

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8

8. Änderung

Gemeinde Pampow

Planungsstand:

Satzungsbeschluß

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Pampow aus dem Jahr 2001 begrenzt den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich bis direkt an die geplante Ortsumgehung der B 321.

Nach der Fertigstellung der Ortsumgehung erfolgt mit der 8. Änderung des B-Planes Nr. 8 eine plangenaue Anpassung an die Festlegungen des F-Planes.

Mit der Festlegung der Anlage einer Verkehrsfläche wird eine Optimierung der Nutzung aller im Bereich der 8. Änderung vorhandenen Flurstücke erreicht.

2. Lage des Plangebietes

Der B-Plan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ liegt im südlichen Bereich des Gemeindegebietes Pampow unmittelbar an der Kreisstraße 62 und der Bundesstraße 321 (Ortsumgehung Pampow).

Folgende Flurstücke werden von der 8. Änderung berührt:

Gemarkung: Pampow

Flur: 8

Flurstücke: 250/8, 250/10, 250/12, 79/5, 79/6, 80/3, 81/3

3. Inhalt der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst eine Teilfläche zwischen Ahornstraße und der Ortsumgehung B 321.

Das hier ausgewiesene Gewerbegebiet wird in südlicher Richtung an die Ortsumgehung plangenaue angepasst. Die Baugrenze wird hier entsprechend § 9 Bundesfernstraßengesetz bis zu einem Abstand von 20 m festgesetzt.

Die im B-Plan Nr. 8 einschließlich der Änderungen enthaltenen planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen sowie die Vorgaben zur Baugestaltung gelten auch für die 8. Änderung.

4. Verkehr und Erschließung

Die Verkehrserschließung sowie die sonstige technische Erschließung sind vorhanden. Es erfolgt lediglich eine Anpassung im Zusammenhang mit der Realisierung der festgesetzten Verkehrsfläche.

5. Grünplanung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bahnhofstraße“ kommt es zur Verdrängung einer festgesetzten, 90 m langen Gehölzfläche auf den Flurstücken 250/10 und 250/12.

Da diese Fläche an keiner anderen Stelle der vorliegenden Planung verwirklicht werden kann, wird eine Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 101 der Flur 7 in der Gemarkung Pampow ausgewiesen.

Es wird eine Gehölzpflanzung mit einer Breite von 4m und einer Länge von 90 m angelegt.

Die Pflanzung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Pflanzliste.

Es sind keine Ziersträucher zu verwenden.

6. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend § 13 Bau GB werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es ist lediglich eine Erweiterung des Geltungsbereiches mit einer Fläche kleiner 1/5 der Gesamtfläche (11,5 ha : 0,28 ha).

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht entsprechend § 13 BauGB Abs. 1 Satz 1 nicht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die 8. Änderung des B-Plan Nr. 8 kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

7. Immissionsschutz

Entsprechend dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten ist im Nutzungsbereich (5) der Lärmpegelbereich III bzw. IV anzusetzen. Dabei gilt bis zu einem Abstand von 54 m zur Straßenachse der B 321 der Lärmpegelbereich IV.

Im Nutzungsbereich (5) sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume möglichst an den, der B 321 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Pampow, den 09.04.2010

