

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pampow

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Pampow gemäß § 10a BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der Gemeinde ist die Aufstellung von planungsrechtlichen Regelungen für die Nutzung eines weiteren Geländeteiles als Sonstiges Sondergebiet für die geplante Erweiterung des Möbelmarktes. Die positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort bedingt eine Änderung der südlich gelegenen Gewerbegebietsfläche (GE) → hin zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (SO Möbelmarkt). Konflikte für die Umgebung sind nicht erkennbar.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange neu gestalten. Die planende Gemeinde hat den Umfang und den Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB selber festzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass keine negativen Umweltauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen entstehen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nicht wesentlich verändert wird. Zur Untersetzung dieser Aussage wurde im Planverfahren ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzfachbeitrag für die 8. Änderung durch die Gemeinde Pampow erstellt.

Beschreibung des Vorhabens

Durch die 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Pampow werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung eines Möbelmarktes wird der beabsichtigte Neubau eines zusätzlichen Möbelmarktes und eines Stapellagers planungsrechtlich ermöglicht. Insgesamt wird damit eine qualitative Stärkung des vorhandenen Einrichtungshausstandortes bewirkt. Damit steht der Änderungsbereich im Nutzungszusammenhang mit den umliegenden Strukturen.

Um für den ausgewiesenen Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den planungsrechtlichen Anforderungen zu ermöglichen, wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt (SO MÖBELMARKT) gem. §11 BauNVO vollständig festgesetzt. Die ehemals festgesetzte Gewerbegebietsfläche entfällt und somit auch die Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Baugebieten.

Die Verkaufsraumfläche ist hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur begrenzt, um negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem oder die bestehende Einzelhandelsstruktur zu vermeiden. Diese Festsetzung wird nicht korrigiert, es bleibt bei der Verkaufsraumfläche von max. 30.000 m² und der in der 7. Änderung des Bebauungsplanes festgelegten Randsortimentsgröße. Auch die in der 7. Änderung formulierten Randsortimente bleiben von der 8. Änderung unberührt.

Gemäß Strukturentwurf plant der Bauherr ca. 23.000 m² Verkaufsfläche im bestehenden XXXL-Rück Möbelmarkt und ca. 7.000 m² im geplanten Mömax-Möbelhaus. Die im B-Plan festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 30.000 m² wird somit nicht überschritten.

Zur Komplettierung werden Restaurantbetriebe in den Möbelhäusern für zulässig erklärt. Weiterhin sind zur Sicherstellung des Betriebskonzeptes zwei kleine Mitarbeiterwohnungen zulässig. Ein vorhandenes Gartenmöbelzelt, welches umgestellt wird, soll zulässig bleiben.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl für Sonstige Sondergebiete 0,8. Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Aufgrund der Ausweisung eines flächenmäßig großräumigen Kundenparkplatzes und der notwendigen weitläufigen Feuerwehrumfahrt um den gesamten Gebäudekomplex und unter der Annahme, dass diese technischen Bauwerke in die Berechnung der GRZ mit einfließen werden, ist davon auszugehen, dass die maximal zulässige GRZ von 0,8 überschritten werden könnte. Aus diesem Grund ist die städtebauliche Begründung zur Anhebung der GRZ gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des großen Flächenverbrauches von Einrichtungshäusern und der notwendigen großen Verkehrsflächen wird für die optimale Ausnutzung des Baugrundstückes die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,9 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche müssen alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt werden können. Zu den erforderlichen Funktionen zählen u.a. insbesondere die festgesetzten Stellplätze für Kunden. Zudem erfordert der Belieferungsverkehr größere Fahrgassenbreiten in den Zufahrtbereichen.

Landschaftsplanung

Der gewählte Standort für die Erweiterung des Möbelmarktes ist aufgrund der stark durch die bauliche und wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes beeinflussten Umfeldes als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen. Das Plangebiet ist seit Jahren Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 und für die bauliche Entwicklung vorgesehen. Durch die Vorbelastungen des Umfeldes ist die Möglichkeit einer verträglichen Einfügung des Vorhabens gegeben. Nur im Rahmen der Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die Entwicklung der baulichen Anlagen nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu einer erheblichen wirtschaftlichen Verbesserung im Sondergebiet führen.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist auf den Bauflächen kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden. Nur in den Parkplatzzonen sind zur Gliederung und dem Ausgleichskonzept des Ursprungsplanes folgend, kleinkronige Ahornbäume gepflanzt worden. Im östlichen Grundstücksrandbereich zum Landschaftsraum hin wurde eine ca. 3 - 4m breite Heckenstruktur angelegt. Im Süden ist eine größere Grünfläche vorhanden, die nach Westen hin durch einige größere Weiden und Strauchstrukturen eingegrünt ist. Im Norden markiert eine Ahornbaumreihe den Grundstücksabschluss zur Schweriner Straße.

Das Gebiet liegt in einem anthropogen genutzten Bereich. Das Änderungsgebiet befindet sich in Randlage eines baulich stark entwickelten Gewerbegebietes am östlichen Rand des Ortes Pampow. Gewerbebauten unterschiedlicher Art befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.

Durch die linienförmige lange Heckenstruktur an der östlichen Plangebietsgrenze wird ein behutsamer Übergang zur anschließenden Ackerfläche erreicht und verbessert die Fernwirkung der baulichen Anlagen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die bauliche Ausformung des Plangebietes ein Eingriff gegeben ist. Dieser wird im Umweltbericht beschrieben und in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berechnet. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt innerhalb/außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Pampow bzw. in der Gemeinde Bengerstorf, Gemarkung Groß Bengerstorf. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen der Änderung des B-Planes nicht festgestellt.

Umweltbericht

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes (§ 1(6) Nr. 7 BauGB) durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt. Der für das Änderungsgebiet vorzulegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pampow.

Durch die Aufstellung des B-Plans und dessen zukünftige Nutzung werden baulich nicht genutzte Grundflächen beansprucht, was gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt.

Geplant ist die Errichtung eines Möbelmarktes sowie eines Stapellagers im Osten des Plangebietes. Damit verbunden ist die Neuanlage von Stellplätzen und eine notwendige Feuerwehrezufahrt. Das Plangebiet weist bereits aktuell in seiner Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Mit einer nun maximal festgelegten GRZ von 0,9 ist es möglich 90% überbaute Fläche innerhalb des Sondergebietes zu realisieren. Gegenüber der 7. Änderung ist das eine Erhöhung. Dennoch wurde die mögliche GRZ in den vorherigen Änderungen nicht ausgeschöpft. Die nun zusätzlich beanspruchte Fläche beträgt 8.746 m².

Für die Errichtung des Möbelmarktes auf der Fläche des Parkplatzes ist die Fällung von weiteren 10 jüngeren kleinkronigen Bäumen unvermeidbar. Diese werden im Verhältnis 1 : 1 auf dem geplanten Parkplatz kompensiert. Zusätzlich werden 45 m² der im Osten gelegenen Siedlungshecke für zwei Feuerwehraufstellflächen gefällt.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten eine Bau- und Fällzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG einzuhalten. Bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen, erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen und der Beginn der Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden (VAFB1). Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahme vermieden werden. Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf dem neu geplanten Parkplatz 10 Hochstämme gepflanzt sowie die lückige Hecke an der Plangebietsgrenze im Osten durch Sträucher auf einer Fläche von 50 m² ergänzt. Es ist jedoch nicht möglich innerhalb des Geltungsbereiches das gesamte Kompensationserfordernis umzusetzen. Daher wird für das verbleibende Defizit das Ökokonto in Groß Bengerstorf (LUP-023) genutzt.

Artenschutz

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten eine Bau- und Fällzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG einzuhalten. Bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen, erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen und der Beginn der Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden (VAFB1). Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahme vermieden werden. Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

Bodendenkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ein Bodendenkmal bekannt. Hierzu führt das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, hier Archäologie und Denkmalpflege vom 04.07.2006 aus:

„ im Bereich der Parkplatzflächen ist aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse zumindest mit überschütteten Resten eines Bodendenkmals (urgeschichtlicher Bestattungsplatz) zu rechnen.“

Für diesen Bereich gilt:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für Maßnahmen in diesem Bereich ist gem. § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Verfahrensablauf

Am **17.05.2017** wurde durch die Gemeindevertretung von Pampow beschlossen, den B-Plan Nr. 1 aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des ansässigen Einrichtungshauses XXXL-Rück zu ändern. Hierbei handelt es sich um die 8. Änderung. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 6 vom **28.06.2017** bekannt gemacht.

Am **01.06.2017** hat die Gemeinde Pampow dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Änderungsabsicht gem. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) angezeigt. Die landesplanerischen Hinweise zur

Planungsanzeige liegen seit dem **26.07.2017** vor. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom **10.07.2017** bis zum **24.07.2017**.

Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom **28.06.2017** des Amtes Stralendorf bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden ab dem **01.06.2017** frühzeitig gem. §4 Abs.1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf Aussage zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt:

Landkreis Ludwigslust-Parchim
GDMcom/VNG/ONTRAS

Auf der Gemeindevertretersitzung am **17.10.2017** haben die Gemeindevertreter den Entwurf die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Entwurf beschlossen und zur Offenlage bestimmt. Die Planbegründung, der Umweltbericht und die vorliegenden Umweltunterlagen wurden gebilligt.

Der Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Amtsblatt Nr.11 des Amtes Stralendorf am **29.11.2017** sowie auf der Internetplattform des Amtes Stralendorf gemäß § 4a (4) BauGB bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **07.12.2017** bis **15.01.2018** statt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB erfolgte ab der **49. KW 2017**. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden in diesem Zuge über die Offenlage informiert.

Die Planung wurde aufgrund einer geänderten ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nach erfolgter Offenlage aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, untere Naturschutzbehörde, wesentlich geändert.

Auf der Gemeindevertretersitzung am **27.02.2019** haben die Gemeindevertreter den geänderten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erneut als Entwurf beschlossen und zur Offenlage bestimmt. Die Planbegründung, der Umweltbericht und die vorliegenden Umweltunterlagen wurden erneut gebilligt.

Der Termin der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 3 des Amtes Stralendorf am **27.03.2019** sowie auf der Internetplattform des Amtes Stralendorf gemäß § 4a (4) BauGB bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **09.04.2019** bis **15.05.2019** statt.

Die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der überarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB erfolgte am **22.03.19**. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden in diesem Zuge über die Offenlage informiert.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **28.08.2019** die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf der 8. Änderung des B-Planes Nr. 1. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am **28.08.2019** wurde der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Pampow
(Ort, Datum)

09.09.2019

F. Gombert
(Bürgermeister)



(Siegel)

