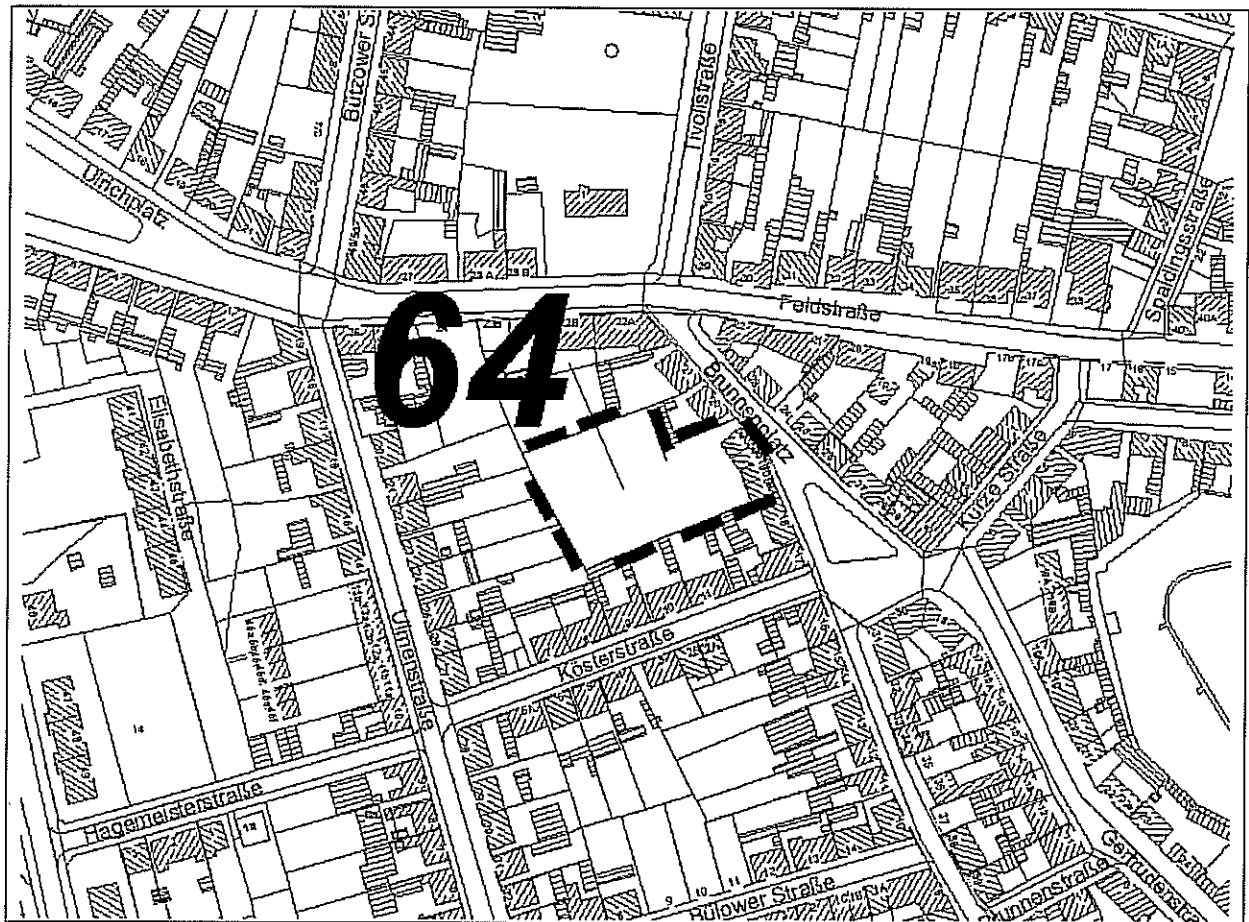


Satzung der Stadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 64 - Brunnenplatz

Begründung ohne Umweltbericht

Oktober 2005



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64- Brunnenplatz

Stadtverwaltung Güstrow

Stadtentwicklungsamt
Abteilung Stadtplanung

Inhaltverzeichnis

Seite

0.	Grundlagen	3
0.1	Aufstellungsbeschluss	3
0.2	Rechtsgrundlagen	3
0.3	Fachgutachten	4
1.	Vorbemerkungen	5
2.	Abgrenzung	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
3.	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
4.1	Ziel des B-Planes	6
4.2	Zweck des B-Planes	6
4.3	Altlasten	7
5.	Planinhalt und Festlegungen	7
5.1	Planungsrechtliche Festlegungen	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
5.1.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
6.	Immissionsschutz	9
7.	Erschließung	9
7.1	Verkehrsmäßige Erschließung	9
7.2	Schmutz- und Regenwasser	9
7.3	Medien (Gas, Wasser, Telekom u.ä.)	10
8.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und Grünordnung	10
8.1	Prüfung der Notwendigkeit einer UVP für das Planvorhaben	10
8.2	Grünordnung	10
9.	Flächenbilanz	11
9.1	Bruttobauland	11
9.2	Wohnungsdichte	11
9.3	Siedlungsdichte	11
10.	Wesentliche Auswirkungen	12

Anlagen: Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (5 Seiten)

0. Grundlagen

0.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter der Stadt Güstrow in ihrer Sitzung am 19.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 Brunnenplatz beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

0.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, ber. 1998, (BGBl. I S.137)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), geänd. durch 1. ÄndG- LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. S. 60)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbauLandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. S. 630), Berichtigung vom 16. September 1998 (GVOBl. M-V S. 890), geänd. durch 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land M-V vom 09.08.2000 (GVOBl. S. 360)
- BundesnaturschutzNeuregelungsgesetz (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz- LNatG M-V) vom 21.07.98, GVOBl. M-V S. 647, geänd. am 24.06.2004, GVOBl. M-V 2004 S. 302
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), geänd. durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geänd. durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2334)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Bekanntmachung v. 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), geänd. durch Art. 267 der Verordnung vom 23.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178)
- Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" vom Februar 1995
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Nr. 22 vom 22. März 1992
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 14.01.1998 (GVBl. M-V Nr.1)

- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung (RAS-LG); Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen; Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROPMM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V S. 503, 613)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

0.3 Fachgutachten

In der Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgendes Fachgutachten berücksichtigt:

- Eingriffs- und Ausgleichbewertung von 01/2005, Architekturbüro für Garten- und Landschaftsplanung Peckatel (Anlage 1)

Oben genanntes fachliches Gutachten wird zur Darstellung der Rahmenbedingungen teilweise als Bestandteil der Begründung aufgenommen.

1. Vorbemerkungen

Die künftige Baugebietsfläche wurde bisher durch einen Gaststättenkomplex (Lindenkrug), Reihengaragen mit entsprechenden Zufahrten (Betonflächen), Nebengebäude sowie eine seit langem aufgegebene Gärtnerei genutzt.

2. Abgrenzung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, der Flur 70 der Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 0,287 ha.

2.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Blockbebauung Ulmenstraße (Westseite), Feldstraße (Nordseite) Brunnenplatz (Ostseite) und Kösterstraße (Südseite). Es hat eine Länge (Ost-West-Richtung) von ca. 75 m und eine Breite (Nord-Süd-Richtung) von ca. 45 bzw. 29 m.

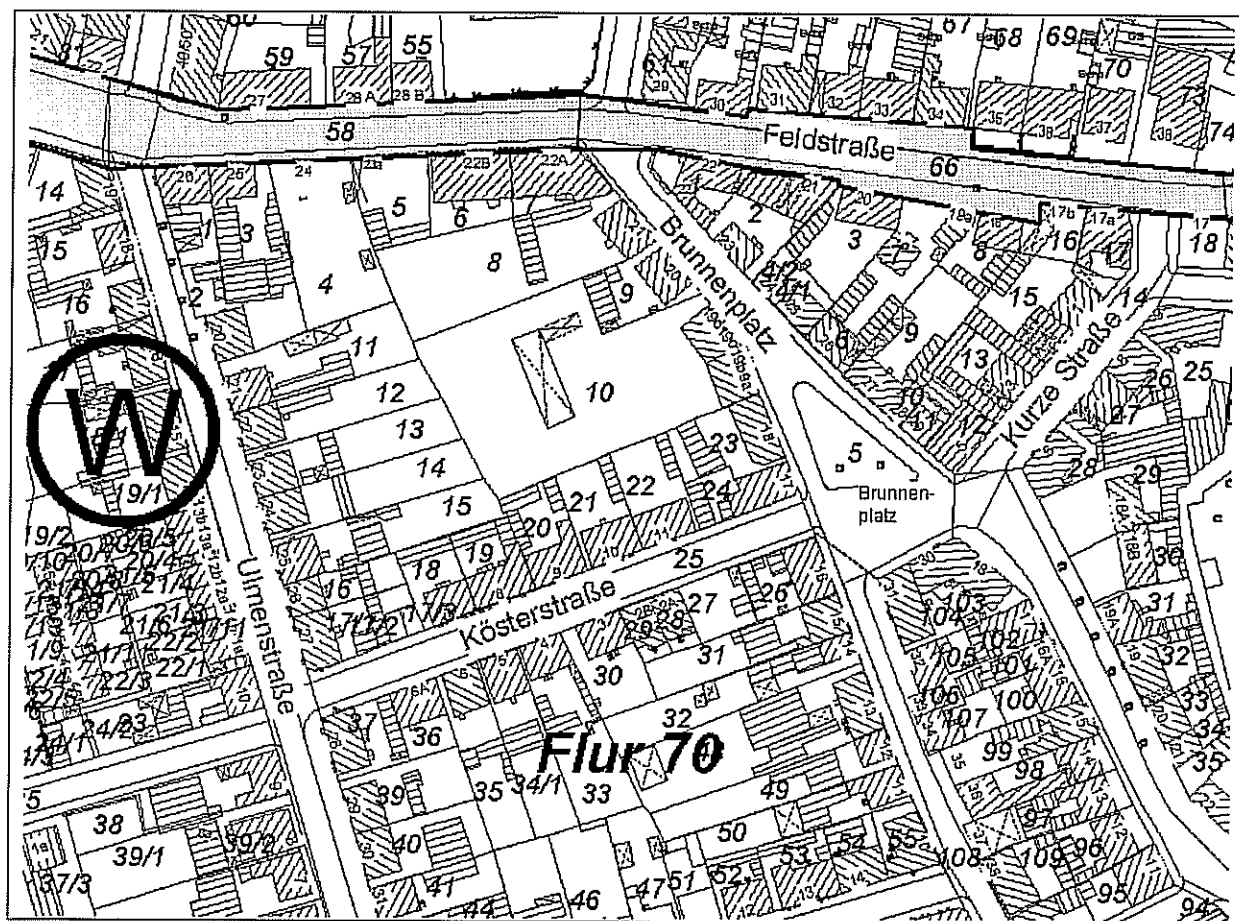
3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche aus.

Ein Wohnraumbedarf (Nachhol- und Neubedarf) von kurzfristig von 1 910 WE und mittel-/langfristig (bis zum Jahre 2015) von 4690 WE, d.h. ein Gesamtbedarf von 6 600 WE ist nachgewiesen.

Die zur Abdeckung des Bedarfes ausgewiesenen Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Plangebiet ist einer dieser Flächen.

Damit ist der Bebauungsplan in diesem Bereich gemäß § 8 Abs. Nr. 1 BauGB inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Ziel des B-Planes

Die Schweriner Vorstadt soll wieder zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden. Das historische Stadtbild, welches dem Stadtteil seine besondere Identität verleiht, ist dabei zu erhalten und zu fördern. Neben Umbau und Sanierung stehen auch der Ausbau von Dachgeschossen, die Umnutzung von Nebengebäuden und der Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern zur Lückenschließung im Vordergrund.

Ziel des B-Planes ist die Aufwertung der östlichen Blockrandbebauung (Brunnenplatzseite mit 4 WE) sowie die Errichtung einer lockeren Hofbebauung durch Schaffung von 4 WE auf der vormals mit einer Gaststätte bzw. mit Nebengebäuden bebauten Fläche. Die 4 WE auf der Brunnenplatzseite sind bereits nach § 34 BauGB straßenbegleitend zum Brunnenplatz fertiggestellt. Ein Teil des Blockinnenbereiches wird als private Grünfläche ausgewiesen, um eine spätere Freiflächengestaltung zu ermöglichen und dem vorherrschenden Charakter des grünen Innenhof Rechnung zu tragen.

4.2 Zweck des B-Planes

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug wei-

terer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

4.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes befanden sich das Gaststättengebäude, Garagen, Nebengebäude, Betonfundamente der alten Gärtnerei sowie Beton-Fahrflächen. Bei den Gebäuden handelte es sich um Mauerwerks- bzw. Fachwerkbauten, die bereits, wie auch alle anderen Bauteile, abgebrochen wurden.

Während der Abbrucharbeiten wurde kein kontaminiertes Baumaterial festgestellt. Ein Altlastenverdacht für das Plangebiet ist nicht bekannt.

5. Planinhalt und Festlegungen

5.1 Planungsrechtliche Festlegungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird WR gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Blockrandbebauung fügt sich harmonisch in die umgebende Bebauung, beiderseits als zweigeschossige Gebäude, ein.

Die das Baugebiet umgebende Blockbebauung (Kösterstraße, Ulmenstraße, Feldstraße) besteht aus meist 3-4 geschossigen Häusern mit flachen Pappdächern.

Die Innenhofbebauung wurde niedriger als die vorgenannte Blockrandbebauung gewählt und damit der rückwärtigen Brunnenplatzbebauung angepasst.

Mit dieser Festsetzung soll eine gewisse Offenheit des östlichen Blockrandes erreicht werden.

Von den im WR allgemein zulässigen Nutzungen werden die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO auf Grund des relativ kleinen Geltungsbereiches und der dementsprechend nicht zu erwartenden Relevanz ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, 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, um ein bestimmtes Bauvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Stadtbereiche und der Gestaltung des Stadtbildes, ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 64 gewährleistet das Maß der baulichen Nutzung von 0,4 auf den zur Verfügung stehenden Flächen die Realisierung der vorgesehenen Bauvorhaben.

Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des

Bebauungsplanes, der Anpassung an den vorhandenen Baubestand der unmittelbaren Umgebung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf für das Maß der baulichen Nutzung von reinen Wohngebieten die Grundflächenzahl maximal 0,4 betragen.

Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden mit den geplanten Baumaßnahmen nicht überschritten.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im WR ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit II festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, und zwar in Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze geregelt. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude, d.h. gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabstand errichtet.

Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Bebauung Rechnung getragen werden. Damit können auf den einzelnen Baufenstern kürzere oder längere Baukörper entstehen.

Die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO stellt eine zwingende Bestimmung dar, d.h., dass diese von Gebäudeteilen nur von den nachfolgenden Ausnahmen überschritten werden dürfen.

Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen bis 5,00 m breit und bis 1,50 m tief sowie Vorbauten (Mittelrisalite) bis 5,60 m breit und bis 0,40 m überschritten werden. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäudeteile und Fassaden erhöht werden. Diese Festsetzung entspricht § 6 Abs. 7 LBauO M-V.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)

Garagen und Carports bzw. Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen.

Im WR sind auf dem nichtüberbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen bis zu 12 m³ umbauten Raum je Wohneinheit zulässig. Darüber hinaus sind diese im Zusammenhang mit Carports und Garagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen. Damit wird die Möglichkeit der Anordnung von Nebenanlagen weit gefasst.

5.1.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrsflächen im Wohngebiet sind so konzipiert, dass sie hauptsächlich den Fußgängern und Radfahrern und einer entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung gemäßen Begrenzung des motorisierten Verkehrs dienen.

Die private Wohnstraße soll nur für Anlieger-, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein. Dadurch wird eine Aufenthalts- und Spielfunktion auf der Wohnstraße ermöglicht.

Die Anbindung der privaten Straße an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Brunnenstraße/Brunnenplatz an die Kreisstraße (Feldstraße).

5.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des B-Planes sind 2 Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Leitungsrecht ① wurde zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie als Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger festgelegt.

Leitungsrecht ② stellt ein Gehrecht zu Gunsten der Anlieger dar und sichert die hofseitige Zugänglichkeit der Grundstücke im WR 1 und WR 2.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84, 86 der LBauO M-V die Baugestaltung, Gefahrenabwehr sowie soziale und ökologische Belange im Geltungsbereich des B-Planes geregelt.

6. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Baugebiet ist auf Grund der umliegenden mehrgeschossigen Blockrandbebauung mit keiner Lärmimmission zu rechnen. Vom geplanten reinen Wohngebiet gehen keine zusätzlichen Emissionen für die Nachbargrundstücke aus.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des WR erfolgt über eine Wohnstraße. Diese hat eine Ausbaubreite von 6,00 bzw. 5,00 m, besteht aus Aquadrainpflaster mit 2,5 % Quergefälle. Die Straßenentwässerung erfolgt einseitig über eine Gossenrinne (Längsgefälle 0,5 %) und Straßeneinläufen. Die Straße bindet mit einer Breite von 5,07 m zwischen dem bestehenden Hausgrundstück, Flurstück 9 und dem neu errichteten Haus, Flurstück 10/5 in den Brunnenplatz ein.

Neben der Wohn- und Erschließungsstraße steht für Fußgänger ein unversiegelter Fußweg zum Erreichen des Flurstückes 10/2, 10/3, 10/4 und 10/5 zur Verfügung.

7.2 Schmutz- und Regenwasser

Im gesamten Plangebiet ist ein Trennsystem vorgeschrieben.

Schmutzwasser

Im Baugebiet wird das Schmutzwassersystem zum Brunnenplatz geführt. Im Wohnstraßeneinbindungsbereich wird über die Stadtwerke Güstrow ein Mischwasserschacht gesetzt, der vorübergehend fungiert. Er erhält den Anschluß des Trennsystems SW und RW und leitet dieses gemeinsam ab zu der bestehenden Vorflut im Brunnenplatz.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser für das Baugebiet wird ebenfalls in den vorgenannten Mischwasserschacht und von dort aus in die bestehende Vorflut eingeleitet.

7.3 Medien (Gas, Wasser, Telekom u.ä.)

Sämtliche erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Telekom u.ä.) werden im Wohnstraßenbereich verlegt und im Brunnenplatz angebunden. Dementsprechend werden die einzelnen Grundstücke von der Wohnstraße aus erschlossen.

Da es sich um eine Privatstraße handelt, sind für die Erschließung Leitungsrechte gesichert.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und Grünordnung

8.1 Prüfung der Notwendigkeit einer UVP für das Planvorhaben

Das Gesetz zur Änderung der UVP-Änderungsrichtlinie ist am 03. August 2001 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert. Die Pflicht zur UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 i.V. mit der Anlage 1 sowie aus den §§ 3b-3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 21.02.1990. In der Anlage 1 sind unter Punkt 18 bauplanungsrechtliche Vorhaben erfasst. Auf der Grundlage dieses Gesetzes wurde sowohl nach Anlage 1 als auch nach einer überschlägigen Prüfung nach § 3c UVP-Änderungsrichtlinie die Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Umwelt geprüft.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,287 ha im Innenbereich und dient der Verdichtung zwischen angrenzenden Baugebieten sowie der Revitalisierung von Brachflächen (ehemalige Gärtnerei). Geprüft wurde nach Anlage 1 Punkt 18.7.2 "Bau eines Städtebauprojektes" der UVP-Änderungsrichtlinie. Auf Grund seiner Größe fällt der Bebauungsplan nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben. Dem zu Folge ist eine UVP zur Erfassung und Beurteilung der "erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen" **nicht notwendig**. Auf einen separaten Umweltbericht wird verzichtet. Im Zuge des Grünordnungsplanes werden die relevanten Maßnahmen detailliert untersucht und mit Fakten untersetzt.

8.2 Grünordnung

Ob es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft kommt und ob der Schutz des Bodens eingehalten wird, auch innerhalb einer bereits baulich genutzten Fläche, ist durch die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung darzustellen.

Der Bebauungsplan, der über einen Teil der Quartierbebauung Brunnenplatz, Kösterstraße, Ulmenstraße und Feldstraße gelegt wurde, führt zur Neuordnung einer zur Zeit ungenutzten Wohn- und Gewerbebrache (ehemalige Gaststätte und Gärtnerei). Es kommt vorwiegend zu Entsiegelungen (Abriss) im Bereich der Brunnenstraße und des Innenhofes und zu Neuversiegelungen (Wohngebäude, Garagen). Eine Privatstraße (Pflasterfläche) wird den Innenhof erschließen. Durch eine Grünfläche im Stellplatzbereich und durch Gartenland an den Wohngebäuden sowie

großflächig im Blockinnenbereich kommt es zu einer Durchmischung mit Grünflächen und damit zu günstigen wohnklimatischen Verhältnissen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (siehe Anlage 1), die die maximal mögliche Versiegelung zur Grundlage hat, stellt fest, dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte mögliche Versiegelung wird die Größe der im Bestand versiegelten Flächen nicht übersteigen. Die gärtnerische Nutzung der Freiflächen stellt keine Verschlechterung des derzeitigen Zustandes und keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird als **Anlage 1** beigelegt.

9. Flächenbilanz

9.1 Bruttobauland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,287 ha Bruttobauland.

Diese unterteilt sich in:

Reines Wohngebiet	0,123 ha	42,9 %
Verkehrsflächen/ Stellplätze	0,059 ha	20,6 %
Grünflächen	0,105 ha	36,6 %
Summe	0,287 ha	

9.2 Wohnungsdichte

Bei 8 Wohneinheiten (WE) errechnet sich eine Wohnungsdichte (WE/Hektar) von 28, bezogen auf das Bruttobauland (mit Verkehrsflächenanteil).

9.3 Siedlungsdichte

Bei einer Belegungsziffer von 2,4 Einwohner je WE errechnet sich eine Siedlungsdichte (Einwohner/Hektar) von 67.

10. Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziff. 4.1 und 4.2 genannten Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf die Menschen sind nicht zu erwarten.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:16.02.2003.....

Ausgefertigt am:20.03.2006.....

Der Bürgermeister



in Kraft getreten am: ..01.04.2006.....



ARCHITEKTURBÜRO FÜR GARTEN und LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.-Ing. Angela Bauer
Plater Straße 6
19086 Peckatel

Tel: 03861 / 2178
Fax: 03861 / 30 22 66

Raiffeisenbank Plate-Büchen
BLZ: 230 641 07
Konto-Nr.: 501 937 0

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung 1/2005

(Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg/Vorpommern 1999)

Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Güstrow

Brunnenplatz

A - Ausgangsdaten

1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Das geplante Baugebiet befindet sich am Brunnenplatz der Stadt Güstrow und erstreckt sich in den Innenhof einer Quartierbebauung (Ulmenstraße, Feldstraße, Brunnenplatz, Kösterstraße).

Das Bauvorhaben wurde bereits entlang des Brunnenplatzes (Blockrandbebauung) begonnen und soll jetzt weiter im Innenhof fortgesetzt werden. Es ist ein reines Wohngebiet vorgesehen.

Die Baugebietsfläche wurde bisher durch eine Gaststätte, Garagen, Nebengebäude und eine seit längerem aufgegebene Gärtnerei genutzt.

Es gibt im Innenhof keine geschützten Biotope und keine übergeordneten Grünverbindungen, so dass sich das Kompensationserfordernis hauptsächlich aus dem Grad der Versiegelung im Bestand und in der Planung ergibt.

Die geplante Bebauung innerhalb der Stadt Güstrow entspricht der städtischen Planung (Flächennutzungsplan).

Flächenbilanz / Bestand

Gebäude / Betonflächen	934,00 m ²
Teilversiegelte Hofflächen	529,00 m ²
Gartenflächen	<u>1.410,00 m²</u>
	2.873,00 m ²

Versiegelung

Vollversiegelung	32,5 %
Teilversiegelung	18,5 %
-	<u>49,0 %</u>
	100,0 %

<u>Flächenbilanz / Planung</u>		<u>Versiegelung</u>
Wohngebiet (WR 1+2)	1.230 m²	
GRZ 0,4 (Gebäude)	492 m ²	Vollversiegelung 17,1%
50% Überschreitung (Wege u.a.)	246 m ²	Teilversiegelung 8,6%
Gartenland	492 m ²	— 17,1%
Garage bzw. Carport	185 m ²	Vollversiegelung 6,5%
Verkehrsflächen (Pflaster)	403 m ²	Teilversiegelung 14,0%
Allgemeine Grünfläche	30 m ²	— 1,0%
Gartenland	1.025 m ²	— 35,7%
	2.873 m²	100,0%

Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades

	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
Vollversiegelung (Gebäude)	32,5 %	23,6 %
Teilversiegelung (Wege, Hof)	18,5 %	22,6 %
Unversiegelte Flächen (Garten)	49,0 %	53,8 %

Der Eingriff in bereits gestörte Bereiche mit kleinteiligen versiegelten Flächen kann nicht flächengenau erfolgen, da die Baugrenzen eine genaue Zuordnung der geplanten Veränderungen (Gebäude u.a.) nicht ermöglichen. Daher wurde hier auf die prozentuale Gegenüberstellung der Nutzungsänderungen zurück gegriffen.

2. Abgrenzung von Wirkzonen - entfällt

3. Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades

Durch die Lage innerhalb der bereits als Wohngebiet genutzten Fläche (Innenstadt) liegen die eingriffsrelevanten Störquellen weniger als 50 m. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 (Korrekturfaktor = 0,75).

B - Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zeichenerklärung zu den Tabellen:

BWE	-	Biotopwert
KWZ	-	Kompensationswertzahl (Kompensationserfordernis)
ZSV	-	Zuschlag Versiegelung
KF	-	Korrekturfaktor
WF	-	Wirkungsfaktor (Leistungsfaktor)
KFÄ (B)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
KFÄ (P)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (B)} = \text{Eingriffsfläche} \times (\text{KWZ} + \text{ZSV}) \times \text{KF} \times \text{WF}$$

Die überplante Fläche wurde durch eine Gaststätte, Garagen, Nebengebäude und eine seit langem aufgegebene Gärtnerei genutzt.

Es gibt keine schützenswerte oder erhaltenswerte Grünsubstanz.

Der Abriss bestehender Gebäude und anderer Vollversiegelungsflächen ist höher (+8,9%) als die geplante Neubebauung (GRZ 0,4 + Garagen). Der Anteil der ehemals teilversiegelten Flächen ist geringer (- 4,1%) als der durch den neuen Straßenbau (Erschließung) entstehenden versickerungsfähigen Befestigungen.

Der geplante unbefestigte Weg (2) ist Teil der Wohnbebauung (50%ige Überschreitung) und wurde nicht einzeln bewertet.

Biotoptbeseitigung mit Flächenverlust (Totalverlust)

Tabelle 1: Biotoptbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr	Biotoptyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m²	KWZ + ZSV	KF	KFÄ (B)
	Versiegelte Fläche	0	Gebäude GRZ 0,4	492	0,0 + 0,0	0,75	0
	Versiegelte Fläche	0	Garagenbauten	185	0,0 + 0,0	0,75	0
	Versiegelte Fläche	0	Teilv. Verkehrsfläche	257	0,0 + 0,0	0,75	0
	Teilvers. Fläche	0	Teilvers. Fläche 50%	246	0,0 + 0,0	0,75	0
	Teilvers. Fläche	0	Teilv. Verkehrsfläche	146	0,0 + 0,0	0,75	0
Summe = 0,0							

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Die durch die ehemalige Gärtnerei genutzten Freiflächen befanden sich im hinteren (westlichen) Grundstücksbereich. Da die neue Bebauung im östlichen Grundstücksbereich erfolgt, werden die Bestands-Versiegelungsflächen wieder überbaut. (siehe Bestandsplan)

Die Verkehrsflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gelten als teilversiegelte Flächen (ZSV = 0,2).

Aufgrund der höheren Versiegelungsfläche (Teil- und Vollversiegelung) des Bestandes ergibt sich kein Kompensationserfordernis.

2. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf beträgt für den geplanten Eingriff in bereits intensiv genutzte Innenbereiche der Stadt Güstrow:

$$\text{Kompensationsäquivalent (Bedarf)} = 0,0$$

C - Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Kompensationswert wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (P)} = \text{Kompensationsfläche} \times \text{KWZ} \times \text{WF}$$

1. Minimierungs- / Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 2 : Minimierungs- / Kompensationsmaßnahmen
(Neuschaffung und Verbesserung)

Nr.	Biotoptyp - Bestand	Biotoptyp - Planung	BWE	Fläche m ²	KWZ	WF	KFÄ (P)
	Teilvers. Fläche	Gartenland	1	137	0,7	1,0	95,9

Summe: 95,9

Erläuterung der Maßnahmen :

Die Neugewinnung von Vegetationsflächen auf versiegelten Flächen wurde positiv mit dem Wirkungsfaktor von 1 bewertet. (Entsiegelung von Gebäude und Hofflächen)

2. Bilanzierung

Flächenäquivalent (Bedarf)	=	Flächenäquivalent (Planung)
0,00	<	95,90

Bemerkungen / Erläuterungen

Aus dem Vergleich der Kompensationsflächenäquivalente des Eingriffs und der Planung ergibt sich, dass kein Eingriff durch das Bauvorhaben auf grund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet entsteht. Durch die rechnerisch nachgewiesene zusätzliche Entsiegelung von 137 m² entsteht sogar ein positive Wirkung.

Pflanzgebot Teil 1 : Strauchpflanzung (Pflanzweise: 1 Stck / m²)

Sträucher (Qualität: > = 80/100 cm):

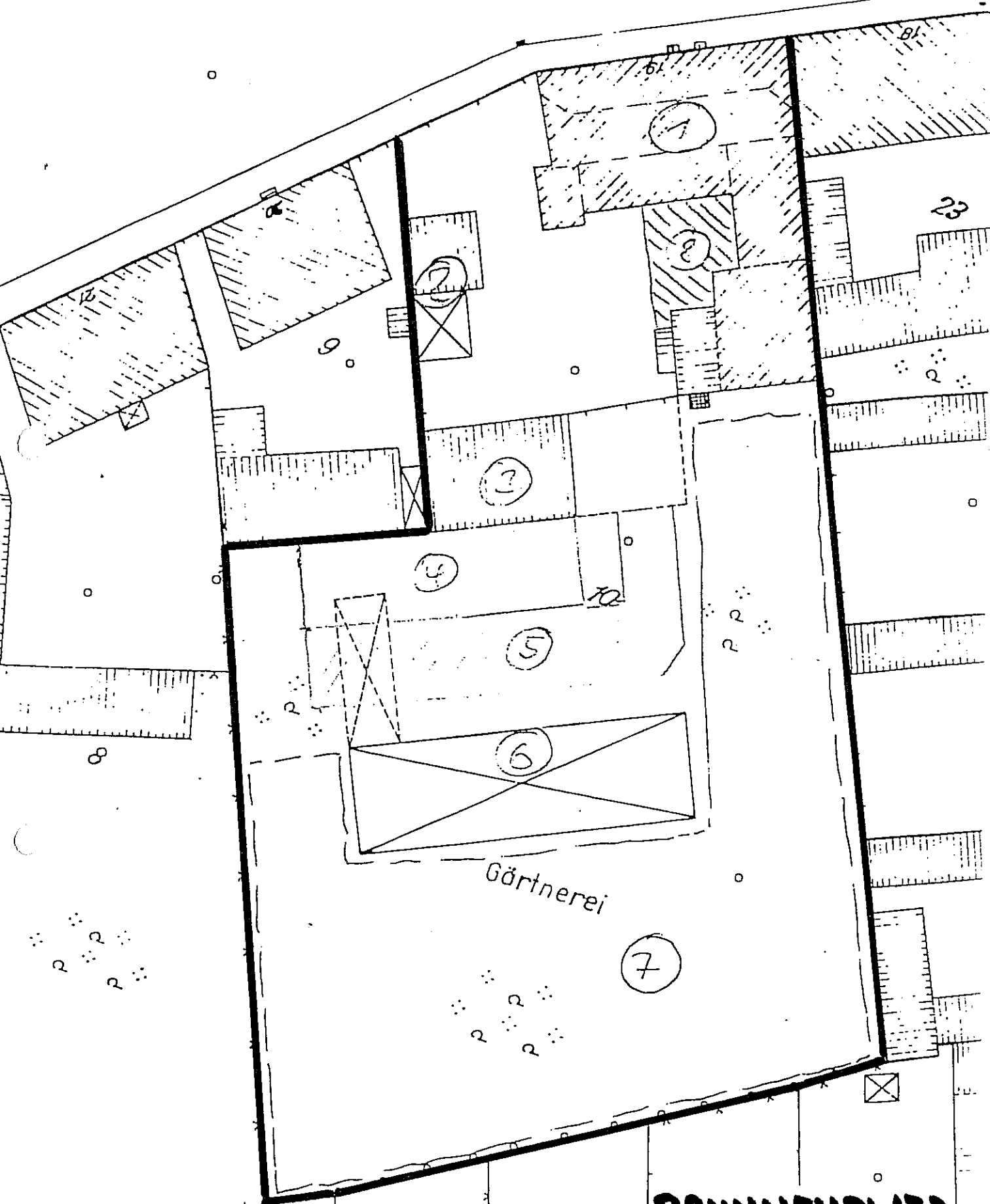
Amelanchier, Berberis-Arten, Cornus-Arten, Spiraea-Arten,
Lonicara-Arten

A. Bauer

Dipl.-Ing. A.Bauer / 10.1.2005

innenplatz . 883

ANLAGE
Eingriffs-Ausgleichsbewertung



BRUNNENPLATZ

- Bestandsplan -