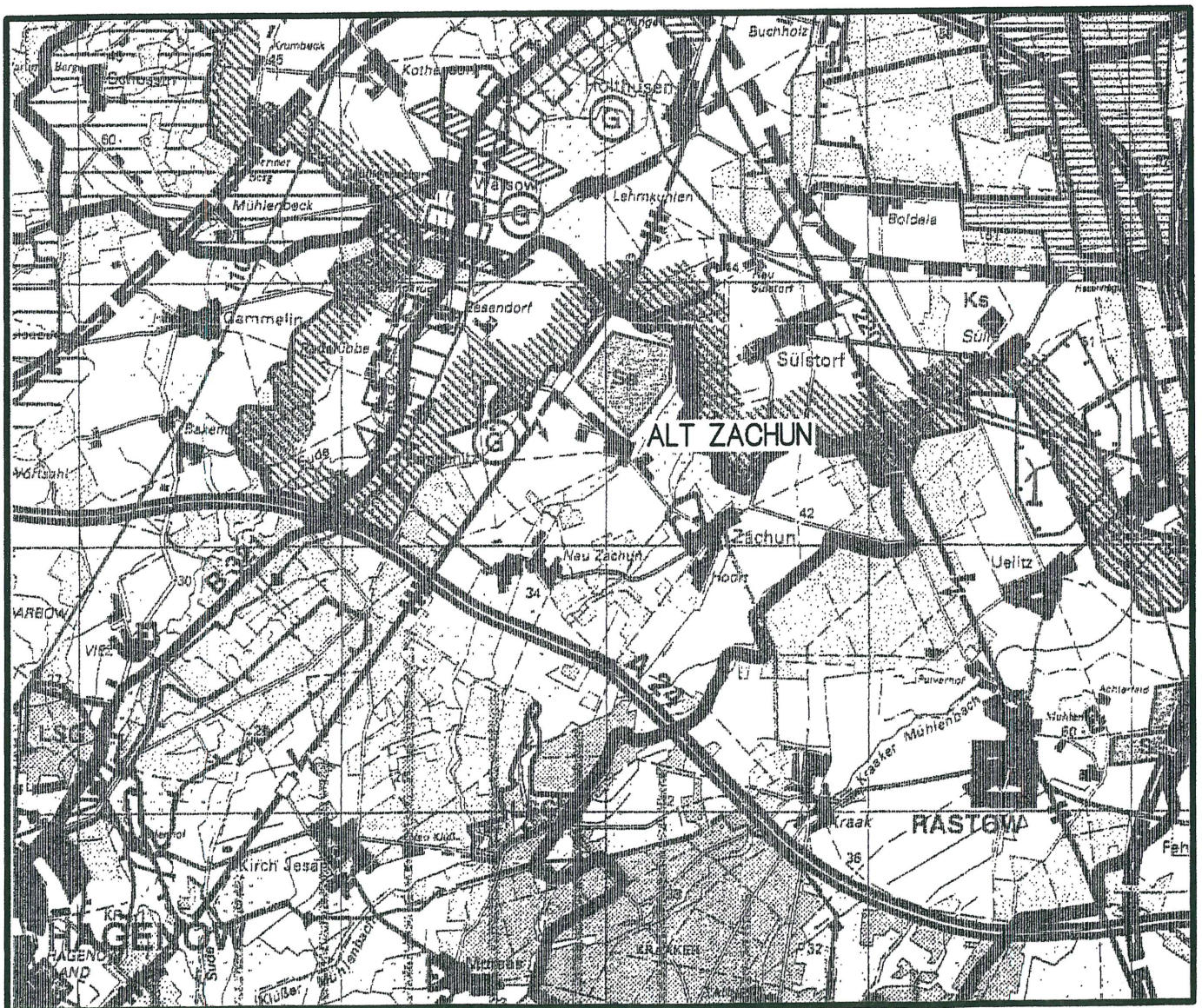


ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE ALT ZACHUN

M 1 : 10.000



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschleg 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/750-251
Fax 03881/750-250

Planungsstand:

Planungsanzeige

Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt-Zachun Landkreis Ludwigslust, Land Mecklenburg-Vorpommern

=====

	Seite
<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	
1. <u>Allgemeines</u>	2
1.1 Anlaß und Aufgabe der Planung	2
1.2 Planbestandteile und technische Grundlagen	2
2. <u>Geographische Lage und Gemeindegröße</u>	2
3. <u>Entwicklungskonzept der Gemeinde</u>	3
3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen	3
3.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	3
3.1.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	4
3.2 Planerische Zielsetzungen der Gemeinde	4
3.2.1 Zielsetzungen für die Ortslage Alt Zachun - Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
3.2.2 Zielsetzungen für den Außenbereich Darstellungen im Flächennutzungsplan	5

1. Allgemeines

1.1 Anlaß und Aufgabe der Planung

Das Baugesetzbuch (BauGB) der Bundesrepublik Deutschland geht von dem Grundsatz aus, daß die städtebauliche Entwicklung in den Gemeinden durch Planung zu ordnen ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (aus § 1 Abs. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitene Bauleitplan. Er stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes können weder Entschädigungs- noch Rechtsansprüche abgeleitet werden. Verbindlich ist er gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

Die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne sind mit ihren Festsetzungen für jedermann bindend.

1.2 Planbestandteile und technische Grundlagen

Die Bestandteile der vorliegenden Planung sind:

- Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der gesamten Gemeinde im Maßstab M 1 : 10.000 und
- der Erläuterungsbericht, jeweils als Vorentwürfe.

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung dienen Montagen der Topografischen Karte im Maßstab M 1 : 10.000 (Ausgabe für die Volkswirtschaft) nach dem Stand der Unterlagen von 1980.

2. Geographische Lage und Gemeindegröße

Die Gemeinde Alt Zachun liegt im nördlichen Teil des Landkreis Ludwigslust.

Die Nachbargemeinden sind:

- | | |
|--|-------------------------|
| - im Norden | die Gemeinde Holthusen |
| - im Osten | die Gemeinde Sülstorf, |
| - im Südosten, im Süden und im Südwesten | die Gemeinde Hoort |
| - im Westen | die Gemeinde Bandenitz. |

Innerhalb der Gemeinde bildet die Landesstraße L II O die Straßenverbindung von Hoort über Alt Zachun nach Besendorf. Durch diese Straße ist die Gemeinde an die großräumige Straßenverbindung von Schwerin nach Hagenow angebunden.

Die Flächengröße der Gemeinde beträgt ca. 8,43 km², wovon der größte Teil der Flächen landwirtschaftlich genutzt wird.

3. Entwicklungskonzept der Gemeinde

3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Danach liegt die Gemeinde Alt Zachun im Amtsbereich des Amtes Hagenow Land innerhalb des ländlichen Raumes. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet unmittelbar an den Ordnungsraum Schwerin an.

Mit ca. 340 Einwohnern wurden für Alt Zachun keine über die Eigenentwicklung hinausgehenden Entwicklungsziele im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg verankert.

Die Eigenentwicklung wird im Regionalen Raumordnungsprogramm wie folgt definiert: „Eigenentwicklung einer Gemeinde ist eine Flächen- oder Kapazitätsentwicklung, die sich auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung beschränkt und einen Bedarf für Wanderungsgewinne nicht berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplanung sind die allgemeinen Entwicklungsziele für Gemeinden in ländlichen Räume, so auch für Alt Zachun, gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, siehe dazu Pkt. 1.2.1 Absätze 1 bis 6 in Verbindung mit dem Pkt. 5.2 Städtebau und Dorferneuerung Absatz 5, zu beachten.

Durch das Gemeindegebiet führt die Hauptstrecke der Eisenbahn Schwerin - Boizenburg - Hamburg.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Lagerstätten- und Höffigkeitsgebiets für Speziessand. Im nordöstlichen Gemeindegebiet ist ein ca. 160 ha großer Raum als Vorsorgeraum für Rohstoffsicherung ausgewiesen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm heißt es dazu: „In 'Vorsorgegebieten Rohstoffsicherung' soll im Rahmen eines Abwägungsprozesses mit konkurrierenden Nutzungen eine abbauverhindernde Nutzung in der Regel ausgeschlossen werden.“

Die Böden in der Gemeinde Alt Zachun weisen durchschnittliche Ackerzahlen von 20 - 29 auf.

Aus Sicht der Forstplanung liegt Alt Zachun in einem potentiellen Waldmehrungsgebietes mit einer Erhöhung des Waldanteils um 4 - 10%.

Der Flächennutzungsplan legt die künftige Bodennutzung für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren fest. Für die Gemeinde werden die ausgewiesenen Entwicklungsflächen (hauptsächlich Baulücken) als raumordnerisch vertretbar betrachtet.

3.1.2 Vorläufiges Gutachtliches Landschaftsprogramm

Gemäß dem Vorläufigen Gutachtlichen Landschaftsprogramm des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Januar 1992 ist innerhalb des Gemeindegebietes ein Entwicklungsraum für Feuchtbiotope ausgewiesen. Die Abgrenzung erfolgte auf Grundlage des im Landschaftsprogramm dargestellten Niedermoorgebietes und umfaßt die Flächen nordöstlich der Ortslage sowie einen schmalen Streifen südlich der Ortslage.

3.2 Planerische Zielsetzungen der Gemeinde

Unter Beachtung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben, strebt die Gemeinde Alt Zachun folgende Planungsziele an:

- Die Gemeinde möchte sich zu einem attraktiven Wohnstandort, angrenzend an den Ordnungsraum Schwerin entwickeln. Insgesamt sollen in der Gemeinde die gewachsenen räumlichen Gliederungen weitgehend erhalten bleiben und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Es wird nur in der bestehenden Ortslage Alt Zachun eine Abrundung der Siedlungsfläche angestrebt. Die Gemeinde beabsichtigt, die bauliche Entwicklung langfristig auf die Schließung von Baulücken zu beschränken.
- Gewerbegebiete werden nicht ausgewiesen. Für mittelständische Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe soll die Möglichkeit der Ansiedlung bzw. Erweiterung auf den Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortslage genutzt werden.
- In der bisher nur landwirtschaftlich geprägten Gemeinde soll die landschaftliche Ausstattung des Gebietes verbessert und das Gemeindegebiet durch ein umfassendes, naturverträgliches Netz aus Rad- und Wanderwegen erschlossen werden.
- Eine leistungsfähige und dennoch umweltverträglich arbeitende Landwirtschaft als Lebensgrundlage für einen Teil der Bevölkerung und nicht zuletzt auch zur Pflege der historisch entstandenen Kulturlandschaft wird auch weiterhin durch die Gemeinde gefördert. Zum Schutz der unterirdischen Wasservorräte unterstützt die Gemeinde auch alternative Wirtschaftsformen bzw. Bewirtschaftungsformen.
- Mit der Landschaft und der Natur soll sorgsam umgegangen werden. Es ist das Ziel der Gemeinde, eine intakte Landschaft als Lebensraum für die eigene Bevölkerung sowie für die Entwicklung eines landschaftsverbundenen Fremdenverkehrs zu bewahren.

3.2.1 Zielsetzungen für die Ortslage Alt Zachun - Darstellungen im Flächennutzungsplan

Ursprünglich war Alt Zachun ein kleines Sackdorf. Sackdörfer waren durch eine einzige in das Dorf hineinführende Straße, die blind endete, bedingt durch die Lage der Siedlung auf einer Halbinsel oder spornartigem Vorsprung einer Niederung, gekennzeichnet. Nachträglich wurde oft ein zweiter Ausgang in die Niederung angelegt. Sackdörfer sind ursprüngliche Kleinsiedlungen mit

weniger als 10 Gehöften, die teilweise nachträglich durch Zwischensiedlung oder Verlängerung zur Landseite hin vergrößert wurden.

Bis zur Wende 1989 war das gesamte innerörtliche Leben auf die Landwirtschaft orientiert. Nach der Wende siedelten sich kleine Handwerksbetriebe in Alt Zachun an. Es wurden Straßen und Eigenheime errichtet.

Alt Zachun ist durch zahlreiche Freiflächen, die überwiegend als Grünland und Garten genutzt werden, gekennzeichnet.

Entsprechend der vorhandenen baulichen Situation und zugunsten des Verzichtes auf eine flächenhafte Ausweisung von Wohnstandorten wird die gesamte bestehende Ortslage mit den vorhandenen Baulücken als Wohnbaublöcke gem. § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen. Dabei wird auf eine einreihige Bebauung entlang vorhandener Straßen und Wege orientiert.

Die Gemeinde hat bewußt auf eine flächenhafte Ausweisung von Wohnbauflächen verzichtet, um langfristig eine Abrundung des Ortes zu erreichen und die bestehenden Baulücken für die Bebauung zu nutzen, um damit den Charakter der Ortslage zu erhalten und den Anforderungen an ländliches Wohnen Rechnung zu tragen.

Durch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern kann in Arrondierung vorhandener Bebauung der gemäß Flächennutzungsplanzeitraum zu erwartende Bedarf an Wohnraum abgedeckt werden. Unter Berücksichtigung der langfristigen zeitlichen Realisierung der Bebauung - etwa 15 Jahre - werden die ausgewiesenen Entwicklungsflächen als notwendig erachtet.

Zur Erhaltung und zur Ergänzung der innerörtlicher Grünflächen wurde im Zentrum der Ortslage eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Ebenfalls als Grünfläche wurde der bestehende Friedhof und der geplante Sportplatz ausgewiesen. Für die Biotopstrukturen, die innerhalb der Wohnbauflächen liegen, sollen Erhaltungsgebote im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Als Ausgleichsflächen für den mit der Wohnbauflächenausweisung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und mit „A“ gekennzeichnet.

Die noch landwirtschaftlichen Gebäude südlich der Ortslage und die bebauten Bereiche nordwestlich der Gleisanlagen sollen im Außenbereich verbleiben.

3.2.2 Zielsetzungen für den Außenbereich - Darstellungen im Flächennutzungsplan

Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung

Im Norden des Gemeindegebietes ist entsprechend den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes ein Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen. Das Vorsorgegebiet wurde in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan als „Fläche für Abgrabungen“ dargestellt. Die Flächenausdehnung des Vorsorgegebietes wurde gegenüber der im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Fläche zugunsten der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft reduziert. Damit wird dem Planungswillen der Gemeinde entsprochen, einen Mindestabstand von vorhandener Bebauung zur möglichen Abgrabungsfläche von etwa 500 m einzuhalten.

Biotopflächen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Alt Zachun gibt es eine Anzahl von Biotopen, z.B. Kleingewässer, Röhrichtbestände, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Feldgehölze, Hecken, die gemäß § 2 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind. Diese Biotope sind in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und mit „BIO“ gekennzeichnet, zusätzlich wurden potentielle Entwicklungsflächen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt (EW, EG, ET).

Aufgestellt für die Gemeinde Alt Zachun
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881/750-251