

Teilbebauungsplan ‚West 2a Hasenwald‘

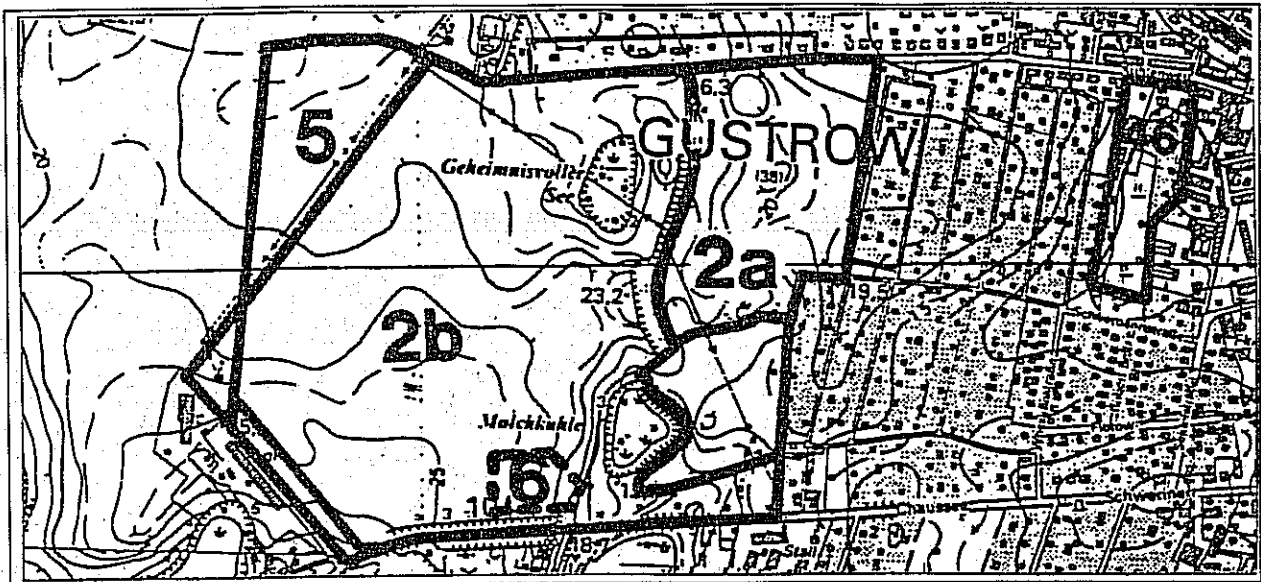
1. Änderung

# Begründung

Verfahrensstand: Satzung

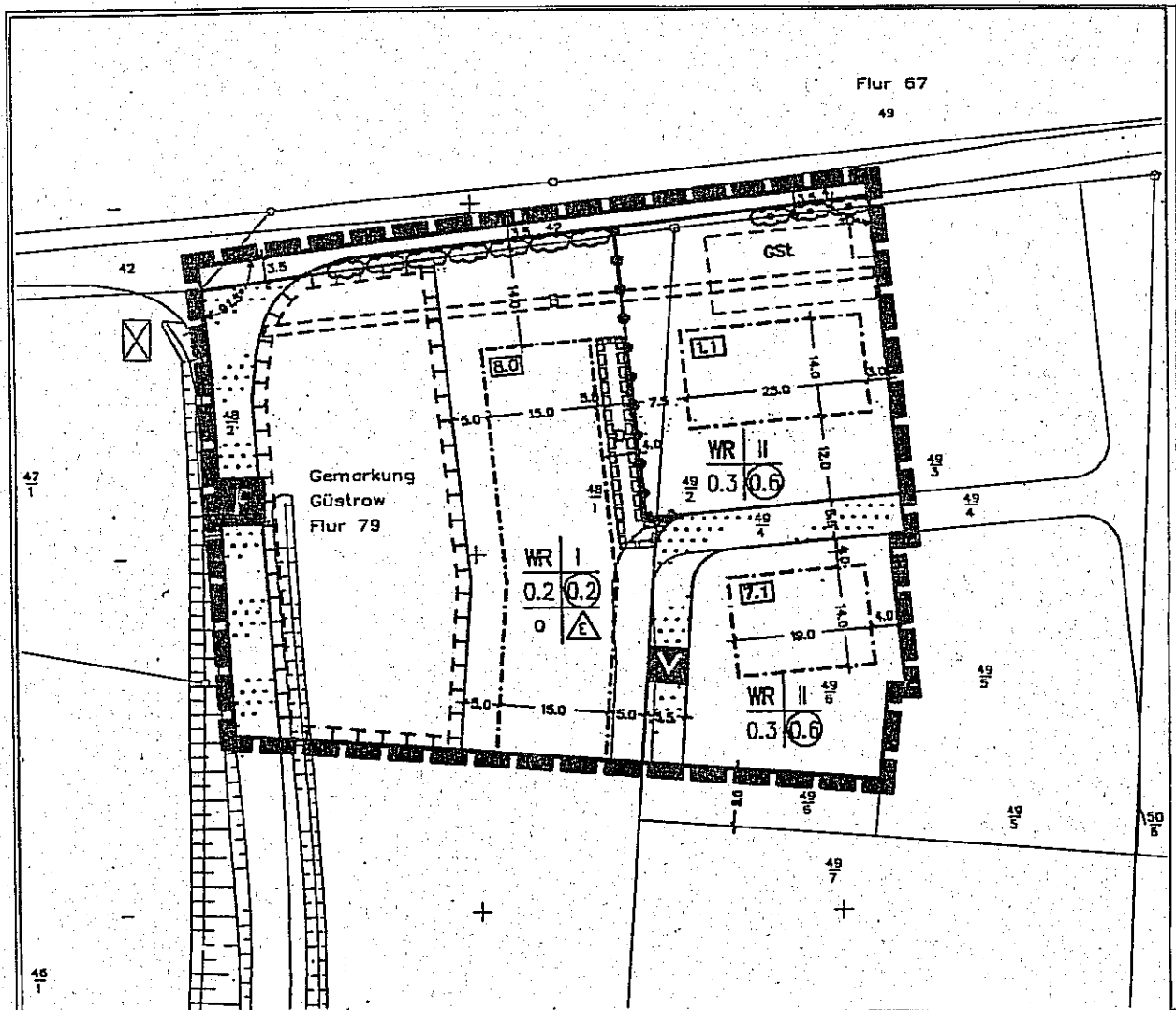
Februar 2000

<b>0</b>	<b>Inhalt</b>	<b>1</b>
	Abbildungen: Lage des Plangebiets, Planbereich	2
<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Änderungsbereich	5
<b>C.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>5</b>
1.	Generelle Zielvorstellungen des Plans	5
2.	Wesentlicher Planinhalt	6
3.	Abwägung, Begründung der Änderungen	6
3.1	überbaubare Flächen, Bauweise	6
3.2	Nebenanlagen	6
3.3	Verkehrsflächen	7
3.4	Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	7
3.5	Regenwasserversickerung	8
3.6	Pflanzgebote	8
3.7	Bußgeldvorschriften	10
4.	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	10
<b>D</b>	<b>Auswirkungen der Änderung</b>	<b>12</b>
1.	Auswirkungen der Änderung auf die Umwelt	12
2.	Haushaltsmäßige Auswirkungen	12



Lage des Plangebiets in Güstrow

Maßstab ca. 1 : 10.000



Teilungsplan West 2a 'Hasenwald', Änderungsbereich

Maßstab ca. 1 : 1.000

## A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. I S. 137).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S 468 ).

Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S 647)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23. September 1986; geändert durch Gesetz vom 12.11.1996 (BGBl. I S 1965)

Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. S 669) zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 1993 (GVOBl. S. 178)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V 1 S. 12)

Straßen und Wegegesetz des Landes M-V (StrWG M-V) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42)



## B. Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der vorzeitige Teilbebauungsplan 'West 2a Hasenwald' der Stadt Güstrow wurde am 24.02.1994 als Satzung beschlossen und vom Innenminister mit Schreiben vom 07.10.1994 genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde der südliche Teil des Planes, weil der Immissionsschutz für die Wohnbebauung nicht gegeben war.

Für diesen Teilbereich ist der Teilbebauungsplan 'West 2a Hasenwald - Molchkuhle' im Verfahren, der den veränderten Bedingungen des Güstrower Wohnungsmarkts, auf dem Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser den ursprünglich vorgesehenen Etagenwohnungen vorgezogen werden, Rechnung trägt. Dies ist auch im Änderungsbereich vorgesehen.

Die Straßenführung im Teilbebauungsplan 'West 2a Hasenwald - Molchkuhle' löst eine Anpassung im bereits genehmigten Teil des Teilbebauungsplans 'West 2a Hasenwald' aus. Das Baugebiet für Einfamilienhäuser am westlichen Siedlungsrand wird entsprechend nach Osten erweitert und anstelle des noch nicht realisierten Geschosswohnungsbaus können bei dieser Gelegenheit dem heutigen Bedarf entsprechende Reihenhäuser vorgesehen werden.

### 2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 42 (teilweise), 48/1 (teilweise), 48/2 (teilweise), 49/2, 49/4 (teilweise) und 49/6 der Flur 79 der Gemarkung Güstrow.

Er liegt im westlichen Teil des Teilbebauungsplans, erfasst im Norden die Hälfte des Kühlenwegs, und grenzt im Süden an den im Verfahren befindlichen Teilbebauungsplans 'West 2a Hasenwald - Molchkuhle' an. Der Änderungsbereich ist etwa 0,72 ha groß.

## C. Planinhalt

### 1. Generelle Zielvorstellungen des Plans

Seit den ersten Planungsüberlegungen zur Bebauung der Weststadt hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Güstrow erheblich verändert. Aufgrund der zahlreichen realisierten Wohnungsbauvorhaben muss heute davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Wohnungen in Form des Geschosswohnungsbaus gedeckt ist.

Aus diesem Grund wurde die städtebauliche Konzeption überarbeitet und an die Nachfrage angepasst. Vorgesehen sind nun Einzel- und Reihenhäuser, die an den lokalen Wohnbedürfnissen orientiert sind.

Im benachbarten Teilbebauungsplan 'Hasenwald - Molchkuhle' sind für die entsprechenden Baugebiete eine Reihe von Festsetzungen (Nebenanlagen, Pflanzgebote) entwickelt worden, die nunmehr auch für den Änderungsbereich des Teilbebauungsplans 'West 2a Hasen-

wald' übernommen werden. Damit ist eine Gleichbehandlung der zukünftigen Baugrundstücke mit gleichen Gebäudetypen in den beiden Teilbebauungsplänen gewährleistet. Das wird die Handhabung für Bauherren und Verwaltung gleichermaßen erleichtern.

## 2. Wesentlicher Planinhalt

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplans setzt reine Wohngebiete, Verkehrsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) BauGB fest.

## 3. Abwägung, Begründung der Änderungen

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, ebenso die entsprechenden textlichen Festsetzungen.

### Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

#### 3.1 überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind den neuen Gebäudetypen angepasst und nehmen auf die veränderte Straßenführung Rücksicht. Insgesamt verringern sich die überbaubaren Flächen dadurch. Sie werden im Sinne planerischer Zurückhaltung nur mit Baugrenzen definiert; die bisher vorgesehene Baulinien ersetzen. Die offene Bauweise entfällt in den Baufeldern 1.1 und 7.1, um bei einer Reihenhausbauweise auch die Möglichkeit der Realteilung zu haben.

#### 3.2 Nebenanlagen

Für die Einzel- und Reihenhausbauweise werden die gleichen Regelungen für Nebenanlagen angestrebt, die für diese Art der Bebauung im benachbarten Teilbebauungsplan West 2a 'Hasenwald-Molchkuhle' nach dessen Festsetzung gelten sollen.

#### Kellerersatzräume

Der grundsätzlich mögliche Verzicht auf Keller ist mit entsprechenden Nebenanlagen verbunden - sogenannten Kellerersatzräumen. Bei der engen Nachbarschaft (insbesondere in Reihenanlagen) soll eine geregelte Anordnung dieser notwendigen Bauten an der vorderen und der hinteren Grenze der Baugebiete erfolgen. Damit sollen zugleich Abschirmung und städtebauliche Ordnung erreicht werden. Die Nebenanlagen werden auf die Baugebiete (Baufelder 1.1, 7.1, 8.0) beschränkt, um ihre Errichtung auf Grundstücksteilen zu verhindern, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind.

Dies wird durch eine textliche Festsetzung mit folgendem Wortlaut geregelt :

*'In den Baufeldern 1.1 und 7.1 sind je Grundstück maximal zwei Kellerersatzräume mit jeweils höchstens 6 m2 Grundfläche zulässig. Die Kellerersatzräume müssen an der Grenze der Baugebiete platziert werden.'*

**Garagen, Carports,  
Stellplätze**

Für die Reihenhausgrundstücke sind mit jeweils zwei Plätzen ausreichend Stellplätze auf den Gemeinschafts-Stellplatzanlagen vorgesehen, auf den Grundstücken selbst sollen Stellplätze, Carports und Garagen die unversiegelten Freiflächen nicht weiter verringern.

Im Baugebiet für Einzelhäuser (Baufeld 8.0) sind sie möglich, allerdings nur auf den großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen. Dies wird durch eine textliche Festsetzung mit folgendem Wortlaut geregelt:

*'Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig'.*

**3.3 Verkehrsflächen****Straße**

Die Straßenverkehrsfläche wird in dem von Norden nach Süden verlaufenden Teil um etwa 5 m ostwärts verschoben. Damit wird der Anschluss zur veränderten Führung im südlich angrenzenden 'Teilbebauungsplan West 2a Hasenwald-Molchkuhle' hergestellt

**Wegefläche**

An der Westgrenze des Geltungsbereiches verläuft zwischen dem Kuhlenweg im Norden und der Schweriner Chaussee im Süden ein unbefestigter Feldweg. Dieser Weg dient als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg und ist eine wichtige fußläufige Verbindung von der Schweriner Vorstadt zum Naherholungsgebiet Sumpfsee. Der Weg soll nicht für den allgemeinen Fahrzeugverkehr ausgebaut werden. In der Planzeichnung wird diese Verbindung deshalb als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - unbefestigter Feldweg' festgesetzt.

**3.4 Belastung mit  
Geh-, Fahr- und  
Leitungsrechten**

Im Baugebiet westlich der Straße ist an deren nördlichen Ende ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das der Erschließung des nördlichen Teils des Baufeldes 8 dient, wo dieses nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegt. Um diese Rechte zu sichern, ist diese Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Dem dient eine neue textliche Festsetzung mit folgendem Wortlaut:

*'Die mit D bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.'*

Diese textliche Festsetzung wird ergänzt um die Begünstigten bei Fläche B:

*'Die mit B bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.'*

**3.5 Regenwasser-  
versickerung**

Die Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich, für die ein Mulden-Rigolen-System vorgesehen war, ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit inzwischen anders gelöst. Die textliche Festsetzung 12. wird dem angepasst:



*'Das anfallende Niederschlagswasser ist in das Regenrückhaltebecken einzuleiten. Schadstoffbelastetes Oberflächenwasser ist durch natürliche Reinigungsstufen oder technische Anlagen zu reinigen.'*

Da die gegenwärtige Kapazität des Regenrückhaltebeckens im Teilbebauungsplan West 2a Hasenwald-Molchkuhle durch die vorhandene Bebauung bereits ausgeschöpft wird, werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet weitere Regenrückhaltungsmöglichkeiten erforderlich.

Leitungsrecht für  
Mulden-Rigolen

Die textliche Festsetzung 13, die ein Leitungsrecht für das Mulden-Rigolen-System sichern sollte, entfällt. Ebenso die dafür reservierte Fläche A.

### 3.6 Pflanzgebote

Pflanzgebote und Einfriedungsregelung werden an die in der Siedlung im Teilbebauungsplan 'West 2a Hasenwald-Molchkuhle' getroffenen Festsetzungen angepasst. Begründet wird dies mit der beabsichtigten nach Volumen und Typ gleichartigen Bebauung.

Baumpflanzung auf  
Baugrundstücken

In den Baugebieten werden mehrere Pflanzgebote ausgesprochen. Diese Maßnahmen sollen die ökologischen Funktionen auf den angesprochenen Flächen unterstützen und ihren landschafts-ästhetischen Wert erhöhen. Sie haben damit Bedeutung für die Gestaltung und die Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe. (Die Maße für den Stammumfang entsprechen den üblichen Angaben in Baumschulkatalogen).

Die textlichen Festsetzungen Nr.6 und 7 zu Pflanzgeboten auf Baugrundstücken werden ersetzt durch eine Festsetzung mit folgendem Wortlaut :

*'Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang von 10 / 12 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Für zwei zu pflanzende Bäume ist alternativ die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 12 / 14 cm zulässig.'*

Dabei entspricht die Pflanzliste A der Liste 3 im Teilbebauungsplan Hasenwald-Molchkuhle.

Einfriedungen

Die textliche Festsetzung Nr.4, die die Gestaltung von Einfriedungen regelt, wird ersetzt durch eine Festsetzung mit folgendem Wortlaut:

*'Als Einfriedungen an Straßen und Wegen sind ausschließlich aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B zusammengesetzte Hecken bis 1,5 m Höhe zulässig. Zwischen privaten Grundstücken kann eine Einfriedung auch mit bis zu 1,5 m hohen Holz- oder Drahtzäunen erfolgen'*

Damit entfällt auch die zeichnerische Darstellung der Heckenpflanzung am Südrand des Baufeldes 7.1. Die Pflanzliste B entspricht der Liste 4 im Teilbebauungsplan Hasenwald-Molchkuhle.

Anpflanzung von  
straßenbegleitenden  
Baumreihen

Wegen der geringen Breite der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind die Baumpflanzungen in den Baugebieten auf privaten Grundstücken und Stellplatzflächen vorgesehen. Sie erfolgen derart, dass der Eindruck einer den Straßenraum prägenden Reihe entsteht.

Die Begrünung im Straßenraum hat aus grünordnerischer Sicht eine Vielzahl positiver Wirkungen. Neben einer attraktiven Gestaltung des Straßenraumes werden vorhandene Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches verknüpft und Lebensräume besonders für Insekten und Vögel geschaffen. Durch Beschattung des Straßenraumes und Verdunstung über das Laubwerk wird der für versiegelte Bereiche wichtige klimatische Ausgleich geschaffen. Der Erholungswert im Plangebiet wird erhöht.

Die textliche Festsetzung Nr.5, die die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen regelt, wird ersetzt durch eine Festsetzung mit folgendem Wortlaut:

*'Entlang der Straße ist für jeweils zwei Grundstücke auf der Grundstücksgrenze im Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang 14 / 16 anzupflanzen. Folgende Baumart ist zu verwenden:*

Apfel-Dorn (Crataegus lavallei 'Carriere')

Erhaltung und Ersatz  
von Anpflanzungen

Um die vorgeschriebenen Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten wird deren Pflege und ihr Ersatz im Falle eines Abgangs mit der folgenden textlichen Festsetzung geregelt:

*'Alle Anpflanzungen gemäß Pflanzgebot sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ergänzen.'*

### 3.7 Bußgeldvorschriften

Die Landesbauordnung M-V eröffnet die Möglichkeit, Verstöße gegen gestalterische Vorschriften nach LBauO mit Bußgeld zu ahnden, wenn darauf in der Satzung verwiesen wird. Die textliche Festsetzung lautet:

*'Ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) Nr.1 LBauO M-V handelt, wer fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen gemäß Landesbauordnung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 DM geahndet werden.'*

### 4. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nachrichtliche  
Übernahme

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Oberflächengewässers Warnow. Die für das Plangebiet geltenden Verbote, Nutzungseinschränkungen und Anlagen für Trinkwasserschutz zonen III sind einzuhalten (§ 136 Wassergesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern).

## Hinweise

### Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3).

### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw. angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl.I S.2705) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl.I S.1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

## D. Auswirkungen der Änderung

### 1. Auswirkungen der Änderung auf die Umwelt

#### Eingriffe

Insgesamt werden die überbaubaren Flächen und die Straßenverkehrsflächen und damit die Versiegelung durch die vorgesehene Planänderung.gert. Das definierte Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, Geschosshzahlen) bleibt gleich, ebenso die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Neu zu berücksichtigende Eingriffe werden nicht ausgelöst.

Änderungen an dem zum Teilbebauungsplan 'West Nr. 2a Hasenwald' erarbeiteten Grünordnungsplan und dem Kompensationskonzept sind nicht geboten und weitere Pflanz-, Pflege und Erhaltungsmaßnahmen deshalb nicht erforderlich.

#### Verkehrliche Auswirkungen

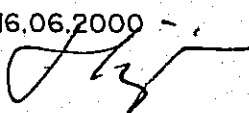
Bei der verringerten Anzahl der Wohneinheiten sind nur positive Auswirkungen auf den Verkehr in der Siedlung zu erwarten.

### 2. Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Planungskosten und die erforderlichen Mittel für den Bau der öffentlichen Straßen und Erschließungsanlagen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags von einem Vorhaben-träger erbracht. Die öffentlichen Erschließungsanlagen werden anschließend der Stadt Güstrow kosten- und lastenfrei zur Nutzung übertragen.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am 25.05.2000

ausgefertigt am: 16.06.2000



Rechtskraft seit: 01.07.2000

