

GEMEINDE PAMPOW



AMT STRALENDORF
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17
für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“

ENDFASSUNG

FEBRUAR 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	3
2. Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2.1 Raumordnung und Landesplanung	5
2.3 Kommunale Planungen	6
2.3.1 Flächennutzungsplan	6
2.3.2 Bestehende Bebauungspläne	6
3. Plangebiet	6
3.1 Lage und Geltungsbereich	6
4. Planinhalt / Änderungen	6
5. Auswirkungen der Änderung	8

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

In den vergangenen Jahren bestand in der Gemeinde Pampow eine dauerhaft große Nachfrage nach Wohngrundstücken. Gemeindliche Bauplätze wurden zwischenzeitlich veräußert und die Bauabschnitte 1 und 2 des Baugebietes „Am Immenhorst“ vollständig bebaut, so dass die Gemeinde am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen beschloss. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist am 28.10.2021 in Kraft getreten. Im Jahr 2022 erfuhr der B-Plan eine erste Änderung, um Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen anzupassen und ein diesbezügliches Vollzugshemmnis auszuräumen. Die laufende Vermarktung von Baugrundstücken hat nun weiteren Anpassungsbedarf aufgezeigt, der sich auf das im B-Plan festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA5 beschränkt. Statt der hier ursprünglich geplanten Doppelhausbebauung, sollen nun Einzelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten entstehen. Die bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 17 lassen zwar im WA 5 neben Doppelhäusern auch Einzelhäuser zu, beschränken jedoch die Zahl der zulässigen Wohnungen für Einzelhäuser auf 1 und für Doppelhäuser auf 2. Da die Einzelhausbebauung im Vergleich zum Doppelhaus in der Regel größere Grundstücke und insbesondere größere Grundstücksbreiten erfordert, könnten insgesamt weniger Wohneinheiten realisiert werden.

Mit der 2. Änderung soll sichergestellt werden, dass der gemäß dem Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Schwerin zulässige Wohnbauentwicklungsrahmen der Gemeinde weiterhin voll ausgeschöpft werden kann. Dies erfordert eine Änderung der entsprechenden textlichen Festsetzungen zur Höchstzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden. Um eine Überschreitung des zulässigen Entwicklungsrahmens auszuschließen, wird die zulässige Wohnungszahl an die Grundstücksgröße gekoppelt.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Entwicklungen zu schaffen. Damit dient der vorliegende B-Plan der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen und sichert die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 BauGB angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dieser Anforderung wird durch die 2. Änderung entsprochen. Die geänderten Festsetzungen führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Zu betrachten ist dabei der Plan insgesamt. Das Leitbild, dass sich der geplante Standort als Wohngebiet entwickeln soll, wird nicht verändert. Auch erfolgt keine flächenmäßige Erweiterung des Plangebietes. Die Änderungen betreffen lediglich die höchstzulässige Wohnungszahl in Wohngebäuden und beziehen sich ausschließlich auf das WA 5 und damit auf eine insgesamt untergeordnete Teilfläche des Plangebietes.

Des Weiteren sind die Kriterien des § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt:

- Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete des Natura 2000-Netzes.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte, 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 befindet sich weder im Einwirkungsbereich von sogenannten Störfallanlagen, noch begründet der B-Plan bzw. dessen 2. Änderung die Zulässigkeit solcher Anlagen.

Als Verfahrenserleichterung kann nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB unter anderem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und der zusammenfassenden Erklärung wird ebenfalls abgesehen. Im Planverfahren zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 wird von den genannten Erleichterungen Gebrauch gemacht, so dass sich folgender Verfahrensablauf ergibt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.12.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 18.12.2024 im Stralendorfer Amtsblatt Nr. 12.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.12.2024 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die Veröffentlichung im Internet / die öffentliche Auslegung informiert.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 10.02.2025 auf der Homepage des Amtes Stralendorf <https://www.amt-stralendorf.de/> sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V <https://bplan.geodaten-mv.de> veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Entwurfsunterlagen im Amt Stralendorf, Fachbereich III Baurecht, Bau, Dorfstraße 30, in 19073 Stralendorf, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18.12.2024 im Stralendorfer Amtsblatt Nr. 12. sowie im Internet unter <https://www.amt-stralendorf.de/>.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 05.03.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 gilt:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPlG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten. Die Bauleitplanung der Gemeinden haben diese Ziele direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Als Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die vorliegende 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 insbesondere Folgende aus der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM relevant:

4.2 (5) In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. (Z)

Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

4.2 (7) In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar kann vom kommunalen Entwicklungsrahmen abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes und von der jeweiligen Gemeinde durch Unterzeichnung in Kraft gesetztes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raumes. (Z)

In der im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 17 ergangenen landesplanerischen Stellungnahme vom 05.05.2021 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg der Planung zugestimmt. Gemäß damaligem Entwurf des Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Schwerin verfügt die Gemeinde Pampow über einen Entwicklungsrahmen von 90 Wohneinheiten. Dieser

Entwicklungsrahmen wurde mit Unterzeichnung des finalen Teilkonzeptes bestätigt. Die durch den B-Plan Nr. 17 begründete wohnbauliche Entwicklung hält den festgelegten Entwicklungsrahmen ein. Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 werden keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Einzelhäusern für den Bereich WA 5 wird zwar von 1 auf 2 erhöht, durch die Bindung an eine Mindestgrundstücksgröße verbleibt die Zahl der zulässigen Wohnungen aber im bisherigen Rahmen. Aus den derzeit bestehenden 10 Doppelhausgrundstücken mit 10 zulässigen Wohnungen können durch Zusammenlegung maximal 5 Einzelhausgrundstücke entstehen, auf denen entsprechend der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße jeweils 2 und insgesamt 10 Wohnungen zulässig sind (siehe auch Kapitel 4).

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pampow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 17 erfolgte die 5. Änderung des Flächennutzungsplans, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 bleiben die Grundzüge der Planung und insbesondere die festgesetzten Baugebiete unverändert bestehen, so dass sich keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich macht.

2.3.2 Bestehende Bebauungspläne

In der näheren Umgebung bzw. angrenzend zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 befinden sich weitere Gebiete, die durch Bebauungspläne überplant wurden. Durch die im Rahmen der vorliegenden Planung vorgenommenen Änderungen ergeben sich aber keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen auf diese Gebiete oder das Gebiet des B-Plans Nr. 17 selbst.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Pampow befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim und grenzt unmittelbar südwestlich an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin. Verwaltet wird die Gemeinde vom Amt Stralendorf. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 10,91 km² leben 3069 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Zu den Nachbargemeinden zählen Warsow, Stralendorf, Klein Rogahn, Holthusen (alle Amt Stralendorf) sowie die Stadt Schwerin.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 befindet sich am westlichen Ortsrand von Pampow, im Bereich von Kiebitzweg und Lerchenkamp. Die 2. Änderung des B-Plans betrifft ausschließlich den als allgemeines Wohngebiet (WA 5) festgesetzten Teilbereich des B-Plans Nr. 17.

4. Planinhalt / Änderungen

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Entwicklungen geschaffen werden. Zur Umsetzung der geänderten städtebaulichen Konzeption enthält die 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Durch die vorliegende 2. Änderung erfolgt keine Änderung an den zeichnerischen Festsetzungen im Plan-Teil A, der somit den Stand der 1. Änderung vom September 2022 repräsentiert. Die 2. Änderung beschränkt sich auf die Änderung von textlichen Festsetzungen zur Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden für das im B-Plan Nr. 17 festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 5. Diese Änderungen im Text-Teil B sind als rote Textteile farblich hervorgehoben. Alle weiteren textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und spiegeln den Stand der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 wider.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde darauf abgezielt, für das Plangebiet den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und eine individuelle Wohnbebauung zu sichern. Im Ergebnis der Abstimmung mit der Landeshauptstadt Schwerin sowie dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen begrenzt worden. Konkret wurde die Zahl der Wohnungen in den WA 1 bis WA 5 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus auf maximal eine Wohnung begrenzt. Im WA 6 wurde eine Höchstzahl von 12 Wohnungen je Wohngebäude festgelegt, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Gegenstand der 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 ist die Änderung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Einzelhäusern im WA 5. Hier war bisher eine Doppelhausbebauung geplant. Dies spiegelt sich auch in der vorgenommenen Parzellierung von 10 Doppelhausgrundstücken mit 9 m Breite wider. Die Parzellierung entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Statt der 10 Doppelhäuser sollen nun 5 Einzelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten entstehen. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, sind die betreffenden textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 wie folgt zu ändern.

4.1 (alt) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 ist nur eine Wohnung pro Einzelhaus zulässig.

4.1 (neu) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist nur eine Wohnung pro Einzelhaus zulässig.

4.2 (alt) In dem allgemeinem Wohngebiet WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaus zulässig.

4.2 (neu) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind zulässig:

- **pro Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen**
- **pro Einzelhaus und einer Grundstücksgröße unter 600 m² höchstens eine Wohnung**
- **pro Einzelhaus und einer Grundstücksgröße über 600 m² höchstens zwei Wohnungen**

Die textliche Festsetzung 4.1 wird dahingehend geändert, dass sich diese nur noch auf die WA 1 bis WA 4 bezieht, da für das WA 5 eine separate Festsetzung formuliert wird. Die Neuformulierung der textlichen Festsetzung 4.2 belässt die zulässige Anzahl von Wohnungen in Doppelhäusern bei 2 (also eine Wohnung je Doppelhaushälfte). Bei 10 Doppelhausgrundstücken wäre die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen demnach auf 10 begrenzt. Diese Obergrenze soll auch bei der Errichtung von Einzelhäusern eingehalten werden. Daher wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Einzelhäusern für das WA 5 in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Demnach ist in Einzelhäusern bei einer Grundstücksgröße bis 600 m² weiterhin nur eine Wohnung zulässig. Ab 600 m² Grundstücksfläche wird jedoch die Möglichkeit eröffnet, bis zu 2 Wohnungen je Einzelhaus zu realisieren. Die Grundstücksgröße wurde unter Berücksichtigung der Größen der derzeitigen Doppelhausgrundstücke (ca. 300 m²) festgelegt. Anstelle der bestehenden 10 Doppelhausgrundstücke können demnach durch Zusammenlegung maximal 5 Einzelhausgrundstücke mit einer Größe von mindestens 600 m² gebildet werden. Die Obergrenze von 10 Wohneinheiten wird somit weiterhin eingehalten.

Mit Änderung der betreffenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass der gemäß dem Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Schwerin zulässige Wohnbauentwicklungsrahmen der Gemeinde weiterhin voll ausgeschöpft werden kann, andererseits aber eine Überschreitung des zulässigen Entwicklungsrahmens ausgeschlossen wird. Die einschlägigen Ziele der Raumordnung finden somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB direkt Beachtung.

5. Auswirkungen der Änderung

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB konkretisieren diese allgemeinen Ziele und stellen wichtige öffentliche und private Belange dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen zur Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden sind keine relevanten Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde bzw. im Bereich des Plangebietes zu erwarten. Die Zulässigkeit von Einzelhäusern war bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 gegeben, die Zahl der zulässigen Wohnungen wird durch die Änderung nicht erhöht. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen.

Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Ursprungsplan (B-Plan Nr. 17) betrachtet. Für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Relevante Auswirkungen der 2. Änderung auf Umweltbelange können jedoch aufgrund der Art der Änderungen (Änderung der Festsetzungen zur Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden) ausgeschlossen werden. Durch die Änderung erfolgt keine Erhöhung der Wohnungszahl bzw. der Nutzungsintensität im Plangebiet. Die Eingriffsregelung bleibt von der Änderung unberührt.

Klimaschutz

Für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 sind weder positive noch negative Auswirkungen auf den Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung zu prognostizieren.

Pampow, 10.03.2025

Siegelabdruck



Der Bürgermeister