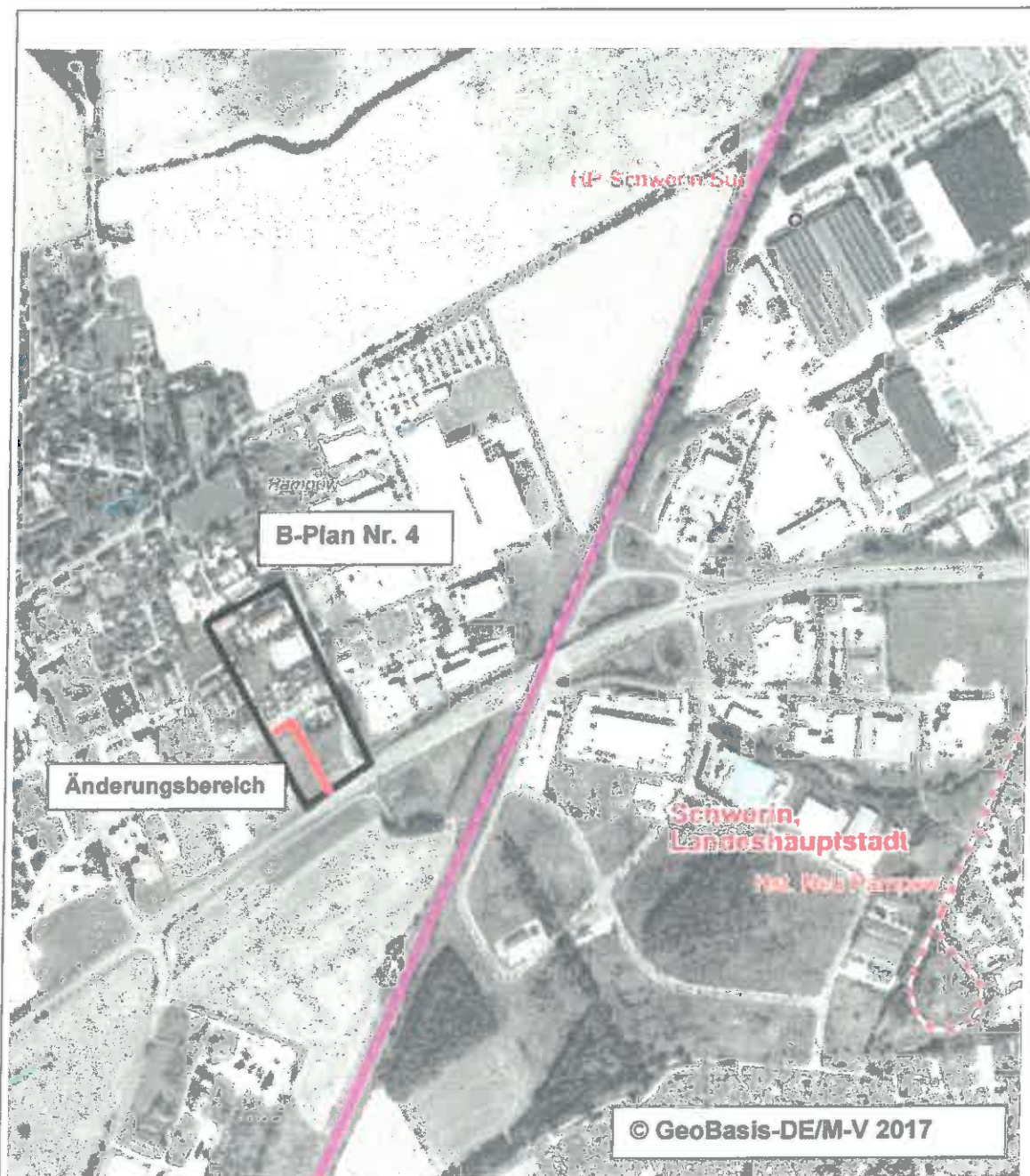


GEMEINDE PAMPOW
AMT STRALENDORF
LANDKREIS LUDWIGSLUST - PARCHIM



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
“ westlich des Fährweges “

zwischen der Bundesstraße 321, der Ahornstraße und dem Fährweg
nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren

Begründung

April 2018

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„westlich des Fährweges“

zwischen der Bundesstraße 321 im Süden, der Ahornstraße im Norden und westlich des Fährweges

nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren

für den Änderungsbereich in der Flur 8, Gemarkung Pampow, Flurstücke 86/5 und 86/12

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Anlass der 2. vereinfachten Änderung	3
2. Allgemeines	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Verfahren/ Planungsgrundlagen	4
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
4. Bestand	5
4.1. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Änderungsbereich	5
4.2. Änderungsfläche	5
5. Änderungen	6
5.1. Bauliche Nutzung	6
5.2. Baugrenze	6
5.3. Straßenverkehrsfläche	6
5.4. Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
5.5. Öffentliche Grünfläche	7
5.6. Technische Ver- und Entsorgung	7
6. Umweltbelange	7
6.1. Einleitung	7
6.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	7
6.3. Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen	8
7. Artenschutz	8
7.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	8
7.1. Schutzgebiete und Objekte	10
8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	10
9. Klimaschutz	11
10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	11
11. Städtebauliche Daten	11
12. Hinweise	11

1. Anlass der 2. vereinfachten Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist seit dem 06.12.1994, die 1. vereinfachte Änderung seit dem 08.05.2008 rechtskräftig. Die 1. vereinfachte Änderung umfasste nur den Bereich nördlich der Ahornstraße. Hier war die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgenommen worden. Die Gemeindevertretung hat auf der Sitzung vom 12.08.2009 den Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Für den Bereich südlich der Ahornstraße sollte ein Sondergebiet Fliesenmarkt ausgewiesen werden. Diese 2. Änderung ist nicht rechtskräftig geworden. Die Beschlüsse werden aufgehoben.

Die Flächen nördlich des Fährweges sind alle einer Nutzung zugeführt worden. In dem Teilbereich entlang der Ahornstraße sind Wohngrundstücke entstanden. Nördlich schließen sich der Gewerbestandort der Buderus Niederlassung Schwerin und dann die Grundschule Pampow an.

Auf den Grundstücken südlich der Ahornstraße bis an die Bundesstraße (Flurstücke 86/12 und 86/22) sind bis auf die Bebauung des Eckgrundstückes Fährweg/Ahornstraße (Flurstück 86/19) noch keine Nutzungen vorhanden.

Auf dem Flurstück 86/12 ist die Ansiedlung eines Küchenstudios geplant. Die Einzelhandelseinrichtungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan dahingehend eingeschränkt, dass nur solche zur Versorgung der Pampower Bevölkerung zulässig sind. Dazu zählt nicht ein Küchenstudio, das einen größeren Kundenkreis anspricht. Der Standort befindet sich verkehrsgünstig über die B 321 erreichbar, sowohl von Schwerin aus als auch aus Richtung Hagenow und dem weiteren Umland. Der Standort trägt zur Aufwertung der Region bei.

Zudem verursacht die geplante Nutzung keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm und Geruch auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Die einschränkende Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen soll daher für den Änderungsbereich südlich der Ahornstraße entfallen.

2. Allgemeines

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 - d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVObI. M-V S. 106, 107),
 - e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. M-V S. 431, 436),
-

2.2. Verfahren/ Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Pampow haben auf ihrer Sitzung am 17.10.2017 beschlossen, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 südlich der Ahornstraße zu ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 grenzt im Osten an den Fährweg, der selbst zum Teil im Plangebiet liegt, und im Süden an die Bundesstraße 321. Der Bereich südwestlich der Ahornstraße grenzt an das Gewerbegrundstück der Friedrich Kraft GmbH und nordwestlich der Ahornstraße an Wohngrundstücke.

Die 2. Änderung betrifft ausschließlich den Bereich südwestlich der Ahornstraße mit den Flurstücken 86/5 und 86/12 der Flur 8, Gemarkung Pampow.

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 soll nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Streichung der Festsetzung, dass nur Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung der Pampower Bevölkerung zulässig sind, die Änderung einer Teilfläche der Verkehrsflächen von öffentlich in privat sowie die Verlagerung der Anpflanzflächen führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet, die Grund- und Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit und die verkehrliche Erschließung bleiben bestehen.

Zudem

- ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Das Verfahren für die Änderung dieses Bebauungsplanes wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt für die Beteiligung der Öffentlichkeit eine öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Der Änderungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Pampow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet grenzt südöstlich direkt an die Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinde Klein Rogahn, im Westen die Gemeinde Stralendorf und im Süden die Gemeinden Warsow und Holthusen.

2015 hatte die Gemeinde Pampow 2.943 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören das Dorf Pampow, die nördlich der Bahnhofstraße gelegene Bebauung am Bahnhof Holthusen, Pampow-Schlingen, Pampow-Ausbau und das Einzelgehöft Hof Pampow.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V von 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg von August 2011 gehört Pampow zum Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin, so dass hier ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt

Nach den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen ist weder der Biotopverbund im weiteren Sinne noch im engeren Sinne betroffen, noch sind Maßnahmen der ökologischen Raumentwicklung festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Mit der Ansiedlung eines Küchenstudios in dem Bereich der 2. Änderung sind keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Art der baulichen Nutzung bestehen bleibt.

4. Bestand

4.1. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Änderungsbereich

Der Bebauungsplan ist seit dem 06.12.1994 rechtskräftig.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist für den Bereich südlich der Ahornstraße als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| • Grundflächenzahl | 0,8 |
| • Geschossflächenzahl als Höchstmaß | 2,0 |
| • Geschossigkeit als Höchstmaß | III |

In der Planzeichnung ist der Bereich als Lärmpegelbereich III eingestuft, ergänzt mit der Festsetzung (E) = eingeschränkte Emissionen. Im Teil B-Text werden unter Punkt 4. **Immissionschutz** entsprechende Regelungen getroffen.

Die Straße „A“ ist mit einem Wendehammer im Westen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Teil B-Text sind unter Punkt 1 die zulässigen Nutzungen geregelt, u.a. sind nur Einzelhandelseinrichtungen für die Versorgung der Pampower Bürger zulässig. Dabei sind bestehende Einrichtungen zu berücksichtigen.

4.2. Änderungsfläche

Die Änderungsfläche (Flurstück 86/12) ist unbebaut, und es befinden sich hier auch keine Gehölze oder sonstige Pflanzungen.

Die Ahornstraße ist ausgebaut, die Baumpflanzungen entlang der Straße sind erfolgt. Die Ahornstraße führt über den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 weiter nach Westen. Der Wendehammer (Flurstück 86/5) ist durch Betonelemente zur Ahornstraße begrenzt, da er funktionell nicht mehr erforderlich ist.

Für den Änderungsbereich besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale bekannt. Es sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Der Inhaber der Berechtigung ist die Hanse Werk AG in Hamburg, die mitgeteilt hat, dass keine Einwände zu der Planung bestehen.

Im Gehwegbereich der Ahornstraße verlaufen 0,4 kV- und 20 kV – Kabel, die bei der Erschließung zu berücksichtigen sind.

5. Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

5.1. Bauliche Nutzung

Die Festsetzung des Absatzes 2 im Teil B-Text unter Punkt **1. Bauliche Nutzung / Bauweise / Gestaltung** entfällt für den Änderungsbereich südlich der Ahornstraße.

Hier ist nicht näher bestimmt, ob es sich um die Bürger des Ortes oder der Gemeinde Pampow handelt. Der Nachsatz im Absatz 2, dass bestehenden Einrichtungen zu berücksichtigen sind, ist unbestimmt und entfällt ebenfalls.

Die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen wird somit im Änderungsbereich nicht auf die Versorgung der Pampower Bürger beschränkt. Es sind die nach § 8 BauNVO zu den Gewerbebetrieben zählenden Einzelhandelsbetriebe zulässig. Ausgeschlossen werden jedoch Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Ausstellungsfläche für ein Küchenstudio wird auf max. 750 m² begrenzt.

5.2. Baugrenze

Um die geplanten baulichen Anlagen auf dem Flurstück 86/12 anordnen zu können, macht sich die Verschiebung der Baugrenze um 3,00 m nach Westen erforderlich, so dass sich die Anpflanzfläche reduziert. Die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V sind für die Hauptnutzung und für Nebengebäude nachzuweisen.

5.3. Straßenverkehrsfläche

Der Wendehammer ist als öffentliche Verkehrsfläche in der Straßenführung der Ahornstraße funktionslos, da die Ahornstraße weiterführt. Das Flurstück 86/5 wird daher als private Verkehrsfläche dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet zugeordnet. Hier sind Stellplätze geplant. Die Zufahrt auf das Flurstück 86/12 von der Ahornstraße erfolgt östlich des Wendehammers. Der Wendehammer ist so zurückzubauen/umzugestalten, dass sich die Ausfahrt auf die Ahornstraße eindeutig darstellt. Für erforderliche Beschilderungen ist eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen. Die Polizeiinspektion Ludwigslust – Sachbereich Verkehr – und die Straßenverkehrsbehörde sind zur Bauanlaufberatung einzuladen.

5.4. Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die westliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verbleibt in einer Breite von 2,00 m, die südliche Fläche in einer Breite von 4,25 m. Die durch die Reduzierung der Breite von 5,00 m auf 2,00 m sowie im Süden von 12,00 m auf 4,25 m fehlende Anpflanzfläche wird auf dem Flurstück 86/12 südlich an den Geltungsbereich angelagert.

5.5. Öffentliche Grünfläche

Im Bereich der weiterführenden Ahornstraße entfällt die öffentliche Grünfläche ersatzlos. Die restliche öffentliche Grünfläche wird dem Flurstück 68/12 als private Grünfläche zugeordnet.

5.6. Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist bei der Deutschen Telekom Technik GmbH zu beantragen.

6. Umweltbelange

6.1. Einleitung

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 13 BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den vereinfachten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

Die Änderungsfläche ist eine geplante Gewerbefläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

- noch nicht überbaute Fläche mit zulässiger Versiegelung (GRZ 0,8),
- noch nicht ausgeführtes Anpflanzgebot.

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

6.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
3. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Planungsalternativen

Eine bauliche Nutzung der Änderungsfläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleibt unter Beachtung des Nachhaltigkeitsgebotes alternativlos.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

6.3. Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen

In der Planzeichnung ist an der westlichen Grundstücksgrenze ein Grünstreifen mit 40% Gehölzanteil (180m²) und 60% Sukzessionsrasen (270m²) und an der südlichen B-Plangrenze ein Grünstreifen mit 40% Gehölzanteil (192m²) und 60% Sukzessionsrasen (289m²) festgesetzt.

Diese Flächenaufteilung wird im Westen zugunsten des Hallenbaus präzisiert. Durch die Reduktion der Flächenbreite um 3m auf 2m über 63m Länge werden die fehlenden 189m² als Zuordnungsfestsetzung an die südliche Grundstücksgrenze verlegt.

Auch im Süden wird entsprechend der Geltungsbereichsgrenze die Flächenzuweisung präzisiert. Bei der verbleibenden Breite der Anpflanzfläche von 4,25m Breite und 40,11m Länge im B-Plangebiet werden die fehlenden 311 m² als Zuordnungsfestsetzung an die südliche Flurstücksgrenze verlegt. Die Kompensationsfläche gehört zur Grünlandfläche des Feldblockes DEMVLI095BA40083. Der Nutzer ist über die Flächeninanspruchnahme rechtzeitig zu informieren.

Beide Flächenanteile (500 m²) mit 40% Gehölzanteil bzw. 60% Sukzessionsrasen werden als Zuordnungsfestsetzung zwischen Geltungsbereichsgrenze B-Plan und Flurstücksgrenze (Flurstück 68/12) verlegt.

Damit bleibt die Gesamtbilanz gewahrt.

Eine Änderung der textlichen Festsetzung erfolgt nicht. Die Pflanzliste sollte in der Ausführung aber zugunsten der Verwendung standortgerechter Pflanzen angepasst werden. Verbissschutz und eine 3jährige Pflege sind vorzusehen.

7. Artenschutz

7.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH-Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle einer vereinfachten Änderung nach § 13, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Flächennutzungen werden zum Teil neu geregelt. Es handelt sich um einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der überwiegend bereits bebaut ist. Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und versiegelten Flächen mit erhöhten Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen. Es ist auf eine zulässige Versiegelung bisher noch unversiegelter / anders genutzter Flächen anzustellen.

Hinweise zum Gehölzschutz:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Es wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen geschützten Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Reptilien/Amphibien

Eine Habitatsignung ist aufgrund der Lage und Gewässerferne auszuschließen. Als Vorsorge-maßnahme müssen unmittelbar vor dem Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Beleuchtung), Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Planbereich (Halle - Bauweise / Dichtigkeit) entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Hinweis:

Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist als Vermeidungsmaßnahme vor einem Abriss/ Umbau eine protokollierte Kontrolle (Kot, und Harnspuren) notwendig.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatsprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Tendenz eher Industriegebiete) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden und Boden-, oder Gehölzbrüter überwiegend neue Nester in der neuen Brutsaison bauen, ist mit einer baulichen Zeitbeschränkung ein artenschutzrechtlicher Konflikt zu vermeiden und auf eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht abzustellen.

Vermeidungsmaßnahme:

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nur im Norden im Bereich Siebedörfer Moor benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Potentielle Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Horst und Brutplätze von Großvogelarten sind in den Unterlagen (www.umweltkarten.mv-regierung.de) mit Radius von mind. 2 km nicht verzeichnet.

Aufgrund des auch schon z.Zt. bebauten innerörtlichen Standortes ist es kein Nahrungsraum, und auch der Überflug wird nicht durch die Umgebung überragende Bauten gestört.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Verluste an Lebens- und Brutstätten von Vogelarten und Fledermäusen sind im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Maßnahmenfestlegungen zum Artenschutz einschließlich der Errichtung von Ersatz sind vom Bauherrn einzuhalten. *Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Vorkommen geschützter Arten, wie z.B. Zauneidechse oder Feldlerche, zu prüfen.*

7.1. Schutzgebiete und Objekte

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischer Vogelschutzgebiete NATURA 2000:

Im 3000 m Radius befinden sich keine Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Im 3000 m Radius sind Nationale Schutzgebiete nicht vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:

NSG Nr. 230 Kiesgrube Wüstmark im Osten

LSG Nr. L 107a / b- Siebedörfer Moor [Schwerin / LUP] im Norden

keine gesetzlich geschützten Biotope im 200 m Umkreis des Planvorhabens

Aufgrund der vorhandenen innerörtlichen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage und über 500 m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geänderte Nutzung auf die benachbarten Nutzungen auswirken können.

Die geplante Ansiedlung eines Gewerbebetriebes (Küchenstudio) verursacht keine zusätzlichen Immissionsbelastungen auf die angrenzenden Nutzungen oder Einschränkungen. Der Betrieb (*Öffnungszeiten*) findet tagsüber statt, so dass auch An- und Abfahrten von Kunden und Lieferungen nur tagsüber erfolgen. *Gemäß DIN 18005 sind im Gewerbegebiet tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) einzuhalten (niedriger Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm).* *Blendwirkungen durch Module der Solaranlagen sind auszuschließen.*

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da die Umgebung von Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und Wohnbebauung geprägt wird. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

9. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf ein bereits erschlossenes und überwiegend bebautes Gewerbegebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Pampow. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebene Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des Bebauungsplans auf die Weiternutzung von Gewerbeflächen und Straßen orientiert.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 86/5 und 86/12 sind in Eigentum des Investors. Die Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer realisiert. Die öffentlich-rechtliche Erschließung ist durch den Anschluss an die Ahornstraße als öffentliche Straße gegeben.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	ca. 3,0 ha
Bereich der 2. Änderung	ca. 5.480 m ²

12. Hinweise

Stellungnahme der WEMAG AG vom 08.12.2017

Die Versorgungsleitungen der WEMAG AG müssen stets zugänglich sein. Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten.

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt vom 10.01.2018 und Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 09.01.2018

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 09.01.2018

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Auflagen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.

Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA¹ zu verwenden. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Pampow, 14.05.2018

.....
Der Bürgermeister

