

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr.16
Gemeinde Pampow
„Am Kegel 39“

Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluss (§10 (1) Bau GB) 20.09.2006

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Anlass und Ziel der Planung	4
3. Lage des Plangebietes	4
4. Entwicklung des Planes	5
5. Baulicher Bestand	5
6. Inhalt des Bebauungsplanes	5
6.1. Baugebiet	5
6.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.1.2. Nebenanlagen	6
6.1.3. Baugestaltung	6
6.2. Verkehr	7
6.2.1. Erschließung	7
6.2.2. Ruhender Verkehr	8
6.2.3. ÖPNV	8
6.3. Grünplanung	8
6.3.1. Ausgangsdaten	8
6.3.2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	10
6.3.3. geplante Maßnahmen für die Kompensation	11
6.4. Ver- und Entsorgung	14
6.4.1. Schmutzwasserentsorgung	14
6.4.2. Trinkwasserversorgung	14
6.4.3. Löschwasserversorgung	14
6.4.4. Regenwasserentsorgung	14
6.4.5. Elektroenergie	14
6.4.6. Wärmeversorgung	15
6.4.7. Kommunikation	15
6.4.8. Müllentsorgung	15
6.5 Infrastruktur	15
6.5.1. Kindereinrichtungen	15
6.5.2. Schulen	15
6.5.3. Versorgungseinrichtungen	16
6.6. Altlasten	16
6.7. Schallschutz	16
6.8. Denkmalschutz	17
6.9. Flächenbilanz	17
6.10. Hinweise der TÖB	17
7. Umweltbericht	20

1. Rechtliche Grundlagen

- FNP** Der B- Plan Nr. 16 ist Bestandteil der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow.
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.10.2001 (Az. VIII 230-512.111-54.084) durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt.
- BauGB** Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 1950., 2013 / 2001).
- Bau NVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- PlanzV** Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).
- LPIG** Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.1998 (GSVOBl. M-V Nr. 16/98).
- LROP** Für die Lage im Raum und Grundsätze der landesplanerischen Entwicklung wurden die Ausführungen und Hinweise aus dem „Ersten Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern“, durch die Landesregierung beschlossen, entnommen.
- RROP Westmecklenburg**
Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg vom 09.12.1996 (GS Mecklenburg-Vorpommern, GL Nr. 230-1-3, veröffentl. GVOBl. M-V vom 20.12.1996, Nr. 20)
- LNatschG M-V**
Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern und zu Änderungen anderer Rechtsvorschriften vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V vom 29.07.1998, Nr. 21/98).
- Inverl. und WbauLG**
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (veröffentl. BGBl. 1993, I, S. 466 uff.).
- LbauO M-V** Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V Nr. 03/2001)

Denkmalschutzgesetz

des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1993

Vermessungsgrundlage

Für die Grenzfeststellung liegen die amtliche Flurkarte und das Katasterregister und das Katasterzahlenwerk des Kataster- und Vermessungsamtes Ludwigslust vor.

2. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Pampow besteht weiterhin eine Nachfrage an attraktivem Wohnbauland für den Eigenheimbau.

Mit der Umgestaltung einer Brache im rückwärtigen Raum innerhalb einer bereits bestehenden zusammenhängenden Bebauung soll eine Ergänzung des Wohnangebotes in Pampow fortgesetzt werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Gartenbrache in der Straße „Am Kegel“.

Es bestehen Interessen dieses seit Jahren nicht genutzte Anwesen mit einer geordneten Siedlungsstruktur umzugestalten.

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan beschreibt eine konventionelle Siedlungsstruktur mit Wohnflächen für ein kostensparendes Bauen von zwei Wohneinheiten mit einer übersichtlichen Erschließung.

Die offene Bauweise des Wohngebietes mit den nach Süden unverbauten Gartenbereichen, eröffnet den Bauherren die Möglichkeit für Individualität und Kreativität auf den beiden neuen Baufeldern.

Folgende Flurstücke werden durch die Planung berührt:

Gemarkung:	Pampow
Flur:	8
Flurstücke:	26/2, 26/4, 26/5 und einer Teilfläche aus 26/6

3. Lage des Plangebietes

Das B- Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Pampow, südlich der Schweriner Straße zwischen den Straßen „Am Kegel“ und „Zum Sportplatz“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,26 ha und liegt in einem Höhenniveau zwischen 49,75 m und 50,30 m über HN.

Verkehrstechnisch wird das Wohngebiet über die Straße „Am Kegel“ erschlossen. Als öffentliches Verkehrsmittel steht mit einem Haltepunkt in der Schweriner Straße eine Busverbindung zum Schweriner Zentrum und zum Schweriner Hauptbahnhof zur Verfügung.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Gymnasium, Sporthalle, Kindertagesstätte usw.) sind im Ort vorhanden.

Das gleiche gilt auch für die Einkaufsmöglichkeiten, wie z. B. das „Einkaufszentrum an der Bahnhofstraße“ in Pampow.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

4. Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan „Am Kegel 39“ wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan „Am Kegel 39“ steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Pampow und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

5. Baulicher Bestand

Der Gebäudebestand innerhalb des Plangeltungsbereiches beschränkt sich auf ein Einfamilienhaus mit Carport.

Der weitere bauliche Bestand im Anschluss an den Plangeltungsbereich wird hauptsächlich durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung der 90-iger Jahre mit unterschiedlich großen Gartenanteilen gekennzeichnet.

Die alte Kernbebauung von Pampow wurde in diesem Gebiet in den Jahren 1980 bis 2004 durch neue Wohnbebauungen ergänzt und durch jeweilige Lückenbebauung verdichtet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow und in Anpassung an die Bebauungsstruktur des Ortskernes Pampow werden aus der Gartenbrache zwei Grundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt.

6.1. Baugebiet

6.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend seinem Entwicklungsziel als
- Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt.

Trotz der nach I. 1.1 der textlichen Festsetzungen getroffenen Ausschlüsse bleibt die Zweckbestimmung gewahrt. Ausgeschlossen sind mit der Gebietsentwicklung nicht vereinbare Nutzungen, die in § 4 (3) BauNVO als ausnahmsweise zulässig geführt werden. Von den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind ferner Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke vor dem Hintergrund ausgeschlossen, dass diese typischerweise einen größeren Flächenbedarf haben, der in den damit einhergehenden Bauvolumen nicht zu dieser kleinen Einfamilienhausbebauung passt. Das gleiche gilt auch für Schank- und Speisewirtschaften. Sie sind dem Bedarf nach angemessen vorrangig in der älteren, zentralen Ortslage anzusiedeln. Es ist eine offene Bauweise, welche bauflächenbezogen nur eine Einzelhausbebauung zulässt, vorgesehen.

Im Plangeltungsbereich wurden entsprechend den Verkehrs- und Erschließungsstrukturen Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt, die mit den darin zu errichtenden Gebäuden eine übersichtliche städtebauliche Orientierung des Wohnbaustandortes geben.

Es ist im gesamten Baugebiet eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt. Damit orientiert sich der Bebauungsplan mit der baulichen Nutzung an den bestehenden Baustrukturen der neuzeitlichen Entwicklung in Pampow.

6.1.2. Nebenanlagen

Die privaten Gartenanteile sollen von Baulichkeiten aller Art, auch Nebenanlagen freigehalten werden. Im Einklang mit der angestrebten eher straßenständigen Orientierung der Baufenster sollen übergreifend die rückwärtigen Grundstückshälften großflächigere, zusammenhängende Grünzonen ergeben, die gegebenenfalls auch ökologische Wertigkeit entfalten können. Der Zusammenhang der Grünflächen führt für die eingebundenen Einzelgrundstücke optisch zu einer großzügigeren und ungestörten „Gartenlandschaft“.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen sollte daher innerhalb der Baufenster bzw. straßenorientiert dem Hauptgebäude angepasst, erfolgen.

Die Zulässigkeit für den Bau von Garagen und Nebenanlagen nach BauNVO §23(5) und der LbauO M-V §6(7) bleibt unberührt.

6.1.3. Baugestaltung

Es soll eine weitgehende individuelle Bauweise zugelassen werden.

Neben den klassischen Formen der Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern sollen die seit einigen Jahren beliebten Bungalow- Bauweisen mit Walmdach und Dachneigungen unter 35 Grad zugelassen werden.

Diese bauliche Strukturierung des Gebietes erfolgt maßgeblich über die Festsetzung der überbaubaren Flächen innerhalb der Wohnbauflächen und die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen.

Bei den aus dem B- Plan vorgegebenen 15 x 15 m großen Baufenstern in Randlage zur Erschließungsstraße ist eine zeilenförmige Anordnung der nach Süden ausgerichteten Baukörper mit Gartenanteil zu erkennen.

Prägend wird sich weiterhin die Festsetzung der Dachneigungen auswirken. Es wird eine Bandbreite von 22 - 49 Grad für die Baufelder zugelassen. Der festgesetzte Neigungsbereich von 22 - 49 Grad ist nicht einschränkend, sondern beschreibt das für konventionelle Satteldachbauten typische Anwendungsspektrum. Für Dachflächen von Nebenanlagen werden auch andere Dachneigungen zugelassen.

Die weiteren Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich daran, die in der bestehenden Ortslage Pampow verbreiteten und bewährten Farben und Materialien auch im Plangeltungsbereich zuzulassen, auch um den Siedlungszusammenhang zu betonen, andererseits diese bereits breite Palette nicht noch stärker zu erweitern. Der Ausschluss weiterer Farben betrifft vor allem modische ‚bunte‘ und gegebenenfalls stark reflektierende Dachziegel und bei den Putzbauten vor allem die nicht so gebräuchlichen dunkleren Farbtöne.

Angesichts der in Material und Farbwahl individuell sehr breiten Gestaltungspalette soll der bauliche Zusammenhalt des moderat verdichteten Wohngebietes in den übergeordneten Gestaltungsprinzipien (Baufenster, ablesbare Reihung und Dachneigung) erreicht werden.

Ebenfalls sollen auf den einzelnen Grundstücken zu kleinteilige Gestaltungsvariationen durch das Gebot der Errichtung von Nebenanlagen und Hauptgebäuden im gleichen Material unterbunden werden. Innerhalb der breiten Materialauswahl soll die Gestaltung grundstücksbezogen aus einem Guss sein. Für Carports kann wegen der offenen Bauweise eine Ausnahme gemacht werden.

6.2. Verkehr

6.2.1 Erschließung

Verkehrsmäßig ist das geplante Wohngebiet in der Ortslage Pampow durch die Gemeindestraße „Am Kegel“ angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes ist für die Wohnquartiere eine Erschließungsstraße (Privatstraße) mit einer Flurstücksbreite von $B = 4,00$ m geplant.

Die Verkehrsführung erfolgt auf Grund der bestehenden Nutzungsansprüche an den Straßenraum durch das Mischprinzip, d.h. eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer auf der Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche). Dies führt zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeit, erhöht die Verkehrssicherheit und sichert eine gute Wohnqualität zu.

6.2.2. Ruhender Verkehr

Die für die Wohneinheiten notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Für Besucherverkehre bestehen in der Straße „Am Kegel“ öffentliche Stellplatzreserven.

6.2.3. ÖPNV

Die Ortslage Pampow ist mit öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen hier die Bahn AG (Regionalbahnverkehr Schwerin – Ludwigslust/ Hagenow) sowie eine Busverbindung zum Schweriner Zentrum zur Verfügung.

6.3. Grünplanung

Allgemeines:

Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bilden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von Mecklenburg/Vorpommern (1999).

6.3.1 Ausgangsdaten

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Innerhalb des Bebauungsplanes liegt ein Eigenheim mit Zufahrt, Garagen und Gartenfläche. Für zwei weitere Eigenheime soll durch den Plan Baurecht geschaffen werden. Die Fläche befindet sich inmitten eines Eigenheimgebietes an der Straße „Zum Kegel“ in der Gemeinde Pampow.

Die neu überbaubare Fläche ist den Grünanlagen der Siedlungsbereiche (Hausgarten) zuzuordnen (Biotoptypenkatalog M/V Nr. 13.8). Es gibt auf der Fläche keine geschützten Biotope und der Gehölzbestand besteht aus Hecken (nichtheimische Gehölzarten) und 2 Obstbäumen (Kirsche, Pflaume). Die als Gartenland genutzten Flächen sind mit Rasen (Ziergarten) bewachsen und werden teilweise bewirtschaftet (Nutzgarten). Die Fläche kann auch keiner übergeordneten Grünverbindung zugewiesen werden, so dass sich das Kompensationserfordernis hauptsächlich aus dem Grad der Versiegelung im Bestand und in der Planung ergibt. Über das bereits bebaute Wohngrundstück wird seitlich die Erschließung der zwei neuen Eigenheimflächen, von der Straße „Am Kegel“ aus erfolgen. Diese Fläche auf den Flurstücken 26/2 und 26/4 ist bereits befestigt (Pflasterfläche). Da es zu keiner Nutzungsänderung auf dieser bereits wohnbaulich genutzten Fläche kommt, liegt hier auch kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes vor.

Die Berechnung des Eingriffs auf den Flächen 26/5 und 26/6 (anteilig), die einer Nutzungsänderung unterliegen (Gartenlandfläche – 1.538,20 m²), wird nachfolgend

durchgeführt. Hier erfolgt eine genaue Zuordnung je geplantem Eigenheim. Ebenfalls wird die zusätzliche Erschließungsfläche (124 m²) berücksichtigt.
Die Festsetzungen erlauben eine mögliche Überschreitung der GRZ um 50 % (§ 19 der BauNVO nicht ausgeschlossen), diese 212,13 m² werden den teilversiegelten Pflasterflächen der Wege und Terrassen zugeordnet.

Flächenbilanz Bestand:

Bestand (Fläche des Bebauungsplanes 2.604,50 m²)

Grundstück (1 Eigenheim = Bestand)	941,20 m ²
½ Erschließungsfläche (Bestand)	125,10 m ²
Gartenland (überplant)	1.538,20 m ²
	2.604,50 m² = 0,26 ha

Flächenbilanz Planung:

Planung (1.538,20 m², einschließlich Erschließungsfläche)

Eigenheim 1 (672,70 m² + 62 m² Erschließung)

Versiegelte Flächen:

- Wohnbauland (GRZ 0,3 von 672,70 m ²)	201,81 m ²
---	-----------------------

Teilversiegelte Flächen:

- Terrassen, Wege (50 % der GRZ)	100,91 m ²
- ½ Erschließungsfläche (gepflasterte Verkehrsfläche)	62,00 m ²

Unversiegelte Flächen:

- Gartenland	369,98 m ²
--------------	-----------------------

Eigenheim 2 (741,50 m² + 62 m² Erschließung)

Versiegelte Flächen:

- Wohnbauland (GRZ 0,3 von 741,40 m ²)	222,45 m ²
---	-----------------------

Teilversiegelte Flächen:

- Terrassen, Wege (50 % der GRZ)	111,22 m ²
- ½ Erschließungsfläche (gepflasterte Verkehrsfläche)	62,00 m ²

Unversiegelte Flächen:

- Gartenland	407,83 m ²
	1.538,20 m²

Kompensationsfläche

Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (3 m x 27 m) (Gemeinde Pampow, Flur 8, Flurstück 26/5)	81,00 m ²
8 Stück Baumpflanzung (Einzelbäume) (Gemeinde Pampow, Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 96/1)	200,00 m ²

Die Kompensation wird den neu geplanten Eigenheimgrundstücken zugeordnet. Dabei erfolgt auf einem Grundstück die Neuanlage einer Hecke (3 m breit) mit einheimischen Gehölzen. Weiterhin ist die Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Gemeinde Pampow festgelegt.

Abgrenzung von Wirkzonen - entfällt

Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades

Durch die Lage innerhalb der Ortslage Pampow liegen die eingriffsrelevanten Störquellen in einer Entfernung von weniger als 50 m. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 (Korrekturfaktor = 0,75).

6.3.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zeichenerklärung zu den Tabellen:

BWE	-	Biotopwert
KWZ	-	Kompensationswertzahl (Kompensationserfordernis)
ZSV	-	Zuschlag Versiegelung
KF	-	Korrekturfaktor
WF/LF	-	Wirkungsfaktor / Leistungsfaktor
KFÄ (B)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
KFÄ (P)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

**Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener
Biotoptypen**

Der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\mathbf{KFÄ\ (B)\ =\ Eingriffsfläche\ x\ (KWZ\ +\ ZSV)\ x\ KF\ x\ WF}$$

Biotopbeseitigung mit Flächenverlust (Totalverlust)

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m ²	KWZ + ZSV	KF	KFÄ (B)
13.8	Hausgarten 1	0	Versiegelung durch den Wohnungsbau	201,81	0,3 + 0,5	0,75	121,09
13.8	Hausgarten 1	0	Teilvers. Verkehrs- u. Nebenflächen	162,91	0,3 + 0,2	0,75	61,09
13.8	Hausgarten 2	0	Versiegelung durch den Wohnungsbau	222,45	0,3 + 0,5	0,75	133,47
13.8	Hausgarten 2	0	Teilvers. Verkehrs- u. Nebenflächen	173,22	0,3 + 0,2	0,75	64,96

Summe = 182,18 Eigenheim 1
198,43 Eigenheim 2
380,61

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Der Eingriff in Gartenland (intensive Nutzung, artenarme Vegetation) wird mit dem Biotopwert von 0 der Grünanlagen der Siedlungsbereiche eingestuft. Aufgrund der geringen Artenvielfalt und der geringen ökologischen Funktion wird für die Hausgartenfläche eine Kompensationswertzahl von 0,3 der Freiflächen des Siedlungsbereiches (13.8.3 / 13.8.4) angesetzt.

Die Verkehrsflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gelten als teilversiegelte Flächen (ZSV = 0,2), ebenso die Terrassen und Wege auf den Wohnbaulandflächen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen und anderen Sonderfunktionen:

Entfällt auf Grund der Lage in einer bestehenden Siedlung.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Summe: 1.	380,61
2.	-
Gesamtsumme:	380,61

6.3.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Kompensationswert wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

KFÄ (P) = Kompensationsfläche x KWZ x WF

Minimierungs- / Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 3 : Minimierungs- / Kompensationsmaßnahmen
(Neuschaffung und Verbesserung)

Nr.	Zuordnung	Biotoptyp - Planung	BWE	Fläche m²	KWZ	WF	KFÄ (P)
1	Eigenheim 1	Siedlungshecke(3x 27m)	2	81,00	2,0	0,4	64,80
1	Eigenheim 1	Einzelbäume 3 Stück	2	75,00	2,0	0,8	120,00
2	Eigenheim 2	Einzelbäume 5 Stück	2	125,00	2,0	0,8	200,00

Summe: 184,80 Eigenheim 1
200,00 Eigenheim 2
384,80

Erläuterung der Maßnahmen :

Die Maßnahme – Anlage einer Siedlungshecke mit heimischen Arten – liegt innerhalb des Bebauungsplanes. Aufgrund der Artenauswahl und der Breite der Hecke wird hier der Wirkungsfaktor mit 0,4 bemessen.

Die Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Gemeinde Pampow (außerhalb des Bebauungsplanes) werden übergeordnete ökologische Funktionen erfüllen und sind daher mit einem Wirkungsfaktor von 0,8 eingestellt worden.

<u>Bilanzierung:</u>	Flächenäquivalent (Bedarf)	=	Flächenäquivalent (Planung)
	380,61	<	384,80

Aus dem Vergleich der Kompensationsflächenäquivalente des Eingriffs und der Planung ergibt sich, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

Bemerkungen / Erläuterungen

Die Kompensation (Ausgleich) setzt sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

- a) Maßnahme: Anlage einer Siedlungshecke mit heimischen Straucharten:
Ort: Gemarkung Pampow, Flur 8, Flurstück 26/5
Größe: 81 m²; Anzahl: 54 Stück (1 Stück / 1,5 m²)
Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch
Arten: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna
(Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus
(Gewöhnl. Schneeball), Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum
vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Corylus avellana (Haselnuss)

b) Maßnahme: Einzelbaumpflanzungen

Ort: Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 96/1 (Ellernhorstweg)

Anzahl: 8 Stück

Qualität: Baumhochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen
14-16 cm Stammumfang, Wildverbisschutz

Gehölzart: *Tilia cordata* (Winterlinde)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Grünordnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 und 1a BauGB)

Kompensationsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes:

Auf der in der Planzeichnung A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen (81 m²)
ist eine 3-reihige Strauchhecke (81 Sträucher) mit Arten der Pflanzliste B anzulegen.

Außerhalb des Plangebietes:

Auf dem Flurstück 96/1 Flur 7 Gemarkung Pampow sind 8 Baumhochstämme mit
Verbisschutz und 2 Baumpfählen zu pflanzen. (Arten der Pflanzliste A)

Realisierung:

Die Pflanzung der festgesetzten Bäume und Sträucher hat im Herbst nach Beginn
der Bauarbeiten zu erfolgen.

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf
von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden
Vegetationsperiode angewachsen ist.

Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang
artgerecht zu ersetzen.

Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-,
Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

Pflanzlisten:

Liste A: Baumarten

Baumqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Baumart: *Tilia cordata* (Winterlinde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Liste B: Siedlungshecke mit heimischen Straucharten

Strauchqualität: 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 80 – 100 cm

Arten: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus monogyna*
(Weißdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Viburnum opulus*
(Gewöhl. Schneeball), *Carpinus betulus* (Hainbuche)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), *Corylus avellana*
(Haselnuss)

6.4. Ver- und Entsorgung

6.4.1. Schmutzwasserentsorgung

Das im Wohngebiet anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegleleitungen dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Kegel“ zugeführt.

Der bestehende SW- Kanal ist ausreichend dimensioniert um die anfallenden Schmutzwassermengen aus den Baufeldern aufzunehmen.

Es sind im Kanal als auch in dem sich anschließenden SW- Hauptpumpwerk keine Kapazitätserweiterungen erforderlich.

Für den SW- Kanal in der privaten Erschließungsstraße sind entsprechende Leitungsrechte für den Zweckverband „Schweriner Umland“ festzusetzen.

6.4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwassererschließung erfolgt über TW- Hausanschlüsse (PE- HD 32 x 2,9) von der Straße „Am Kegel“ ausgehend zu den Baugrundstücken.

Es sind keine Kapazitätserweiterungen am vorhandenen TW- Netz erforderlich.

6.4.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 über die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ausreichend gesichert. Zur Absicherung der Löschwasserversorgung befindet sich der nächstgelegene Hydrant in ca. 30 m Entfernung vom Wohngebiet.

6.4.4. Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung ist auf Grund der Topographie und der anstehenden durchlässigen Sandböden über Versickerungsanlagen geplant.

Ein Eintrag von Sedimenten und Schlamm wird über entsprechende Anlagen vermieden.

6.4.5. Elektroenergie

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie erfolgt über Hausanschlussleitungen von der Straße „Am Kegel“ aus dem vorhandenen 1 KV – Stromnetz der WEMAG AG.

6.4.6. Wärmeversorgung

Zur Wärmeversorgung kann das vorhandene Erdgasnetz der E. on Hanse mit Anschluss in der Straße „Am Kegel“ genutzt werden. Weiterhin sind auch andere Energieträger und die Nutzung der Erdwärme zulässig.

6.4.7. Kommunikation

Die Erschließung der Baufelder mit Telekommunikation erfolgt über das Netz der Dt. TELEKOM mit Anschluss über die Knotenpunktstelle Holthusen.

6.4.8. Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Ludwigslust zuständig.

Die Müllentsorgung erfolgt 14-tägig durch die TES- Transport Entsorgung Service GmbH (REMONDIS) aus Kuhdorf.

Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Der nächstgelegene Stellplatz für Wertstoffbehältersysteme befindet sich an der Straße „Am Kegel“, gegenüber dem Kindergarten.

6.5 Infrastruktur

6.5.1. Kindereinrichtungen

Die Kindertagesstätten von Pampow befinden sich als Kinderkrippen- und Kindergarteneinrichtung in der Straße „Am Kegel“ und am Fahrweg unmittelbar neben der Grundschule.

Weiterhin stehen zur Betreuung der Kinder, Kindergarten- und Kinderkrippeneinrichtungen im Amtsbereich Stralendorf zur Verfügung.

Der nächstgelegene Öffentliche Spielplatz befindet sich in der Straße „Am Kegel“/ Gartenweg (am neuen Spotplatz).

6.5.2. Schulen

Für die Schulbildung können in Pampow die Grundschule (Klassenstufe 1 bis 4) und das Gymnasium (Klassenstufe 5 bis 12) genutzt werden.

Darüber hinaus steht die Regionalschule (Klassenstufe 5 bis 10) in Stralendorf zu Verfügung. Ein den Schulzeiten angepasster Schulbusverkehr für die sichere Beförderung der Schüler zur und von der Schule besteht in Pampow. Die nahe gelegene Haltestelle in der Schweriner Straße (ca. 300 m) kann genutzt werden.

Die Fahrzeiten richten sich nach den Erfordernissen.

6.5.3. Versorgungseinrichtungen

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes kann z. B. das nahe gelegene Einkaufszentrum in Pampow Bahnhofstraße, in ca. 500 m Entfernung genutzt werden.

6.6. Altlasten

Eine Gefährdung der geplanten Wohnnutzung aufgrund der Vornutzung besteht nicht.

Die betroffenen Flurstücke wurden ursprünglich als Gartenland genutzt.

6.7. Schallschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend der DIN 18005 im Plangeltungsbereich und in den angrenzenden Gebieten entsprechend der festgesetzten Nutzung (WA) einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen im WA - Gebiet nicht überschritten werden:

	Allgemeine Wohngebiete (WA)
- tags	55 dB (A)
- nachts	45 dB (A)

Der Geltungsbereich des B- Planes Nr. 16 ist keinen nennenswerten Belastungen (Verkehrslärm) mehr ausgesetzt.

Nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße OU321 Pampow mit Anbindungen an die Schweriner Straße, die Bahnhofstraße und das Gewerbegebiet Pampow ist eine grundlegend geänderte Verteilung der Verkehrsströme eingetreten.

Die Schweriner Straße ist jetzt eine öffentliche Gemeindestraße mit dem Charakter einer Wohnsammelstraße.

Sie wird vorrangig von den Anliegern der Straße und der südlich davon gelegenen erschlossenen Wohnbebauung genutzt.

Die Schweriner Straße liegt zum Wohngebiet in einer Entfernung von ca. 80 m Luftlinie in der dritten Bebauungslinie. Weiterhin besteht in diesem Abschnitt der Straße „Am Kegel“ keine direkte Zufahrt zur Schweriner Straße (Sackgasse).

Die Immissionen fallen daher so gering aus, dass die Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet (WA) am Tage und in der Nacht im gesamten Geltungsbereich des B- Planes eingehalten werden.

Die Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6.8. Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes sind beim Amt für Denkmalpflege keine Baudenkmäler bzw. Bodendenkmäler bekannt.

6.9. Flächenbilanz

▪ Allgemeines Wohngebiet (Nettobaufläche)	0,235 ha	90,4%
▪ Verkehrsflächen	<u>0,025 ha</u>	<u>9,6%</u>

insgesamt 0,260 ha 100,0%

Anzahl der vorh. EFH - Grundstücke: 1

Anzahl der möglichen neuen EFH - Grundstücke: 2

Grundstücke insgesamt: 3

6.10. Hinweise der TÖB für die Erschließung und für die Eigentümer

1. Landkreis Ludwigslust FD Gewässeraufsicht:

1. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln- (LAGA, Stand: 06.11.1997)“ zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material (Zuordnungswert-Z-0) zu verwenden.

2. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

3. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVOBl. M-V 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

2. WEMAG AG

1. Im Plangeltungsbereich befindet sich ein 0,4 KV – Kabel der WEMAG AG
2. Eine feste Überbauung des Kabels mit Beton oder Asphalt ist nicht zulässig.
3. Der Verlauf der Leitung im beigefügten Bestandsplan hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit.
4. Die Lage der im Bestand vorhandenen Leitung ist im Baulastenverzeichnis zu sichern.
5. Die Umverlegungen von Leitungen sind rechtzeitig zu beantragen, die Kosten gehen zu Lasten des Auftraggebers.
6. Die Sicherheitsabstände sind zu den Stromleitungen gemäß DIN VDE 1998 und DIN VDE 0100 Teil 520 zu beachten.

3. E.ON/ Hanse AG

1. Im Bereich befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse.
2. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die gültigen Mindestabstände/ Schutzstreifen zu den Gasleitungen einzuhalten.
3. Freigelegte Gasleitungen sind zu sichern.
4. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern.

4. T - Com

Im Planbereich befinden sich Kabel der Dt. Telekom AG, die aus den Bestandsplänen zu ersehen sind. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom AG ist zu beachten.

5. Staatliches Amt für Umwelt und Natur

1. Das Altlastenkataster für M-V wird vom LUNG M-V mit Sitz in Güstrow geführt. Auskünfte sind dort erhältlich.
2. Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)

festgestellt, sind mit dem STAUN gemäß § 13 BBod SchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBod SchG zu vereinbaren ist.

3. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

4. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

5. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

6. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

7. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

8. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

9. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V

1. Der Eigentümer hat die Verkehrssicherungspflicht.

2. Die benannte Fläche liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen.

3. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten entsprechend vorsichtig durchzuführen. Werden verdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden ist die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst oder die Polizei zu verständigen.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

Grundlagen

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Ziele, der Zweck sowie die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans sind zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar. Die Inhalte des Umweltberichts sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 festgelegt. Der Umweltbericht wird somit auch in das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingebracht.

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden in einer „Eingriffs- und Ausgleichsbewertung“ (Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Meckl.-Vorp. 1999) ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Bestandserfassung und die Bewertung der zu untersuchenden Umweltbelange sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden in der vorliegenden Untersuchung vollständig abgehandelt.

Damit werden Mehrfachprüfungen von Umweltbelangen vermieden, so wie im Artikel 5, Abs. 2 der SUP- Richtlinie vorgesehen.

Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Pampow sieht die bauliche Entwicklung des Innenbereichs der Ortslage Pampow auf einer bisher gärtnerisch genutzten Fläche vor.

Ziel ist der Bau zweier Einfamilienhäuser. Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich bereits ein Eigenheim als Bestand. Die Fläche wird an drei Seiten von Eigenheimflächen in offener, eingeschossiger Bauweise umschlossen.

Verkehrsmäßig erfolgt die Erschließung über die Gemeindestraße „Am Kegel“.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,26 ha.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Das Plangebiet wird als – Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt.

Für das vorliegende Plangebiet wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt:

Grundflächenzahl:	GRZ 0,3	Bauweise:	offen
Zahl der Vollgeschosse:	1	Hausform:	Einzelhaus

(Damit entspricht die Bauweise der angrenzenden Bebauung.)

Eine Überschreitung der GRZ laut § 19, Abs. 4, Satz 2 der BauNVO, um 50% wird nicht ausgeschlossen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters gestattet.

Grünordnerische Festsetzungen:

Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geregelt.

Es werden die in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Punkt 6.3.1) ermittelten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie deren Realisierung festgesetzt. Pflanzlisten ergänzen die Festsetzungen.

Die Festsetzungen enthalten Baumpflanzungen (8 Stück) außerhalb des Bebauungsplanes und die Anlage einer Siedlungshecke innerhalb des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden die ortsüblichen Farben und Materialien festgesetzt. Die Nebenanlagen Hauptgebäude sollen aus dem gleichen Material sein. Als Ausnahme sind Carportanlagen zulässig.

Für die Befestigung der Verkehrswege und Parkplatzflächen werden versickerungsaktive Beläge wie Betonsteinpflaster oder Rasengittersteine gestattet..

Bedarf an Grund und Boden

Die Bauflächen für 2 Eigenheime sind nicht bebaut und werden gärtnerisch genutzt. Unter dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) ist der Eingriff in den Boden durch Kompensationsmaßnahmen (siehe hierzu Punkt 6.3 – Grünplanung) auszugleichen. Das Plangebiet „Am Kegel 39“ weist eine neu bebaubare Fläche ca. 1.414,20 m² aus. Somit ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 eine Grundfläche (Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung) von ca. 424,26 m² überbaubar.

Ziele übergeordneter Planungen

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes und des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt. Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinde Pampow liegt im Ordnungsraum Schwerin. Sie ist an der südwestlichen Stadtgrenze mit der Landeshauptstadt Schwerin verbunden.

Pampow liegt in der südwestlichen Siedlungsachse in einem Entwicklungsschwerpunkt.

Belange der Raumordnung werden nicht betroffen, da sich die Fläche des Bebauungsplanes inmitten der Ortslage befindet.

Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Region Westmecklenburg

Der 1998 erstellte Rahmenplan beinhaltet die grundlegenden Umwelterhaltungs- und Entwicklungsziele und nennt Maßnahmen für die Region Westmecklenburg.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich der Sicherungsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Bestehende und geplante Schutzgebiete sowie Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt werden für das Plangebiet und für die nähere Umgebung nicht genannt.

Die Umweltaussagen werden in der Umweltprüfung unter Punkt 2. bewertet.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbauland aus.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Pampow hat keinen Landschaftsplan aufgestellt.

7.2 Beschreibung und Bewertung Umweltauswirkungen **(BauGB § 2 Abs. 4 Satz 1)**

Grundlage

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange zu erfassen, die voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflusst werden. Es sind der Bestand, die Entwicklung des Umweltzustandes sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung zu untersuchen, zu beschreiben und zu bewerten. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung sind zu benennen.

Aus den vorhandenen Plänen und Programmen der Landesplanung, des Landkreises Ludwigslust sowie den kommunalen Plänen können die wesentlichen Informationen ermittelt werden:

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan – Westmecklenburg
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Pampow
- Schutzgebietsflächen (FFH, IBA)

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Arten und Lebensräume

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Pampow. Die überplante Fläche wird derzeit als Gartenland genutzt. Die unbebauten Nachbarflächen werden ebenfalls gärtnerisch genutzt.

Als Gehölzbestände sind eine Kirsche (50 cm Stammumfang) und eine Pflaume (20 cm Stammumfang) zu verzeichnen.

Der naturschutzfachliche Schutzwert der Gartenflächen des Plangebietes ist als gering einzustufen. Gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Das faunistische Potential der untersuchten Fläche ist von geringer Wertigkeit. Nach Roter Liste gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Es werden weder Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach BNatSchG oder LNatSchG, noch Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz betroffen bzw. beeinträchtigt. Ausgewiesene Schutzgebiete befinden sich in mehr als 5 km Entfernung.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Pampow in einem Gebiet mit Eigenheimen in offener Bebauung (ein- bis zweigeschossig, gut durchgrünt, blickbegrenzend). Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung ein und stellt keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Boden

Das Gelände ist eben und wird gärtnerisch genutzt. Der Boden besitzt eine niedrige Ertragsfähigkeit. Die Schutzwürdigkeit des Bodens kann inmitten der Dorflage mit geringer Schutzwürdigkeit angegeben werden.

Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden. Direkt im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird im Bereich Pampow mit hoher Schutzwürdigkeit eingestuft.

Mensch

Für den Menschen hat die Planung nur zeitweise Auswirkungen auf das Wohnumfeld und zwar durch Lärm und Luftschadstoffe während der Bauphase.

Klima

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen aufgrund der geringen Größe der überplanten Fläche, der geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und der Vorbelastungen (Straße, vorhandene Bebauung u.a.) voraussichtlich zu keiner erheblichen Veränderung des Kleinklimas.

Die Gartenfläche besitzt keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion für das örtliche Klima. Die Fläche ist somit als gering empfindlich gegenüber einer Bebauung zu bewerten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Kultur- und Sachwerte befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und den Kultur- und Sachgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet besteht eine anthropogene Beeinflussung (Straßenverkehr, Ortslage Pampow) aller Schutzgüter und Umweltbelange. Die Schutzgüter im Plangebiet werden aufgrund der bestehenden Belastungen (Wohnungsbau) bereits beeinflusst wie auch die jeweiligen Empfindlichkeiten. Das Bauvorhaben wird daher keine negative Beeinflussung auf die Schutzgüter haben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 führt wegen der Nutzung einer bisher unbebauten Fläche zu einer Versiegelung von Boden. (Siehe dazu Punkt 5.10.1 - Bedarf an Grund und Boden.) Damit ist ein Verlust an Boden und seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Speichermedium für Niederschlagswasser u.a. zu verzeichnen.

Entwicklung des Umweltzustandes

Unter diesem Punkt werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Durch das Vorhaben wird eine Gartenfläche bebaut. Durch die Lage inmitten eines bestehenden Wohngebietes ist eine isolierte Stellung nicht gegeben.

Die Wirkungen des Vorhabens bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen in einem Totalausfall der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung auf den betroffenen Flächen. Die Festsetzungen erlauben durch die GRZ von 0,3 (i. V. m. § 19, Abs. 4, BauNVO) eine Versiegelungsfläche von ca. 636,39 m². Für die Erschließung werden zusätzlich ca. 124 m² Fläche benötigt. Der Bodenverlust ist durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar. (siehe Grünplanung – Punkt 6.3)

Der Verlust von Bodenfläche führt zu einem Verlust von Versickerungsfläche. Da der anstehende Boden versickerungsfähig ist, wird von einer Versickerung des anfallenden Regenwassers der Dach- und Wegeflächen auf dem eigenen Grundstück ausgegangen. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Arten und Lebensräume, das Landschaftsbild, das Klima und die Wasserverhältnisse werden keine bedeutsamen Veränderungen eintreten.

Aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist für die Nachbarschaft nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Sach- und Kulturgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der Lage im nicht störungsfreien Raum und der Größe des Vorhabens führt auch der Eingriff in die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung.

So sind auch die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und Wasser im Hinblick auf den Grundwasserschutz und die verringerte Neubildungsrate bei Versiegelung des Bodens nicht erheblich und ausgleichbar.

Kumulative Wirkungen

Auswirkungen des Plans oder Programms sollen im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Programmen bzw. Vorhaben untersucht werden.

Eine weitere Bebauung ist nicht geplant.

Prognose ohne Durchführung des Vorhabens

Ohne die Bebauungsplanung wird der Umweltzustand des Plangebietes erhalten bleiben.

Die Fläche würde weiterhin eine Gartenfläche von geringer Bedeutung bleiben.

Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden im Teil B - Textliche Festsetzungen der Planung angegeben. Der Eingriff in die bisher unversiegelten Flächen wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berechnet und mit Kompensationsmaßnahmen bewertet.

Im Rahmen des Umweltberichts wird nur auf die grundsätzlichen Regelungen des Naturschutzrechts diesbezüglich eingegangen und die geplanten Maßnahmen werden kurz benannt.

Die Maßnahmen liegen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes.

Minimierungsmaßnahme:

- Planungsrechtliche Festsetzungen orientieren sich am Bestand.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften orientieren sich am Bestand.
- Das Regenwasser wird vor Ort versickert bzw. örtlich genutzt.

Kompensationsmaßnahmen:

a) Maßnahme: Anlage einer Siedlungshecke mit heimischen Straucharten:

Ort: Gemarkung Pampow, Flur 8, Flurstück 26/5

Größe: 81 m²; Anzahl: 54 Stück (1 Stück / 1,5 m²)

Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch

Arten: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Gewönl. Schneeball), Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Corylus avellana (Haselnuss)

b) Maßnahme: Einzelbaumpflanzungen

Ort: Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 96/1
Anzahl: 8 Stück
Qualität: Baumhochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, Wildverbisschutz

Gehölzart: Tilia cordata (Winterlinde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit diesen Maßnahmen sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben ausgeglichen.

7.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen

Das Planungsziel sieht vor, innerhalb einer bestehenden Bebauung, eine Ergänzung des Wohnangebotes zu erreichen.

Einer Verdichtung bestehender Bebauung und die Nutzung einer bereits anthropogen genutzten Fläche ist im Sinne der Gemeinde Pampow und des sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden.

Die offene Bauweise trägt zur Eingliederung in das Dorfbild bei.

Weder an anderer Stelle in der Gemeinde noch mit einer anderen Bebauungsvariante ist mit wesentlich weniger Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

Ein alternativer Standort würde aus Umweltsicht keine günstigere Situation darstellen.

7.4. Überwachungsmaßnahmen

Aufgrund des räumlich sehr begrenzten Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen zur Überwachung bzw. zum Monitoring der Umweltauswirkungen ausreichend:

- Zur Sicherung der Umsetzung der Planung in der beabsichtigten Form ist nach Fertigstellung der Anlage die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen zu kontrollieren. Nach 3 Jahren sind die Anwachsergebnisse und der Zustand auf den Entwicklungsflächen zu überprüfen.

7.5. Zusammenfassung

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 „Am Kegel 39“ plant die Gemeinde Pampow die Umwandlung einer Gartenfläche in Wohnbauland für 3 Eigenheime (ein Eigenheim ist Bestand). Für die Erschließung wird die vorhandene Gemeindestraße „Am Kegel“ sowie eine Privatstraße genutzt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha.

Das Plangebiet liegt in einem vorhandenen Wohngebiet inmitten der dörflichen Ortslage Pampow.

Nach den geltenden Vorschriften des EU-Rechts und des Baurechts ist für diese Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, um darzustellen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargelegt.

Das Arten- und Lebensraumpotential, der Boden und das Klima haben aufgrund der bestehenden Nutzung eine geringe Schutzwürdigkeit.

Schutzgebiete und das Landschaftsbild werden nicht beeinflusst.

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse wurde eine hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers ermittelt.

Auf den Menschen hat das Vorhaben keinen ausdauernden Einfluss.

Archäologisch oder kulturell bedeutsame Güter oder sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in den Boden durch Versiegelung und damit Verlust von Boden zu erwarten. Deshalb werden zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen beziehen sich auf die Eingrünung der Objekte durch die Anlage einer Siedlungshecke (innerhalb des Bebauungsplanes) und auf die Aufwertung der freien Landschaft durch Baumpflanzungen (außerhalb des Bebauungsplanes).

Die Umweltprüfung kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass die Suche nach einem alternativen Standort für das geplante Vorhaben keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen wird.

Pampow, den 20/9.06

Schulz
Bürgermeister



