

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/1994

"WOHNANLAGE RUNDLINGSDORF"

der Gemeinde Malk Göhren, Landkreis Ludwigslust

A. Planungsziele

Die Gemeinde Malk Göhren hat im geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes die betr. Fläche bereits auf ein WA-Gebiet umgestellt.

Aufgrund der günstigen Lage bietet sich diese Nutzung besonders an. Zudem ist diese Fläche teilweise gemeindeeigenes Gelände.

Die Rückübertragung ist beantragt.

Dort ein "Demonstrativ-Bauvorhaben" in Form eines Rundlingsdorfes mit landschaftlich typischen Wohnhäusern zu konzipieren, ist für die Gemeinde Malk Göhren eine einmalige Gelegenheit, nicht nur ein gemeindeeigenes Grundstück zu verwerten, sondern zudem noch eine im näheren Bereich einmalige Wohnanlage zu erstellen.

In Verbindung mit der baulichen Konzeption entsteht für die Gemeinde gleichzeitig eine Freizeitanlage, die dem Wohnwert im ganzen Gemeindebereich eine enorme Aufwertung gibt.

Diese Freizeitanlage befindet sich wiederum auf gemeindeeigenem Grundstück.

Weiterhin besteht ein öffentlicher Spielplatz mit direkter Verbindung zur Kinderkrippe bzw. Kindergarten, die bereits vorhanden sind.

Ein Fußweg wird den öffentlichen Spielplatz mit den Flächen für die Freizeitgestaltung verbinden, so daß ein Dorfmittelpunkt entstehen wird, der nicht nur die Ansprüche der Erwachsenen deckt, sondern vielmehr den Kindern des Ortes eine gefahrlose Nutzung von Spiel- und Bolzplatz ermöglicht. Diese Verbindung ist lediglich durch eine Zufahrtsstraße zu den "Musterhäusern" getrennt.

Gleichzeitig wird diese Zufahrt nur eine Anliegerstraße werden, die sogar im Ausbau (Breite und Befestigung) nur den eigenen Ansprüchen genügt.

Die Befestigung im Seitenraum von je 0,50m erfolgt mit Mineralgemisch (B2). Die befestigten Fahrspuren erfolgen mit Verbundsteinen, Asphalt.

B. Gestaltung

Ein gestalterisch besonderes Merkmal ist die sternenförmig angelegte Wohnanlage. Im Innenraum befindet sich eine öffentliche Grünanlage.

Um der attraktiven Lage des geplanten Wohngebietes gerecht zu werden und um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, sind Angaben zu Dachneigung und Materialvorgaben erfolgt. Genaue Vorgaben beinhalten die textlichen Festsetzungen.

C. Beabsichtigte Nutzung

Um dem Dorfmittelpunkt, der durch diese Planung entsteht, gerecht zu werden, wurde WA-Gebiet gewählt. Die Nähe der Grün- und Sportanlagen begründen diese beabsichtigte Nutzung.

GRZ mit 0.2 wurde gewählt um einzelne Grundstücke baulich nicht zu überlasten.

Entsprechend wurde auch die GFZ mit 0.4 gering gehalten.

Die BauNVO § 17 legt die Obergrenzen der baulichen Nutzung fest.

Im WA-Gebiet	GRZ	GFZ
	0.4	1.2
gewählt wurden		
hier jedoch nur.	GRZ	GFZ
	0.2	0.4

Begründung:

Die einzelnen Grundstücke sollen baulich nicht zu sehr belastet sein, um Abstands- und Freiflächen zu bekommen.

Die GFZ genügt, weil es nur eine 1-geschossige Bauweise gibt. Eine Versiegelung, der auf dem Baugrundstück zu befestigenden Fläche soll nicht stattfinden. Es wird eine wassergebundene Oberfläche sein.

D. Immissionsschutz

Zwischen der Wohnanlage und der Fläche für Freizeitgestaltung ist vorsorglich ein aus Boden bestehender und bepflanzter Erdwall einzuplanen. Sollte sich mal der Bedarf hinsichtlich Immissionsschutz ergeben, kann darauf zurückgegriffen werden.

E. Verkehrliche Erschließung

Der Anschluß an die Innerortsstraße erfolgt mit der Planstraße 1. Im Bereich des "Rundlingsdorfes" ist nur die Regelung als Einbahnstraße angedacht.

Der Ausbau soll sich dadurch im geringsten Aufwand bewegen. Dadurch ist eine verkehrsberuhigende Anlage vorgesehen.

F. Rechnerische Werte

Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von ca.		48.900 qm
Als ha- Fläche ausgewiesen	ca.	4.89 ha
vollvers. Fläche	ca.	2.505 qm
bebaub. Grundstück	ca.	11.345 qm
unbeb. Grundstück	ca.	11.900 qm
Fl. f. Hecken	ca.	2.500 qm
öffentl. Grünflächen	ca.	12.451 qm
Sportanlage	ca.	8.199 qm
		<hr/> <hr/> 48.900 qm

G. Abgrenzung des Gebietes

Das betreffende Gebiet, der Gemarkung Göhren, Flur 1, begrenzt:
nördlich : durch die Kreisstraße "Neue Straße" und den Spielplatz
südlich : Ackerland und Wiesenflächen der Flurstücke 200 bis 216
östlich : durch das bebaute Grundstück Flurstück 190 und einer
Ackerfläche Flurstück 198/1
westlich : durch das bebaute Grundstück
Flurstück 182/1, sowie die unbebauten Acker- und Wiesen-
flächen der Flurstücke : 171, 172, 174, 175, 179 und 180.
Das betreffende Gebiet wird nördlich, östlich und westlich durch ein
Bepflanzgebot von Bäumen und Sträuchern zur Umgebung abgegrenzt.

H. Ersatzmaßnahmen für Grünbereiche

Diese entstehen durch Neuanpflanzungen von bodenständigen Bäumen und
Sträuchern innerhalb des Plangebietes und zus. durch Anpflanzungen
in anderen Ortsbereichen.
Eine Abstimmung mit "STAUN" in Schwerin ist dazu (schon erfolgt)/
noch erforderlich).
Weitere Planungsabsichten sind dem Entwurf zu entnehmen.
Hinsichtlich einer Gestaltungssatzung usw. wird zu gegebener Zeit ein
Entwurf gefertigt. Es ist jedoch davon auszugehen, daß alle Außenanlagen
der Idee einer Musteranlage entsprechen müßten und zudem dem
ortsüblichen Charakter angepaßt sein werden.
Die Durchsetzung dieser Planungsmaßnahmen verpflichtet alle
Beteiligten zu einer guten und sinnvollen Zusammenarbeit,
einschließlich der Durchführung der Gesamtanlage.

I. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die gesamte B-Planfläche beträgt 48.900qm . Es handelt sich bei der gesamten Fläche zur Zeit um "artenarme Frischwiese", welche mit einem Faktor von 0.6 bewertet werden kann.

Die Gesamtfläche ist lt. B-Plan in folgende Nutzungsarten zu unterscheiden, wobei jede einen anderen Bewertungsfaktor besitzt: versiegelte Flächen, bebaubare Flächen (GFZ 0,4), unbebaute Grundstücksflächen, öffentliche Flächen, Sportanlagen, Flächen zum Anpflanzen von Hecken.

Daraus ergibt sich folgende Biotopwertermittlung:

Fläche gesamt : 48.900 qm x Faktor 0,6 = 29.340
und für die Einzelbewertung:

Art d. Flächen	Größe (qm)	Faktor	Biotopwert
-vollvers. Flächen	2.505		
-bebaub. Grdst.-Fl.	11.345		
-unbeb. Grdst.-Fl.	11.900	0,3	3.570
-Flächen f. Hecken	2.500	0,9	2.250
-öffentl. Grünfl.	12.451	0,2	2.490
-Sportanlage	8.199	0,6	4.919
	<u>48.900</u>		<u>13.229</u>

Die Höhe der auszugleichenden Biotopwertpunktzahl ermittelt sich aus der Differenz des Ist-Zustandes und der geplanten Nutzung:

29.340
- 13.229
16.111

Als Ausgleichsmaßnahmen werden hier in Ansatz gebracht:

1. Pflanzgebot - pro Grundstück ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, Stammumfang 14-16cm, mittlere Baumschulqualität
2. Pflanzgebot - für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist folgende Pflanzliste anzuwenden:

Feldahorn	Öhrchenweide
Hainbuche	Liguster
Eberesche	Holunder
Weißdorn	Hundsrose
Ginster	Sanddorn
Schwarzdorn	Johannisbeere

Eine Mindesthöhe von 50 cm für die Neuanpflanzung ist einzuhalten.

3. Auf der Grundlage der Pflegevereinbarung mit dem BUND-LWL wird die Erhaltung und die Pflege des "Postmoores" und der Orchideenwiese Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.
4. Die Flächen um das Postmoor und die Orchideenwiese werden als Schutzgürtel in die Pflegemaßnahmen aufgenommen.

Alle aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Satzung und werden in das Satzungssexemplar eingearbeitet.

Die unter 4. genannten Flächen sind zur Zeit unterschiedlich genutzt, zu einem großen Teil aber als landwirtschaftliche Nutzfläche. Laut Pflegevereinbarung mit dem BUND sollen diese Flächen umgewidmet werden in extensiv genutztes Dauergrünland als 1-2 schürige Mähwiese. Diese Flächen bilden dadurch einen Schutzgürtel um Postmoor und Orchideenwiese. Durch diese Umwandlung wird der Nährstoffeintrag in die geschützten Flächen erheblich reduziert und sowohl das Moor als auch die Orchideenwiese dadurch aufgewertet.

Die Fläche des Schutzringes beträgt 28.925 qm und besitzt bei der jetzigen Nutzung einen Biotopwert von 0,5.
Daraus ergibt sich folgende Rechnung : $28.925 \text{ qm} \times 0,5 = 14.262$
Durch die Umnutzung in Dauergrünland ergibt sich eine Aufwertung des Schutzringes um 0,4 Punkte.

Flächenbilanz der Ausgleichsmaßnahmen:

Art d. Flächen	Größe (qm)	Faktor	Biotopwert
Schutzgürtel	28.925	0,4	11.570
Postmoor	8.260	0,2	1.652
Orchideenwiese	9.314	0,3	2.794
	<u>46.499</u>		<u>16.016</u>

auszugleichende Biotopwertzahl : 16.111
tatsächlich erreichte Biotopwertzahl der Ausgleichsmaßn. : 16.016

95

Sowohl die Orchideenwiese und das Postmoor als auch die Flächen des Schutzringes befinden sich in der Gemarkung Malk in der Flur 1 auf den Flurstücken 26,27,28 und 30.

Es ist mit den hier nachgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen kein hundertprozentiger Biotopwertausgleich erreicht worden. Bei dem Gesamtumfang der Ausgleichsmaßnahmen kommt es wohl auch eher auf eine sinnvolle Pflegemaßnahme an, als mehr auf die letztendliche Flächengröße der Ausgleichsmaßnahme.

J. Verschiedenes

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Als Straßenlampen sind Natrium-Lampen zu verwenden.

Das weiteren wurden in den textlichen Festsetzungen Aussagen getroffen zu Ordnungswidrigkeiten und werden gemäß § 84 LBauO geahndet.

Die geordnete Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust.

Malk Göhren, den 11.06.1997



W. Heike 
Bürgermeister