Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "westlich des Fährweges" der Gemeinde Pampow

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **17.10.2017**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Stralendorfer Amtsblatt Nr. 11 am **29.11.2017** und im Internet http://www.amt-stralendorf.de/ erfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **16.11.2017** beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am **17.10.2017** beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "westlich des Fährweges" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **16.11.2017** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "westlich des Fährweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **07.12.2017** bis einschließlich **22.01.2018** im Amt Stralendorf, Dorfstraße 30, in 19073 Stralendorf, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt Stralendorfer Amtsblatt Nr. 11 am **29.11.2017** und im Internet http://www.amt-stralendorf.de/ mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Pampow, 14.5.2018

   Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 , § 4 Abs. 2 BauGB am **18.04.2018** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "westlich des Fährweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **18.04.2018** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Pampow, 14.5.2018

   Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 31.05.2018 in der Darstellung Blatt 2 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwiglust-Parchim.

   Schwerin den, 31.05.2018

   Siegelabdruck ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "westlich des Fährweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

   Pampow, 14.05.2018

   Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.5.18 gemäß Hauptsatzung im Stralendorfer Amtsblatt Nr. ..... Jahrgang und im Internet http://www.amt-stralendorf.de/ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 31.5.18 in Kraft getreten.

    Pampow, 01.06.2018

    Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "westlich des Fährweges" ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

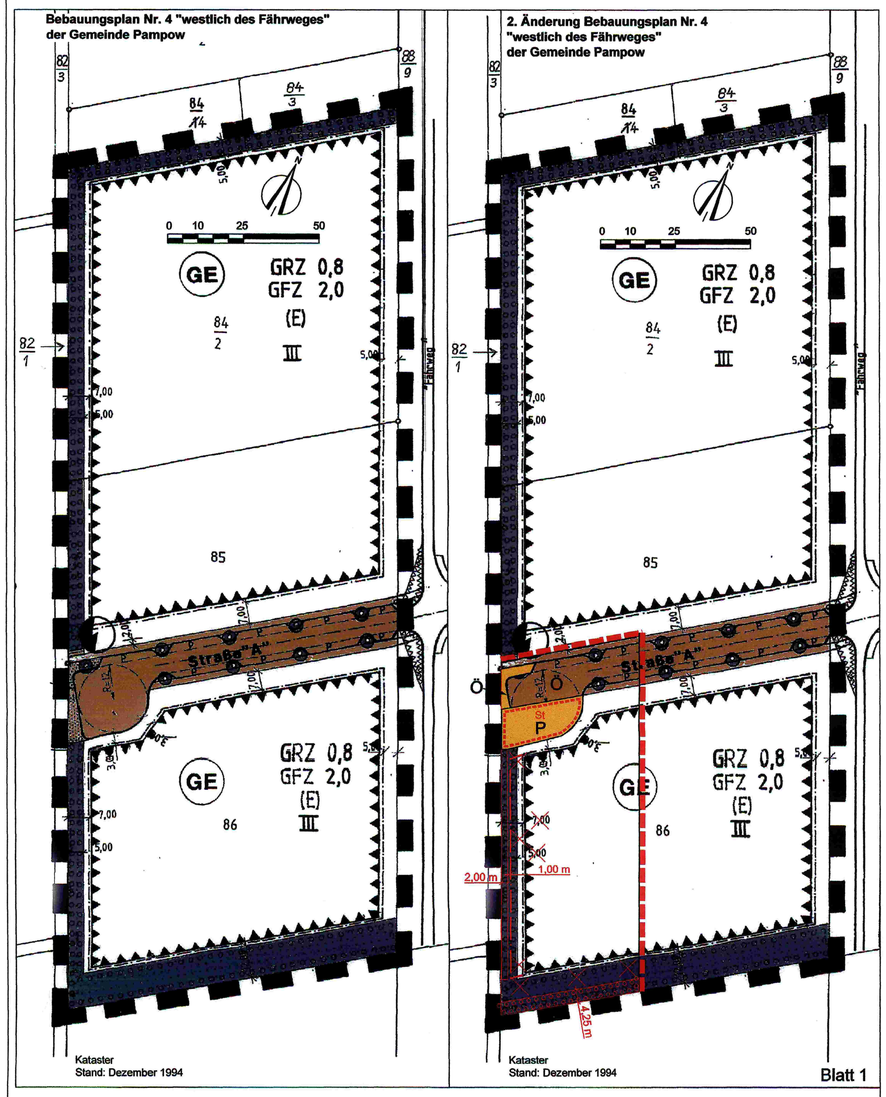
    Pampow, 06.06.2018

    Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **18.04.2018** folgende Satzung der Gemeinde Pampow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "westlich des Fährweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



ZEICHENERKLÄRUNG :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132):

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes . Planzeichenverordnung 1990 (Planz V.90)(BGBl. I. Nr.3) vom 22.Januar 1991.

			2. Änderung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
GE	Gewerbegebiet	Planz.V0§1.3.1.	
GRZ	Grundflächenzahl	Planz.V0§2.5.	
GFZ	Geschoßflächenzahl	Planz.V0§2.1.	
III	Zahl der Vollgeschosse	Planz.V0§2.7.	
	Baugrenze	Planz.V0§3.5	
	Straßenverkehrsfläche öffentlich	Planz.V0§6.1.	Ö
	private Straßenverkehrsfläche		P
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1Nr. 4 und 22 BauGB)		St

	Straßenbegrenzungslinie	Planz.V0§6.2.
	Lärmpegelbereich III	Planz.V0§15.6.
	Umgrenzung der Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind	Planz.V0§15.8.
	Fläche für Versorgungsanlagen	
	Elektrizität	
	Pflanzgebot für Bäume	Planz.V0§13.2.
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen- und Sträucher entsprechend Festsetzung	Planz.V0§13.2.1.
	private Grünflächen	Planz.V0§9.
	öffentliche Grünflächen	Planz.V0§9.
	Darstellung ohne Normcharakter	
(E)	Eingeschränkte Emission gemäß Festsetzung	
85	Flurstücksbezeichnung	
	verh. Flurstücksgrenzen	
P	öffentliche Stellplätze	
12,00	Abstandsbemaßung	3,00 m
	entfallende Festsetzungen	

TEIL B -TEXT

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes entfällt für den Änderungsbereich die rot durchgestrichene Festsetzung.

Die übrigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben bestehen.

Bauliche Nutzung / Bauweise / Gestaltung

Betriebe, durch deren Tätigkeit eine besondere Luftverunreinigung auftreten kann, wie z. B. Müllverbrennungsanlagen sind auszuschließen.

~~Einzelhandelseinrichtungen sind nur in dem der Versorgung der Pampower Bürger dienenden Umfang zulässig. Dabei sind bestehende Einrichtungen zu berücksichtigen.~~

Nebenanlagen für die Versorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zugelassen (§22 Abs. 4 BauNVO) unter Beachtung der Grenzabstände gemäß § 8 Landesbauordnung.
Wandflächen sind wahlweise aus Mauerwerk, Fertigbeton-, Leichtbetonfertigteilen bzw. Blechpaneelen farblich gestaltet herzustellen.
Stellplätze oder Lagerflächen sind in Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflaster mit großem Fugenanteil auf durchlässigem Unterbau vorzusehen.
Für Fahrgassen sind Bitumendecken zulässig.
Die an der Einmündung der Straße A in den Fährweg markierten Flächen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von mehr als 0,70 m über Straßenoberkante freizuhalten.

Erschließung / Versorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch den Anschluß der Straße A an die Ahornstraße (Gewerbegebiet / B-321). Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind durch den Anschluß an die Verbundsysteme des Zweckverbandes "Schweriner Umland" vorzunehmen. Für den Verlauf der Leitungen auf nicht öffentlichen Flächen sind Leitungsrechte zu gewährleisten.

Betriebe, die der Abwasserherkunftsverordnung unterliegen, haben ihre Abwässer vor Einleitung in das öffentliche Abwassernetz entsprechend vorzubehandeln
Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.
Sonstiges, unvermeidbar abzuführendes Niederschlagswasser ist über ein Regenwasserrückhaltebecken der Vorflut zuzuführen.

Der Gewässerschutz ist entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz einzuhalten.

Für die Beheizung sind nur umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl u.ä.) zugelassen.

Ergänzung zu 1. Bauliche Nutzung /Bauweise / Gestaltung

Ausgeschlossen werden Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Ausstellungsfläche für ein Küchenstudio wird auf max. 750 m² begrenzt.

3. **Grünbereich**

   Im Planungsbereich sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Gehölzen der Eichen- und Birkenwälder zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der geeignete Oberboden ist von Bauflächen abzuschieben und zu sichern.
   Die Straße A ist alleenartig mit 9 Stck. Laubbäumen - Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stammumfang 16 - 18 cm, im Abstand von ca. 20 m zu bepflanzen.

   Darüberhinaus werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung Ersatzflächen in Höhe von 20.230 m² in der Flur 7, Flurstück 38/2, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von der Gemeinde Pampow bereitgestellt.
   Ein entsprechender Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde wurde gemeinsam abgestimmt und liegt der Kreisleitung Schwerin seit dem 24.09.1993 als Entwurf vor.

   Privates Grün

   Nordwestliche und südliche Randbepflanzung

   Aufgelockerte Anpflanzung eines 5,00 m breiten Grünstreifens an der nord- und südwestlichen Seite des Baugebietes.
   Gehölzanteile 40 % in aufgelockerten Gruppen, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, davon
   Heisteranteil 25 % mit Ballen, 1,50 bis 2,00 m Pflanzhöhe.
   Sträucher zweimal verpflanzt, 0,60 bis 1,00 m Pflanzhöhe,
   Sukzessionsrasen 60 %
   Landschaftsrasen A
   RSM 7 mit Kräutern (10 g/m² Saatmenge)

   Für die Randbepflanzung ist eine Auswahl von folgenden Arten zu treffen:

   1. Baumarten:

Betula verrucosa	Rauh-Birke
Quercus robur	Stieleiche
Betula pubescens	Weißbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Dazu sind möglich:	
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde

   2. Sträucharten:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Juniperus communis	Wacholder
Lonicera periclymenum	dt. Geißblatt
Salix aurita	Ohrweide
Hippophae rhanoides	Sanddorn
Dazu sind möglich:	
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus recemosa	Traubenholunder
Virburnum lantana	Schneeball

   Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen innerhab des Gewerbegebietes und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

   Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beiderseits des Grenzverlaufes je mind. 2,00 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Gehölzartenmischung aus mind. 5 der für die Randbepflanzung vorgesehenen Arten zu bepflanzen. Pflanzabstand 1 m x 1 m.
   Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.
   Es ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.

   Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen bzw. Sträuchern oder flächigen Pflanzungen zu begrünen.
   Weitere Anpflanzungen sind möglich. Es sind jedoch keine Nadelhölzer vorzusehen.
   Die Bepflanzungen sind im ersten Jahr nach Herstellung der Baukörper herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
   Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen sind in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren zu kontrollieren.
   Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend zu kontrollieren.

4. **Immissionsschutz**

   In den Gewerbegebieten dürfen in der Regel nur Anlagen errichtet werden, die nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind.

   Zum Schutz, der im Nordwesten an den B-Plan Nr. 4 angrenzenden Schul- und Wohnbebauung vor Lärm aus dem Plangeltungsbereich, sind die Emissionen zu begrenzen (BauNVO § 1 (4) Satz 1 Ziffer 2).

   Auf der Grundlage der VDI -Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, Ziffer 3.3.1. b) werden für Gewerbegebiete Immissionsrichtwerte "Außen" Lärm tags von 65 dB (A) und nachts von 50 dB (A) gefordert.
   Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.
   Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im Bereich des Planungsgebietes dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Für Aufenthalts-, Büro- und Wohnräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu ermitteln und vorzusehen.

   Auf der Grundlage der VDI -Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, Ziffer 3.3.1. b) werden für Gewerbegebiete Immissionsrichtwerte "Außen" Lärm tags von 65 dB (A) und nachts von 50 dB (A) gefordert.
   Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.
   Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im Bereich des Planungsgebietes dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Für Aufenthalts-, Büro- und Wohnräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu ermitteln und vorzusehen.

   Auf der Grundlage der VDI -Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, Ziffer 3.3.1. b) werden für Gewerbegebiete Immissionsrichtwerte "Außen" Lärm tags von 65 dB (A) und nachts von 50 dB (A) gefordert.
   Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.
   Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im Bereich des Planungsgebietes dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Für Aufenthalts-, Büro- und Wohnräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu ermitteln und vorzusehen.

5. **Archäologische Vorkommen**

   Aus archäologischer Sicht sind Funde am Standort möglich.
   Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern (gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler).

Ergänzung Teil B-Text im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

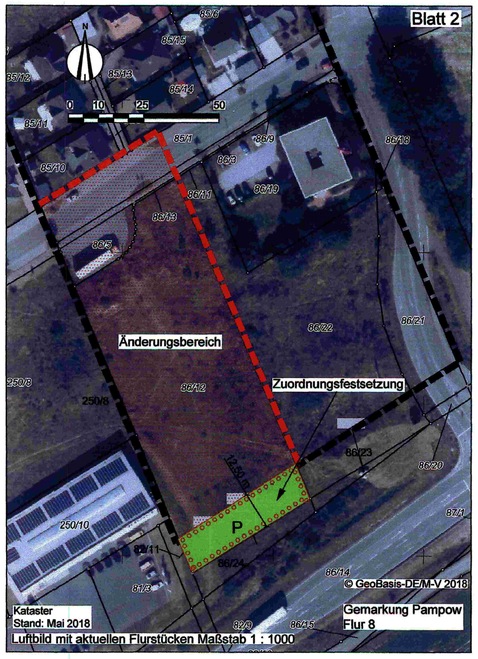
Im Plangebiet sind einzelnstehende Werbeanlagen bis zu einer max. Höhe von 8,00 m zulässig.

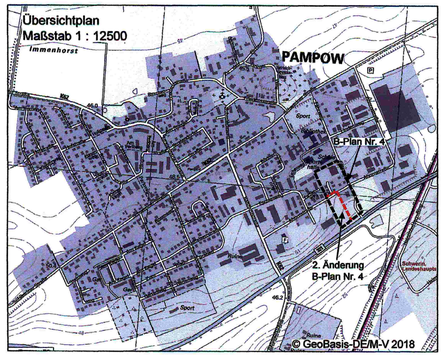
Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Als Ersatzmaßnahme für das anteilig entfallende Anpflanzgebot im Bebauungsplan ist die Fläche in der Gemarkung Pampow, Flur 8, Flurstück 86/12 zwischen der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes und der Flurstücksgrenze entsprechend der Festsetzung **3. Grünbereich - privates Grün** zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Abweichung von der Pflanzliste mit der Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze ist zulässig. Verbissschutz und eine 3jährige Pflege sind vorzusehen.

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Vorkommen geschützter Arten, wie z.B. Zauneidechse oder Feldlerche, zu prüfen.





Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	April 2018
Entwurf:	Oktober 2017
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "westlich des Fährweges" der Gemeinde Pampow

Kartengrundlage:
Bebauungsplan Nr. 4 "westlich des Fährweges" der Gemeinde Pampow
Gemarkung Pampow
Flur 8

Maßstab 1 : 1000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin, Ziegelkamp 5
e-mail: g.schwarz@buero-sul.de Telefon: 03866 408758006
Fax: 03866 408758009

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19057 Schwerin, Ziegelkamp 5
e-mail: f.ortelt@buero-sul.de Telefon: 03866 408758000
Fax: 03866 408758009