

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 10

2. Änderung

Gemeinde Pampow

Planungsstand: Satzungsbeschluss

2. Änderung B- Plan Nr. 10 „Am Immenhorst“ Gemeinde Pampow

Ergänzung der Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Pampow mit der Verfügung des Landratsamtes Ludwigslust (Az. 084/03/1998) vom 20.04.1989 und mit der Veröffentlichung am 29.04.1998 in Kraft getretenen sowie die 1. Änderung zum B- Plan Nr. 10 mit der Zustimmung vom 06.02.2002 (Az. 084/01/02 A) des Landratsamtes Ludwigslust zur Anzeige der Gemeinde Pampow und mit der Veröffentlichung am 09.03.2002 in Kraft getreten, wird der Plangeltungsbereich im nordwestlichen B- Planabschnitt auf die vorhandene Flurstücksgrenze Flur 7, ehemals Flurstück 270/4 geändert.

Änderung im nordwestlichen B- Planabschnitt

Durch die 1. Änderung wurde das Flurstück 270/410 (ehemals 270/4) nur zum Teil in die damalige B- Planänderung einbezogen.

Durch den Eigentümer und Erschließungsträger des B- Planes, die Design Bau AG musste im Rahmen des Ankaufes der Fläche jedoch das gesamte Grundstück angekauft werden.

Die westlich der neuen Erschließungsstraße liegenden Flächen wurden entsprechend der Satzung zu einem Teil als Streuobstwiese festgesetzt und auch hergerichtet. Der andere Teil wurde weiterhin als Acker genutzt. Die nicht mehr bearbeitete Fläche ist zwischenzeitlich stark verunkrautet und stellt in diesem Zustand nur ein mit Unkraut übersäter Müllplatz dar.

Entsprechende Beschwerden durch Landwirte und Bürger wurden der Gemeinde vorgetragen.

Die Gemeinde hat nicht die finanziellen und materiellen Mittel diese Flächen ständig „sauber“ zu halten.

Um den Zufahrtsbereich zum gesamten Wohngebiet „Am Immenhorst“ ein würdiges und ansehnliches Erscheinungsbild zu geben, sollen die Flächen zwischen dem geplanten Lärmschutzwall und der vorhandenen Erschließungsstraße mit drei Einfamilienhäusern bebaut werden. Damit wird der Zufahrtsbereich zum Wohngebiet eindeutig geordnet.

Die Erschließung/Versorgung (Schmutzwasser, Trinkwasser, Gas, Strom und Telekom) ist für die geplanten Grundstücke von der vorhandenen, öffentlichen Erschließung entsprechend zu erweitern bzw. umzubauen.

Städtebauliche Daten

Das Flurstück Flur 7, Flurstück 270/410 hat eine Größe von 2.828 m²
Davon entfallen:

- Netto Bauland 1.777 m²
- öffentliche Grünfläche 1.051 m²
2.828 m²
- Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA
- Bauweise: offene Bauweise, nur Einfamilienhäuser (E)
- Geschosszahl: einstöckig (I)
- Dachform: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KWD),
Walmdach (WD)
- Dachneigung: Winkel von 25° bis 48°
- Grundflächenzahl: GRZ 0,3

Immissionsschutz

Es gelten weiterhin die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen des B- Planes Nr. 10
sowie zutreffend für diese Wohnbereiche auch die Festsetzungen der
1. Änderung zum B- Plan Nr. 10.
(als Anlage zur Begründung beigelegt)

Ergänzung zum Grünordnungsplan

Kurzcharakterisierung der Biotop- und Nutzungstypen

Hinsichtlich der Charakterisierung der abiotischen und biotischen Schutzgüter wird
auf den Grünordnungsplan von 1997 verwiesen.

Die geplante Erweiterung des Plangeltungsbereiches findet innerhalb einer intensiv
genutzten Ackerfläche (ACL) statt. Diese grenzt dicht an das bestehende
Wohngebiet an und ist die prägende Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes.
Die Ackerflächen können aufgrund ihrer hohen Nutzungsintensität nur als gering
bedeutend für den Naturschutz und die Landschaftspflege eingeschätzt werden.

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 10 der Gemeinde Pampow lagen die
Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 1999) noch nicht vor. Die Eingriffs-
Ausgleichsbilanzierung erfolgte daher im Grünordnungsplan nach dem

Schleswig-Holsteinischen Modell „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ vom Stand 1992.

Bereits bei der 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 wurde daher die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz nach dem Schleswig-Holsteinischen Modell fortgeführt. Diese Vorgehensweise soll auch bei der 2. Änderung beibehalten werden.

Mit der 2. Änderung wird das allgemeine Wohngebiet (WA) im Nordwesten des B-Plangebietes um ca. 1.777 m² (Nettobaufläche) erweitert. Hier war im Zuge der 1. Änderung auf einer Teilfläche eine Streuobstwiese vorgesehen. Anstelle der Streuobstwiese wurden die Obstbäume in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Baumreihe am südwestlichen Rand dieser Erweiterungsfläche gepflanzt. Die Kompensation der 1. Änderung wurde im Zusammenhang mit dieser und anderen Pflanzmaßnahmen erbracht.

Durch die Erweiterung des WA-Gebietes innerhalb des neuen Geltungsbereiches kommt es im Zuge der 2. Änderung in Folge der Versiegelung bisher offener Bodenbereiche (Nutzungsart Acker) und der Errichtung des erforderlichen Lärmschutzwalles zu folgender Ausgleichsberechnung (dabei wird die Wallfläche wie eine versiegelte Fläche in der Rechnung in Ansatz gebracht):

- WA-Baufläche = 1.777 m² + 1051 m² (Wallfläche) = 2.280 m²
2.280 m² * GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung gem. § 19 BauNVO = 1.026 m²

Von dieser Berechnung ausgehend werden innerhalb der erweiterten WA-Baufläche (Nettobaufläche = 1.777 m²) maximal 800 m² versiegelt und 977 m² zu privaten Grünflächen ausgebildet.

Gemäß Schleswig-Holsteinischem Modell ist bei der Überplanung eines Ackerstandortes durch ein Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Versiegelung von 30 % von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 auszugehen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von:

$$1.026 \text{ m}^2 * 0,5 = \mathbf{513 \text{ m}^2 \text{ Ackerfläche}}$$

Das Modell besagt, dass bei Eingriffen in Ackerflächen mindestens mit mesophilem Grünland auszugleichen ist.

Als Ausgleich im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes ist eine randliche Gehölzpflanzung vorgesehen. Die Gehölzpflanzung soll auf dem Lärmschutzdamm erfolgen, die das Wohngebiet im Nordwesten abschließt.

Der Ausgleichsumfang von ein Teil Acker entspricht gemäß Modell dem Ausgleichsumfang von 0,4 Teilen Brache. Da eine Gehölzpflanzung in etwa der Wertigkeit einer Brache gleichzusetzen ist, ist von folgendem Ausgleichsumfang bei einer Gehölzpflanzung auszugehen:

$$513 \text{ m}^2 * 0,4 = 205,2 \text{ m}^2 \Rightarrow \mathbf{210 \text{ m}^2}$$

Es besteht somit ein Ausgleichsbedarf von 210 m² Gehölzpflanzung infolge der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10.

Ausgleichsmassnahme

Die Gehölzpflanzung soll auf dem Lärmschutzwall am nordwestlichen Rand des B-Planes realisiert werden. Auf dem Lärmschutzwall stehen ca. 1.051 m² Fläche zur Bepflanzung zur Verfügung. Davon sind bereits 200 m² für die Gehölzpflanzung im Zuge der 1. Änderung des B-Planes vorgesehen bzw. gebunden. Die verbleibenden 851 m² sollen ebenfalls durch Gehölzpflanzungen in Anlehnung an das als Anlage beiliegende Pflanzschema einer 3-reihige Hecke dicht bepflanzt werden.

Mit diesen 851 m² Gehölzpflanzung wird somit der Ausgleichsbedarf für die 2. Änderung des B-Planes (210 m² Gehölzpflanzung) mit 641 m² überkompensiert.

Die Ausgleichsmaßnahme für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 ist im Textteil der Planzeichnung wie folgt festzusetzen:

Textliche Festsetzung

Der Lärmschutzwall an der nordwestlichen Grenze des B-Plangebietes ist mit einer Gehölzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste und Pflanzschema) zu bepflanzen. Die mittlere Pflanzreihe soll zu einem Drittel aus Bäumen (Pflanzqualität: Heister, Höhe 150 – 175 cm) bestehen. Ansonsten sind Sträucher in der Pflanzgröße 60 – 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen soll 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m betragen.

Pflanzliste

Bäume

Feldahorn (Acer campestre)

Traubenkirsche (Prunus padus)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Schlehe (Prunus spinosa)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Hundsrose (Rosa canina)

Wilde Himbeere (Rubus idaeus)

Die Festsetzungen aus dem B- Plan Nr. 10 und aus der 1. Änderung zum B- Plan Nr. 10 wurden umgesetzt.

Für die Erweiterung der Wohnbauflächen (allg. Wohnen mit GRZ 0,3) mit einer Nettobaulandfläche von 1.777 m² und die Errichtung des Lärmschutzwalles (1.051 m²) wird ein weiterer Ausgleichsbedarf von ca. 210 m² freiwachsende Feldhecke oder eine Wallbepflanzung erforderlich.

Alternativ können auch 9 Stück Hochstamm (StU min. 16 - 18 cm) gepflanzt werden.

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Umweltbericht

Da die zulässige Grundfläche des zu erweiternden WA- Gebietes (B- Plan Nr. 10, 2. Änderung) der Gemeinde Pampow deutlich unter dem Schwellenwert von 2 ha liegt, besteht dementsprechend keine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG (2001).

Pampow, 31.08.2005

H. Schulz
Bürgermeister



Lärmschutz

in der Fassung der Satzung B- Plan Nr. 10, 1. Änderung vom 01.11.2001 bleibt für die 2. Änderung unverändert gültig

Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Anforderungen richten sich nach den in der folgenden Übersicht angegebenen Lärmpegelbereichen:

Tabelle 1 Umfang des passiven Schallschutzes

Bereich an der Stralendorfer Straße

	Lärmpegelbereich	schallgedämpfte Lüftungen für Schlafräume
- nördliche Fronten innerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von ca. 28 m von der Achse der Stralendorfer Straße	IV	X
- Außenbauteile bis zu einem Abstand von ca. 50 m von der Achse der Stralendorfer Straße	III	---

Den Lärmpegelbereichen sind die in Tabelle 2 zusammengestellten Schalldämmmasse zugeordnet. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 3 zu erhöhen oder zu mindern.

Tabelle 2: Schalldämm- Maße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches Schalldämmmaß	bewertetes der Außenbauteile ¹⁾
		Wohnräume dB (A)	Büroräume ²⁾ dB (A)
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände und Fenster und ggf. schallgedämpfte Lüftungen zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringliche Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 3: Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle 2 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S$

$S_{(W+F)}/S_G^{1)}$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

¹⁾ $S_{(W+F)}/S_G$: Gesamtfläche des Außenbauteiles eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Schlafräume und Kinderzimmer in der nördlichsten Baureihe entlang der Stralendorfer Straße sind zu den straßenabgewandten Fronten bzw. zu solchen Seitenfronten hin auszurichten, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind. Ersatzweise sind solche Räume in Fronten des Lärmpegelbereiches IV mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.