

GEMEINDE MALK GÖHREN

AMT DÖMITZ-MALLISS

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1994 Schau- Land „Wohnanlage Rundlingsdorf“

nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

August 2018

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Malk Göhren
über die

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1994 Schaul-Land „Wohnanlage Rundlingsdorf“

Gemarkung Göhren bei Eldena
Flur 1
Flurstück 188/5

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.	Plangebiet	7
3.1.	Lage und Geltungsbereich	7
3.2.	Bestand	7
4.	Planinhalt/Änderungen	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4.	Grünflächen	10
4.5.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
4.6.	Verkehrerschließung	10
4.7.	Technische Ver- und Entsorgung	10
5.	Umweltbelange	11
5.1.	Einleitung	11
5.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	12
5.3.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
6.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	15
6.1.	Auswirkungen	15
6.2.	Einwirkungen	16
7.	Planungsalternativen	16
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	16
9.	Flächenbilanz	16
10.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	16

Kursive Textteile besitzen Klärungs- / Präzisierungsbedarf

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 3/1994 Schaul-Land „Wohnanlage Rundlingsdorf“ hat die Gemeinde Malk Göhren ein teilweise kommunales Gelände planungsrechtlich gesichert, um dieses der Wohnnutzung in Verbindung mit einer Freizeitanlage zuzuführen. Seit 1997 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich, am 09.06.2000 trat die Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1994 in Kraft. Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet ist seit Rechtsverbindlichkeit des B-Plans nur unvollständig bebaut worden. Insbesondere im Bereich des Rundlingsdorfes im Südosten des Plangebietes blieben Parzellen frei und sind bis heute unbebaut. Grund hierfür ist die zum Teil schlechte Baugrundbeschaffenheit. Im Rahmen von Bodensondierungen stieß man auf nicht tragfähige Torfschichten, die als Baugrund ungeeignet sind. Baugrundverbesserungen ließen sich nur über kostenintensive Maßnahmen wie zum Beispiel Bodenaustausch oder Tiefgründungen erzielen, was sowohl für die Gemeinde als auch für Bauwillige eine zu große finanzielle Belastung darstellte, als dass dieser Bereich mit vertretbarem Aufwand hätte baulich entwickelt werden können.

Da aber nach wie vor eine Nachfrage nach Wohnbaustandorten besteht, soll nun der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert werden, um im Nordwesten des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet mit 4 Baugrundstücken für eingeschossige Einzelhäuser auszuweisen und damit dem Bedarf zu entsprechen. Der Änderungsbereich umfasst eine etwa 7.000 m² große Fläche. Die im ursprünglichen B-Plan dafür beabsichtigte Nutzung (Sportanlagen) ist nicht umgesetzt worden, so dass die Möglichkeit besteht, im Rahmen der Innenentwicklung einen neuen Standort für den Wohnungsbau zu erschließen. Damit entspricht die Änderung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzungsänderung der betreffenden Flächen zugunsten der Wohnnutzung zu schaffen. Damit dient der vorliegende B-Plan zur Erreichung der städtebaulichen Ziele. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans zu treffen und hierüber den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung zu tragen.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Malk Göhren hat auf ihrer Sitzung vom **XX.XX.2017** den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 3/1994 gefasst.

Die Aufstellung des B-Plans soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Als derzeit ungenutzte Feifläche, die einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, liegt das Plangebiet eingerahmt von bestehender Wohnbebauung an der Neuen Straße und Schauland im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und ist somit dem Innenbereich zuzurechnen.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist ca. 7.000 m² groß.
- Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung. Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1994 wird wie folgt durchgeführt:

- Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 3/1994 wird ortsüblich bekannt gemacht.
- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung des Entwurfs der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und abschließend abgewogen. Die Gemeindevertretung fasst den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.
- Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 3/1994 bedarf gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Ludwigslust-Parchim).
- Die Erteilung der Genehmigung wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wird die 2. Änderung des B-Plans Nr. 3/1994 rechtsverbindlich.

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes in Verbindung mit einem aktuellen Ausschnitt aus der digitalen amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der Bebauungsplan Nr. 3/1994 Schaul-Land „Wohnanlage Rundlingsdorf“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- g) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Im aktuellen **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

So soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Sinne einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung landesweit reduziert werden. Dabei sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Als Ziel der Landesplanung ist unter anderem zu beachten, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken ist.

Mit dem aktuellen **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg** von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Die Gemeinde Malk Göhren ist hier als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft, in dem vorhandene Entwicklungspotenziale gestärkt und Wirtschaftsstrukturen stabilisiert bzw. entwickelt werden sollen. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf auszurichten. Malk Göhren gehört zum Nahbereich der Stadt Dömitz, die als Grundzentrum Versorgungsfunktion für die Bevölkerung ihres Nahbereiches übernimmt.

Die Gemeinde Malk Göhren verfügt über keinen **Flächennutzungsplan**. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Malk Göhren mit den Ortsteilen Malk Göhren, Neu Göhren und Liepe liegt im Süden des Landkreises Ludwigslust-Parchim in der sogenannten Griese Gegend und wird vom Amt Dömitz-Malliß verwaltet. Auf einer Fläche von ca. 22,56 km² leben etwa 424 Einwohner (Stand: und 232 Einwohnern (Stand: 31.12.2015)¹. Zu den Nachbargemeinden zählen Karenz, Malliß, Neu Kaliß (alle Amt Dömitz-Malliß), Gorlosen, Eldena (Amt Grabow) sowie Bresegard bei Eldena (Amt Ludwigslust-Land).

Die Ortslage Malk Göhren liegt unmittelbar an der Bundesstraße B191, etwa auf halber Strecke zwischen Dömitz, dem Sitz der Amtsverwaltung und der Stadt Ludwigslust. Über die Bundesstraße besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A14 und Dannenberg im Nachbarbundesland Niedersachsen. Die Ortsteile der Gemeinde werden über die Kreisstraßen K45 bzw. K48 miteinander verbunden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Malk Göhren an der Neuen Straße (Kreisstraße K45) im nördlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/1994 Schaul-Land „Wohnanlage Rundlingsdorf“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1994 umfasst das Flurstück 188/5, Flur 1 der Gemarkung Göhren bei Eldena und ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestand

Der Änderungsbereich des B-Plans umfasst das 7.058 m² große Flurstück 188/5. Den überwiegenden Teil bildet eine Rasenfläche, auf der die Wohnbebauung entwickelt werden soll. Umfasst wird die Rasenfläche durch die Neue Straße im Westen, die Straße Schauland im Norden und Osten sowie eine Siedlungshecke/Baumreihe im Süden.

Das nähere Umfeld wird mit Ausnahme der westlich und östlich liegenden Grünflächen durch die örtliche Wohnbebauung geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen B-Plans sind das eingeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- bzw. Walm- oder Krüppelwalmdächern und Nebengebäuden auf den jeweiligen Grundstücken. Die öffentliche Grünfläche östlich des Änderungsbereiches ist laut B-Plan als Freizeitanlage zweckbestimmt und wird gegenwärtig unter anderem als Bolzplatz genutzt.

B-Plan Nr. 3/1994 mit Stand der 1. Änderung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung stellt der ursprüngliche B-Plan eine Fläche mit Sportanlagen und öffentliche Parkplätze dar. Des Weiteren gelten die mit Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1994 am 29.06.2000 geänderten örtlichen Bauvorschriften.

¹ Statistisches Landesamt M-V – Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2015

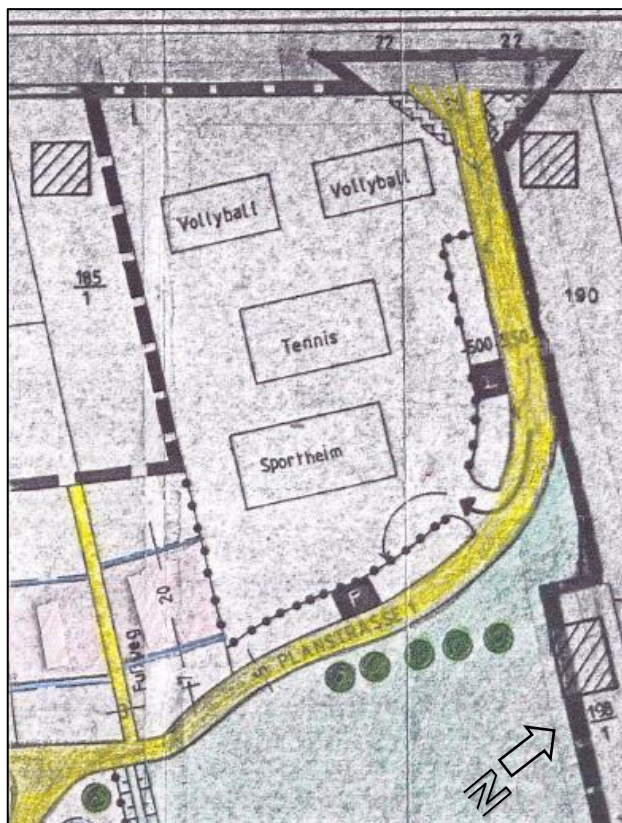


Abb. 1: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Nr.3/1994

4. Planinhalt/Änderungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1994 der Gemeinde Malk Göhren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1994 Schau-Land „Wohnanlage Rundlingsdorf“ die planungsrechtlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Mit Rechtsverbindlichkeit werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inklusive der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes sowie die der 1. Änderung durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

4.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1994 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B – Text) sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die jeweils bereits innerorts vorhanden sind. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Da sich entlang der Bundesstraße B191 bereits Tankstellen in geringer Entfernung zur Ortslage Malk Göhren befinden, besteht hierfür kein Bedarf.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung zielen auf eine möglichst effektive, aber gleichzeitig lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Stadt Lübtheen einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

Vollgeschosse

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet und der dörfliche Maßstab der vorhandenen Bebauung aufgenommen werden. Gemäß § 87 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1994 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll dabei nicht ausgeschöpft werden. In der für die Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Die geplante Parzellierung sieht im Plangebiet Baugrundstücke von 1.000 m² bis 1.500 m² vor, die dem Charakter dörflichen Wohnens entsprechen und in Verbindung mit der GRZ ausreichend bauliche Entwicklungsmöglichkeiten belassen.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit richtet sich die Festsetzung auf Erhaltung einer lockeren Bebauungsstruktur.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO kann auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4.4 Grünflächen

Die im B-Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche ist dauerhaft als unversiegelte Rasenflächen zu erhalten. Die Grünflächen dienen dem Kronentraufschutz der Alleebäume und bilden hierfür einen Puffer zu den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet.

4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Anpflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) bezieht sich auf den Bereich der bestehenden Fichtenhecke, die als standortfremd einzustufen ist und nach Möglichkeit umgewandelt werden sollte. Das Anpflanzgebot ist daher im Falle der Rodung der Fichtenhecke zu beachten und entsprechend der in Kapitel 5.2 beschriebenen Maßgaben umzusetzen.

4.6 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Neuen Straße (Kreisstraße K45 und die gemäß B-Plan Nr. Nr. 3/1994 als Planstraße 1 bezeichnete Verkehrsfläche). Entsprechend der geplanten Parzellierung des Plangebietes in vier Baugrundstücke, wären drei davon über die Planstraße 1 zu erschließen. Für ein Grundstück im Südwesten der Änderungsfläche besteht die Möglichkeit, südlich der straßenbegleitenden Baumreihe mit einer Grundstückszufahrt an die Kreisstraße anzubinden.

Planstraße 3

In Ergänzung zur oben beschriebenen Hapterschließung wird Planstraße 3 als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5m ausgewiesen. Diese Stichstraße soll der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche dienen und den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Die Ausbildung einer Wendemöglichkeit ist dementsprechend nicht erforderlich, da Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr) die jeweiligen Baugrundstücke auf der Neuen Straße anfahren können auf der Stichstraße auch nur ein der Anzahl der geplanten Baugrundstücke entsprechendes minimales Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die konkrete Ausbildung des Querschnitts bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten. Die Öffentliche Widmung der Straße sollte auf die Anlieger eingeschränkt werden (Teileinziehung).

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken anzulegen. Konkrete Festsetzungen werden dazu im B-Plan aber nicht getroffen. Als Richtwert für den Stellplatzbedarf ist bei Einfamilienhäusern von 1-2 Stellplätzen je Wohnung auszugehen.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen erfolgt vornehmlich im öffentlichen Straßenraum. Zur Verlegung in Privatstraßen bestehen entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorger.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation des ZKWAL.

Elektroenergieversorgung

Begründung

Stand: Entwurf/August 2018

Die Stromversorgung erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikationsversorgung

Gasversorgung

Regenentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über einen Feuerlöschteich an der Neuen Straße abgesichert. Dieser befindet sich in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden kann hierüber vollständig abgedeckt werden.



Abb. 2: Übersicht zur Lage der Löschwasserentnahmestelle

5. Umweltbelange

5.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Malk Göhren an der Neuen Straße (Kreisstraße K45) im nördlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/1994 Schaul-Land „Wohnanlage Rundlingsdorf“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1994 umfasst das Flurstück 188/5, Flur 1 der Gemarkung Göhren bei Eldena.

Die Änderungsfläche ist zurzeit eine Freifläche und sollte als Sportfläche mit an der Straße angeordneten öffentlichen Parkplätzen genutzt werden. Diese Nutzung wurde nie umgesetzt. Daher ist die Umnutzung zur Wohnbaufläche innerhalb der bebauten Ortslage des B-Plan-Gebietes vorgesehen. Von der Änderung der Nutzung sind die folgenden Biotope betroffen:

- Freifläche mit Fichtenhecke
- straßenbegleitende Baumreihe

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber flächenmäßig nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Internationale Schutzgebiete

SPA

- DE 2734-401 „Feldmark Eldena bei Grabow westlich der abschirmenden Ortslage / Bundesstraße in über 3000m Entfernung

FFH

- DE 2834-303 „Karenzer und Kalißer Heide“ östlich von abschirmenden Ortslagen / Bundesstraße in 1600m Entfernung

Nationale Schutzgebiete und -objekte

Landschaftsschutzgebiete / Naturschutzgebiete

- LSG L 105 Wanzeberg Ortsumschließend östlich in 70m Entfernung hinter Bebauung

§20 Biotope im Bereich der Ortslage

50m Wirkradius

- keine

200m Wirkradius

- keine

Gewässer

- Zufluss zum Vierscher Graben (WBV - 0:119001 - 2. Ordnung) in 100m Entfernung hinter Bebauung

5.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern, oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
4. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

5. Möglichkeit der Umwandlung der Fichtenhecke in eine Hecke mit einheimischen Laubsträuchern.
6. Schutz der Straßenbäume (Kronentraufe mit Umbruch- und Befahrverbot)

Grünflächen

Für den Schutz der Alleebäume an der Kreisstraße ist die öffentliche Grünfläche „Ö“ festgesetzt. Sie ist als Rasenflächen aus dem Bestand zu entwickeln, auf Dauer zu erhalten und darf nicht umgebrochen werden. Ab Ende Mai ist eine dreimalige Mahd pro Jahr zulässig, aber mindestens alle 2 Jahre ist eine Mahd (dann ab Mitte Juli) durchzuführen.

Die Breite der Grünfläche wurde entsprechend der Kronentraufe der am weitesten in Richtung Baufeld ragenden Lindekronen gewählt.

Zum Schutz vor Befahren durch die benachbarten Baugrundstücke sind für die Dauer der Bauphase mindestens alle 3 m Pfosten mit 1m Höhe über Erdboden einzubauen und vorzuhalten.

Die vorhandene Fichtenhecke ist als standortfremd einzustufen. Die in der Fläche mit Anpflanzgebot vorhandenen Fichten inklusive Wurzelteller sollten daher gerodet werden. Da der Bereich der Fichtenhecke in die privaten Baugrundstücke einbezogen wird, ist die Umwandlung als Option für die Fläche mit Anpflanzgebot festgesetzt. Bei Rodung ist unter Erhaltung des vorhandenen Laubholzbestandes eine einreihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt Verbisschutz ist vorzusehen

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata

5.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH-Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des § 13a BauGB, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Auf der Änderungsfläche ändert sich der Gebietscharakter. Aufgrund der Lage im B-Plangebiet innerhalb der Ortslage ist durch die geplante Änderung aber auf keine erhebliche Veränderung der umgebenden Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig wäre auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und Freianlagen mit erhöhten Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen.

Hinweise zum Gehölzschutz:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar statthaft. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 bzw. bei der Allee nach § 19 NatSchAG M-V.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Die der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH- Richtlinie wurden betrachtet. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Änderung nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsfläche.

Reptilien/Amphibien

Funde der Zauneidechse sind aufgrund der umgebenden teilweise angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des sandigen Bodens nicht grundsätzlich auszuschließen.

Unmittelbar vor weiteren Baubeginn müssen daher alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundene Tiere in der angrenzenden Feldflur auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Straßenbeleuchtung, benachbarte Bebauung, Allee). Strukturen, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Geltungsbereich entsprechend der modernen Bauweisen nicht zu erwarten. Zu beachten ist die westlich vorhandene Allee, die als Leitlinie fungieren kann, und Habitatpotenzial für lokale Bestände der Umgebung besitzt. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist aber nicht zu erwarten.

Hinweis: Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist als Vermeidungsmaßnahme vor einem Abriss/ Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) notwendig.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de benannt, aber im B-Plan-Gebiet sind keine Toffunde vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Dichte gemieden werden und die Leitlinie entlang der Elde / bzw. der westliche Zufluss zum Vierschen Graben hinter Bebauung nicht betroffen sind, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade² eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischer Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Aufgrund des vorhandenen Störpotenzials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potenzial vorhanden ist, Boden- und Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden und die östlichen Strukturen für Gehölzbrüter erhalten bleiben, ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen. Durch den gewünschten Umbau der Fichtenreihe zur zweireihigen Strauchhecke erhöht sich das Potenzial für Gehölzbrüter.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Horst und Brutplätze von Großvogelarten (Weißstorch) sind in der Rasterkartierung (www.umweltkarten.mv-regierung.de) verzeichnet, aufgrund der Lage aber nicht relevant.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1. Auswirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Durch das Plangebiet gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen aus.

² Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

6.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

7. Planungsalternativen

Die durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 3/1994 Schau-Land „Wohnanlage Rundlingsdorf“ der Gemeinde Malk Göhren überplante Fläche liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3/1994. Die vorliegende Planung zielt darauf ab, durch die Überplanung einer ungenutzten Freifläche einen neuen Standort für den Wohnungsbau zu erschließen. Als Maßnahme der Innenentwicklung bezweckt der Bebauungsplan auch die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Damit entspricht die vorliegende Planung insbesondere § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Innen- vor Außenentwicklung) in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzgebot). Insofern kommt unter Berücksichtigung von Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das betroffene Flurstück 188/5, Flur 1, Gemarkung Göhren bei Eldena befindet sich im Eigentum der Gemeinde Malk Göhren. Damit kann die Planung ohne bodenordnerische Maßnahmen umgesetzt werden.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	4.984	70,6
Öffentliche Verkehrsflächen	736	10,4
<u>Grünflächen</u>	<u>1.338</u>	<u>19</u>
Öffentliche Grünflächen	713	10,1
Flächen mit Anpflanzgebot	625	8,9
Geltungsbereich B-Plan	7.058	100

10. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Gemäß § 86 LBauO M-V hat die Gemeinde Malk Göhren durch den Bebauungsplan Nr. 3/1994 Schau-Land „Wohnanlage Rundlingsdorf“ örtliche Bauvorschriften erlassen. Die mit Stand der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/1994 vom 29.06.2000 geltenden örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1994 aufgehoben. Das Plangebiet ist räumlich (auch durch die Fichtenhecke) vom „Rundlingsdorf“ getrennt, grenzt aber seinerseits an bebaute Wohngrundstücke im unbeplanten Innenbereich der Ortslage Malk Göhren.

ren, die bezüglich ihrer baugestalterischen Merkmale kein einheitliches Erscheinungsbild ergeben, an dem sich konkrete örtliche Bauvorschriften ableiten lassen. Bezogen auf das Plangebiet werden baugestalterische Vorgaben als nicht erforderlich erachtet bzw. erscheinen zumindest als unverhältnismäßige Einschränkung der Baufreiheit, da das nähere Umfeld kein derart einheitliches Erscheinungsbild aufweist, das entsprechende Bauvorschriften zum Erhalt des Ortsbildes rechtfertigen würde.

Malk Göhren,

.....

Der Bürgermeister