes nur Betriebe zulässig, deren gesamte Lärmemission die in der nachfolgenden Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)  $L_w$  nicht überschreiten. Grundlage der Berechnung der IFSP ist die DIN 18005 Teil 1 mit einer Quellenhöhe von 1,0 m über Gelände unter Berücksichtigung der Absorption in der Luft und am Boden und ohne abschirmende Hindernisse.

Die Anforderungen sind erfüllt, wenn der immissionswirksame Schalleistungspegel ( $L_{WA,zul.}$ ) nicht überschritten wird, der sich wie folgt berechnet:

$$L_{WA,zul.} = IFSP + 10 \cdot \lg F/F_0 \quad \text{mit: } F = \text{angerechnete Fläche} \\ F_0 = 1 \text{ m}^2$$

| Bezeichnung der Fläche | (Netto-) Fläche (m <sup>2</sup> ) | IFSP ( $L_w$ ) |             |
|------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------|
|                        |                                   | Tag/dB(A)      | Nacht/dB(A) |
| GE / TF 1              | 13.769                            | 58             | 44          |
| GE / TF 2              | 7.484                             | 61             | 47          |
| GE / TF 3              | 8.284                             | 64             | 47          |

Alternativ zum Nachweis des zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegels lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionspunkten bestätigen.

Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die jeweiligen Beurteilungspegel (Beurteilung nach TA-Lärm vom 26. August 1998) den korrespondierenden Immissionsanteil nicht überschreiten.

10.01.2014

