

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6

1. Änderung

Wohngebiet "Riedgraben"

Gemeinde Pampow

	<u>Seite</u>	
Deckblatt	1	
Inhaltsverzeichnis	2	
1. Rechtliche Grundlagen	3	unverändert
2. Allgemeine Angaben	4	- " -
2.1 Lage im Gemeindegebiet	4	- " -
2.2 Bestand, Topographie, Bewuchs	4	- " -
3. Planungsanlaß - Planungsziel	4a	- " -
4. Entwicklung des Planes	5	} 1. Änderung
4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung	5	
4.2 Städtebauliche Daten	5	gefaßt
4.3 Grünflächen	6	ergänzt
4.3.1 Sicherungsmaßnahmen	7	
4.3.2 Öffentliches Grün	7	
4.3.3 Verkehrsgrün	7	
4.3.4 Privates Grün	7	
4.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	8	ergänzt
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	9	unverändert
6. Ver- und Entsorgung	9	- " -
6.1 Wasserversorgung	9	- " -
6.2 Abwasserentsorgung	9	- " -
6.3 Oberflächenentwässerung	9	- " -
6.4 Energieversorgung	10	- " -
6.5 Gasversorgung	10	- " -
6.6 Abfallbeseitigung	10	- " -
6.7 Feuerschutz und Löschwasserversorgung	10	- " -
6.8 Kommunikation	10	- " -
7. Immissionsschutz	11	- " -
7.1 Lärmimmissionen	11	- " -
7.2 Geruchsmissionen	13	- " -
8. Archäologische Vorkommen	14	- " -

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 erfolgt eine Änderung in der geplanten Bebauung.

Die südlich der vorhandenen Planstraße C ("Raiffeisenstraße") und in der Planstraße D ("Zum Riedgraben") liegenden Wohnbauflächen werden für Ein- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Lediglich südlich der neu konzipierten Wohnstraße G sind Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig.

Entsprechend der neuen Wohnbebauung wurden die Baugrenzen in den betroffenen Bereichen verändert.

Die Gemeinde möchte mit diesen Veränderungen die Konzentration von Wohnbebauung auflockern und damit gestalterisch die Bebauung besser an die dörfliche Struktur anpassen.

4. Entwicklung des Planes

4.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Nutzungen im Plangeltungsbereich dienen vorrangig dem Wohnen und der Freizeitgestaltung.

Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" ergibt sich aus den geplanten und im § 4 der BauNVO zulässigen Nutzung sowie aus dem an den Plangeltungsbereich angrenzenden Mischgebiet.

Das Plangebiet gliedert sich in sieben Bereiche unterschiedlicher Nutzung:

Nutzungsbereich 1: Fläche für Einzel- und Doppelhäuser

Nutzungsbereich 2: Fläche für Reihenhäuser

Nutzungsbereich 3: Fläche für Reihenhäuser

In den Nutzungsbereichen 2 und 3 ist die Errichtung von Wohnhäusern mit insgesamt 27 WE geplant.

Nutzungsbereich 4: Sportplatz (Abmessungen nach DIN 18035)

Nutzungsbereich 5: Fläche für Spielplatz,

Nutzungsbereich 6: Grünfläche, Park

Nutzungsbereich 7: Fläche für Gemeinbedarf (Fläche für sportlichen Zwecken dienendes Gebäude)

4.2. Städtebauliche Daten

Der Plangeltungsbereich hat einen Flächeninhalt von ca. 8,10 ha.

Davon entfallen auf:

Nutzungs- bereich	Fläche (ha)	Netto- bauland	Bauland Wohn- bauland	Gemein- bedarf	Grün priv. öffentl.	Verkehrs- fläche
1	2,72	1,09	1,09		1,63	
2	0,40	0,16	0,16		0,24	
3	0,45	0,18	0,18		0,27	
4	1,70					1,70
5	0,30					0,30
6	1,40					1,40
7	0,10			0,10		
Fl. auß. 1 - 6	0,10				0,10	
Verkehrs- fl.	0,93					0,93
	8,10		1,43	0,10	2,14	3,50
	100 %		17,7 %	1,2 %	26,4 %	43,2 %
						11,5 %

Wohnungen und Personen nach Wohnformen:
(Belegungsziffer: 2,5 Pers./WE)

Nutzungsbereich	Zahl der Vollgeschosse (VG)	Wohneinheiten	Personen
1	1	47	118
2	1	14	35
3	2	13	32
		74	185

Bauplatzangebot:

Nettowohndichte (NW)	129 Pers./ha	Nettowohnbauland
Bruttowohndichte (BW)	52 Pers./ha	Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte	52 WE/ha	Nettowohnbauland

Bauliche Nutzung, Geschoß- und Grundflächenzahlen,
Haus- und Dachformen, Dachneigungen:

N.-Bereich	Bauliche Nutzung	Geschoßzahl	Hausform	Dach Form	Dach Neigung
1	WA	I	E, D	SD, KWD	25°-45°
2	WA	I	E, D, H	SD, KWD	25°-45°
3	WA	II	H	SD	25°-45°

Es gilt einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4.

Zu 4.3 Grünflächen

Mit der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 6 wird ein Teilgebiet in seiner baulichen Nutzung neu festgesetzt.

Zur Erschließung wird daher eine weitere Anliegerstraße (Planstraße G, 1.370 m²) für die Aufnahme der zusätzlichen Versorgungsleitungen erforderlich.

Damit ändert sich die Flächenbilanz wie folgt:

	Bestand	Entwicklung	Differenz
. Versiegelung/überbaubare Fläche	100	21.760	+ 21.660
. Baumgruppe	350	325	- 25
. Acker	79.125	---	- 79.125
. Ackerrain	1.450	---	- 1.450
. Kleingarten	375	---	- 375
. Gehölzflächen	---	7.075	+ 7.075
. Öffentliches Grün	---	19.660	+ 19.660
. Privates Grün	---	23.955	+ 23.955
. Sportplatz	---	8.625	+ 8.625
Größe des Plangebietes	81.400	81.400	

Die durch die GRZ von 0,4 mögliche Bebauung sowie die vorgesehene erweiterte Verkehrserschließung bedingen eine mögliche Neuversiegelung von 21.660 m².

Der Anteil der Freiflächen beträgt 28.285 m², die des Privatgrüns nunmehr 23.955 m².
Zuzüglich der geplanten Gehölzflächen von 7.075 m² und der vorhandenen Baumgruppe mit 325 m² ergibt sich ein Gesamtflächenanteil von 59.640 m². Das entspricht einem Anteil von 73,3 %.

Eine weitere Veränderung bzw. Neuordnung erfolgt innerhalb des privaten Grüns.

Mit dem Neuzuschnitt der Baufläche entfällt die bisherige Festsetzung 3.1 im Grünordnungsplan

"Aufgelockerte Bepflanzung eines 10 m breiten Streifens mit Heister- und Strauchgruppen nördlich der Planstraße E
Flächenanteil 10 %
Landschaftsrassen RSM 7.1.2"

Jedoch wird der 10 m breite Streifen für die individuelle Grüngestaltung weiterhin aufrechterhalten.
Der Anteil der 10 % Bepflanzung soll über Baumpflanzungen an der Planstraße F und G kompensiert werden, so daß es durch diese neue Pflanzfestsetzung keine weiteren Auswirkungen auf die Biotopbewertung gibt.

In die neue Biotopbewertung geht somit nur die Neuversiegelung der Planstraße G ein.

(Bestandsbewertung)

Die Bilanzierung mit Biotopwertpunkten erfolgt gemäß der Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landspflegegesetzes.

Nutzung	Faktor	Bestand	Biotopwert
. Acker	0,3	79.125	23.737,5
. Baumgruppe	0,8	350	280,0
. Versiegelung	0,0	100	0,0
. Ackerrain	0,7	1.450	1.015,0
. Kleingarten	0,4	375	150,0
		81.400	25.182,5

(Eingriffsbewertung)

Geplante Nutzung	Faktor	Planung	Biotopwert
. Baumgruppe	0,8	325	260,0
. Gehölzflächen	0,6	7.075	4.245,0
. Sportplatz	0,2	8.625	1.725,0
. überbaubare Fläche	0,0	21.760	0,0
. öffentliches Grün	0,5	19.660	9.830,0
. privates Grün	0,4	23.955	9.582,0
Größe des Plangebietes		81.400	26.642,0

Schlußfolgerungen

Die Gegenüberstellung der Eingriffsbewertung zur Bestandsbewertung zeigt eine negative Bilanz von rd. 460 Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich soll außerhalb des B-Plangebietes in der Flur 7 auf dem gemeindeeigenen Flurstück 38/2 erfolgen.

Im Mai 1997 wurde eine Vegetationsaufnahme auf dieser Fläche durchgeführt. An Flutrasenarten kommen Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) und Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*) vor.

An stetigen Arten kommt neben dem Knick-Fuchsschwanz das nach der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern gefährdete Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) vor.

Sehr selten ist die ebenfalls nach der Roten Liste M-V gefährdete Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*) innerhalb der Grünfläche vertreten, von ihr wurde insgesamt nur 1 Exemplar gefunden. Ansonsten wird die Grünfläche von Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Löwenzahn (*Taraxanthum officinales*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) eingenommen.

Um der weiteren Degradierung entgegen zu wirken, soll die Fläche zukünftig nachhaltig extensiv bewirtschaftet werden. Dies soll auf der Grundlage des Extensivierungsprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern erfolgen und mit einer Nutzungsentschädigung für 25 Jahre vertraglich gesichert werden.

Da es sich bei der potentiellen Kompensationsfläche nicht um eine ökologisch geringwertige Ackerfläche, sondern bereits um eine wechselfeuchte Grünlandfläche handelt, erhöht sich der Ausgleichsbedarf entsprechend der Wertigkeit der Fläche im derzeitigen Zustand um das 1,5-fache.

Es werden daher 920 m² des Flurstücks 38/2, Flur 7, Gemarkung Pampow benötigt, um den verbleibenden Ausgleichsbedarf für den planungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Zu Pkt. 4.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Planstraße G

Fahrbahn 5,00 m breit, genutzt als Mischfläche

Gemeinde Pampow, 28.07.1997


Schulz
Bürgermeister