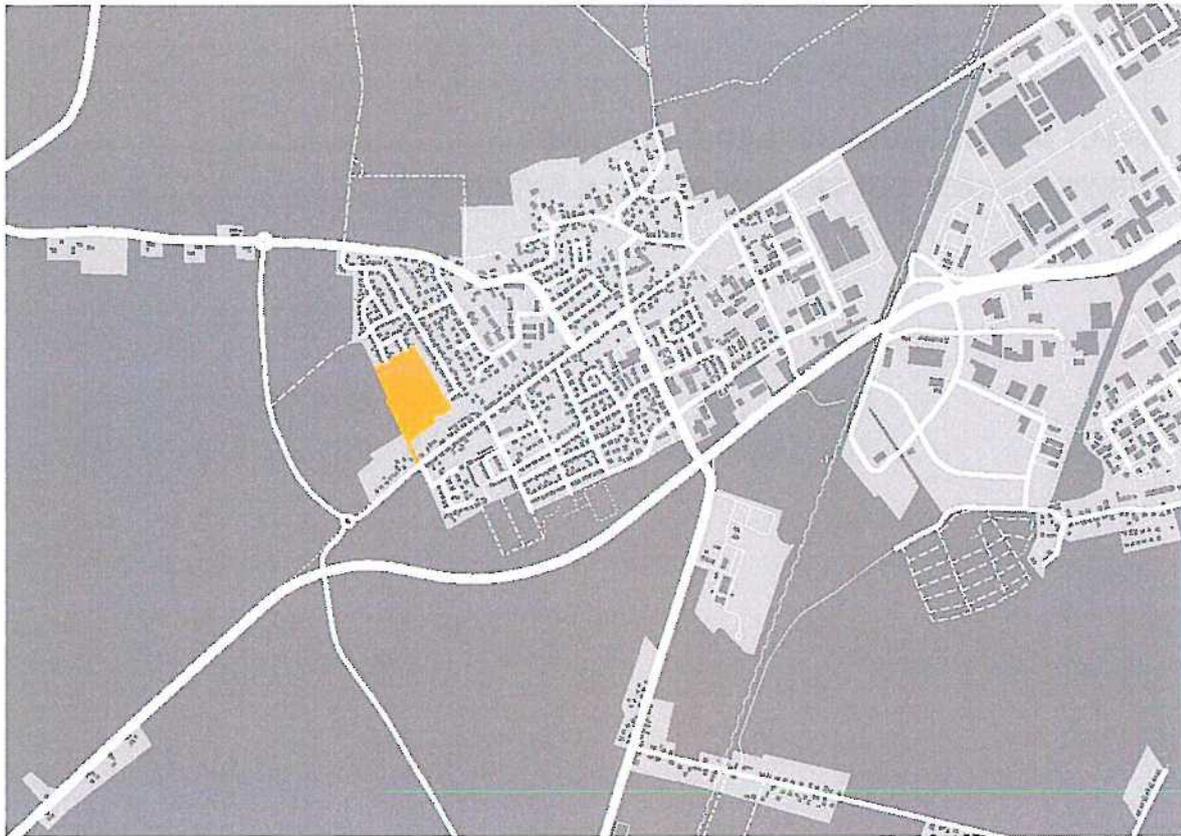


GEMEINDE PAMPOW

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“



Satzungsentwurf September 2022

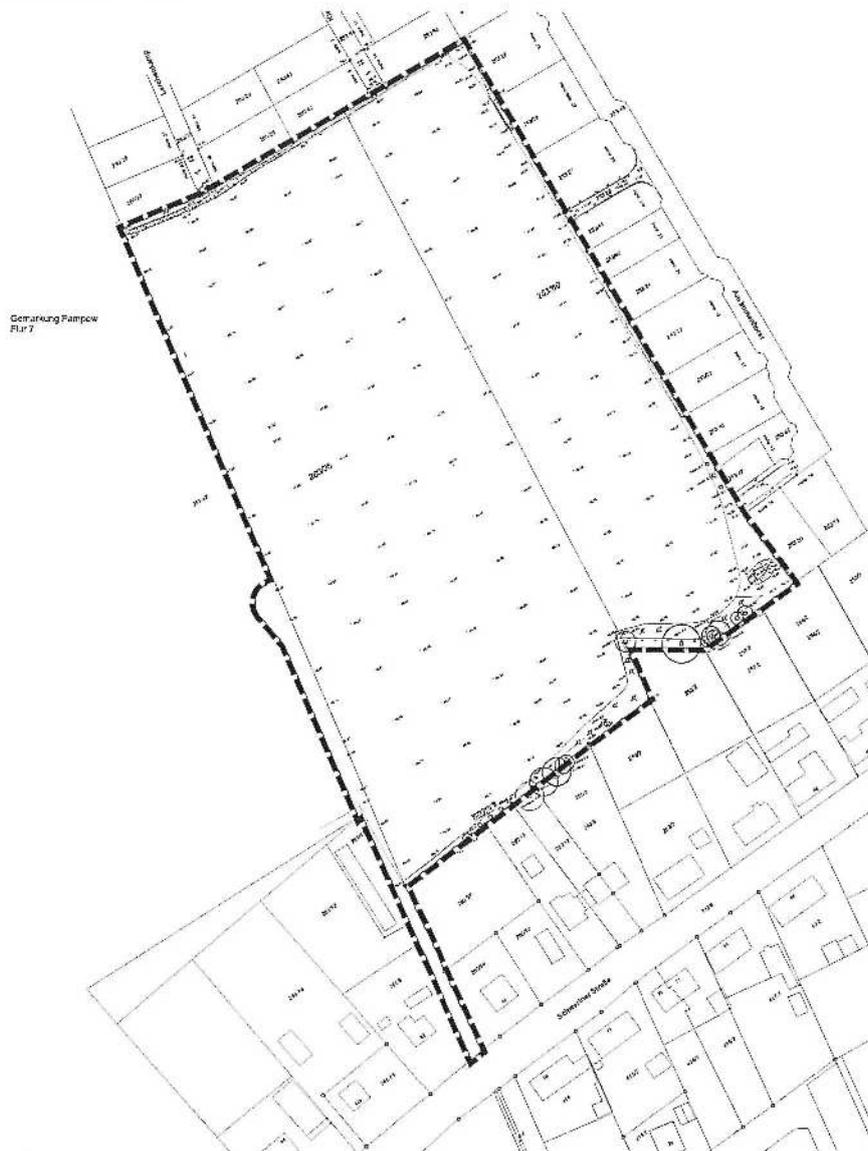
Inhaltsverzeichnis

1	PLANGELTUNGSBEREICH	3
2	PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
3	VERFAHREN	4
	3.1 Prüfung der Grundvoraussetzung:	4
	3.2 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB.....	5
	3.3 Verfahrensschritte	5
4	RECHTSGRUNDLAGEN	5
5	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
	5.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
	5.2 Flächennutzungsplan	5
	5.3 Bestehender Bebauungsplan	6
6	INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG	6
7	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG	7

1 PLANGELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Abb. 1: Plangebiet



2 PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist am 28.10.2021 rechtskräftig geworden und soll geändert werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow hat diesbezüglich am 29.06.2022 einen Aufstellungs- sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes Nr. 17 stellt sich aktuell heraus, dass die festgesetzte Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sowie bestimmte untere Bezugspunkte, ab der sich die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen berechnen lässt, zu einer erschwerten hochbaulichen Umsetzung des Bebauungsplanes führt.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, die vorgenannten Festsetzungen / Bestimmungen zu ändern bzw. anzupassen.

3 VERFAHREN

Die Planänderung wird nach den Vorschriften des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Nach § 13 BauGB gilt:

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (...) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
- *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
- *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

Die Erfüllung dieser Voraussetzungen wird nachfolgend dargelegt.

3.1 Prüfung der Grundvoraussetzung:

Einhaltung der Grundzüge der Planung

Die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kommt in Betracht, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Nach dem Willen des Gesetzgebers kann es sich nur um Änderungen und Ergänzungen von untergeordnetem Gewicht handeln. Maßgebend für die Beurteilung der Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der Vergleich der Änderungen oder Ergänzungen in ihrer Gesamtheit zur Gesamtheit der bisherigen Festsetzungen.

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bei der Änderung handelt es sich um die Anpassung der Planung an geänderte Erfordernisse. Die Planänderung läuft der planerischen Grundkonzeption nicht zuwider. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Das vereinfachte Verfahren ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben gesetzt würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundesrecht oder nach Landesrecht unterliegen. Dieses ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete.

Keine Betroffenheit durch Störfallanlagen

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist das vereinfachte Verfahren weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Somit kann ausgeschlossen werden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.2 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB kann für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung festgestellt werden, dass

- durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden;
- durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG und/oder Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V begründet wird,
- keine „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen“ und nicht abzusehen ist,
- dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten sind.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

3.3 Verfahrensschritte

Für das vereinfachte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. Im vorliegenden Verfahren wird insbesondere von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Demnach wird im Rahmen des Änderungsverfahrens auf folgende Punkte bzw. Schritte verzichtet:

- frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- keine Angaben, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

5 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1 Landes- und Regionalplanung

Ziele der Landes- und Regionalplanung werden durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan

Zwecks Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Sonderbaufläche erforderlich. Die

Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Schreiben des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 08.09.2021.

5.3 Bestehender Bebauungsplan

Die städtebauliche Konzeption sowie die Festsetzungen und Bestimmungen des bestehenden Bebauungsplanes bleiben - bis auf die im Weiteren dargelegten Änderungen - unverändert und behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit.

6 INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Wie bereits oben dargelegt, stellt sich im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes Nr. 17 u. a. heraus, dass die festgesetzte Traufhöhe (TH) von 5,50 m ab der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF) in den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 5 zu einer erschwerten Umsetzung der zulässigen zweigeschossigen Wohngebäude führen würde. Die bisherige Festsetzung bewirkt eine, im nachhinein erkennbare Einschränkung hinsichtlich der Geschoss- und Wohnflächengestaltung. Insofern soll hier auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet werden; sie wird ersatzlos gestrichen.

Der Begriff des Vollgeschosses ist höhenvollzugsmäßig zunächst unbegrenzt. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet noch nicht, dass unter Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Zwecks Wahrung der planerischen Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 17 kommt es insofern darauf an, dass die Wohngebäude hinsichtlich ihrer absoluten Höhenentwicklung begrenzt bleiben. Deshalb bleibt in den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 5 eine Höhe der baulichen Anlagen von höchstens 9,50 m ab der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF) zzgl. einer „Gebäudesockelhöhe“ von höchstens 0,40 m zulässig. Die bisherige Festsetzung der Firsthöhe (FH) wird jedoch zugunsten einer Oberkante der baulichen Anlagen (OK) geändert werden, welche zugleich die Firsthöhe (FH) von Wohngebäuden mit einem zulässigen Sattel- oder Walm-dach einschließt. Zweigeschossige Wohngebäude mit einem zulässigen Pultdach und der festgesetzten Minstdachneigung von 15° lassen sich ebenfalls umsetzen. Die neue Festsetzung vereinfacht letztendlich den Vollzug des Bebauungsplanes, ohne die städtebauliche Konzeption erheblich zu verändern.

Darüber hinaus definiert der Bebauungsplan Nr. 17 gem. § 18 Abs. 1 BauNVO untere Bezugspunkte, ab der sich die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen berechnet. Der Plan bestimmte dabei unterschiedliche Bezugspunkte anhand eines Lage- und Höhenplans (System Höhenbezug HN76), welcher der Planzeichnung vermessungstechnisch zugrunde liegt. Mittlerweile wurde anhand der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. einer durchgeführten Höhenauswertung deutlich, dass die Deckenhöhen der Straßen in Teilbereichen augenscheinlich deutlich höher liegen, als die im B-Plan bisher bestimmten unteren Bezugspunkte. Insofern wird eine Anpassung der unteren Bezugspunkte dahingehend vorgenommen, dass künftig ein bautechnisch sinnvolles Gefälle zur Straße bzw. zur technischen Infrastruktur umgesetzt werden kann. Die neue Bestimmung der unteren Bezugspunkte orientiert sich an der tatsächlichen Höhenlage der Straßen.

Entsprechend der Planzeichnung ist der jeweils anzuwendende (untere) Bezugspunkt in einzelnen Ordnungsbereichen (WA1 bis WA6 und SO) unterschiedlich festgesetzt (BP 1 bis BP 11). Baugrundstücksbezogene, topografisch bedingte Flächennivellierungen und Gebäudeanpassungen sind anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf Grundlage des Bauordnungsrechts möglich.

Die zulässige Höhe eines Gebäudes lässt sich rechnerisch wie folgt ermitteln:

- abschnittsweise festgesetzter unterer Bezugspunkt + OKFF max. 0,40 m über dem Bezugspunkt + zulässige Oberkante über der OKFF

Dabei sind natürlich auch immer die zulässigen Vollgeschosse zu berücksichtigen.

7 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde ableiten. Die neuen, klarstellenden Regelungen führen zu einem vereinfachten und angepassten Vollzug des bestehenden Bebauungsplanes.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt hervorgerufen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig waren / sind.

Boden- und Klimaschutz

Die zulässige Art der baulichen Nutzung und zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Somit ergeben sich keine neuen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Bodens und Klimas.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Pampow am 14.09.22 gebilligt.

Gemeinde Pampow, 20.09.2022



(Bürgermeister)

