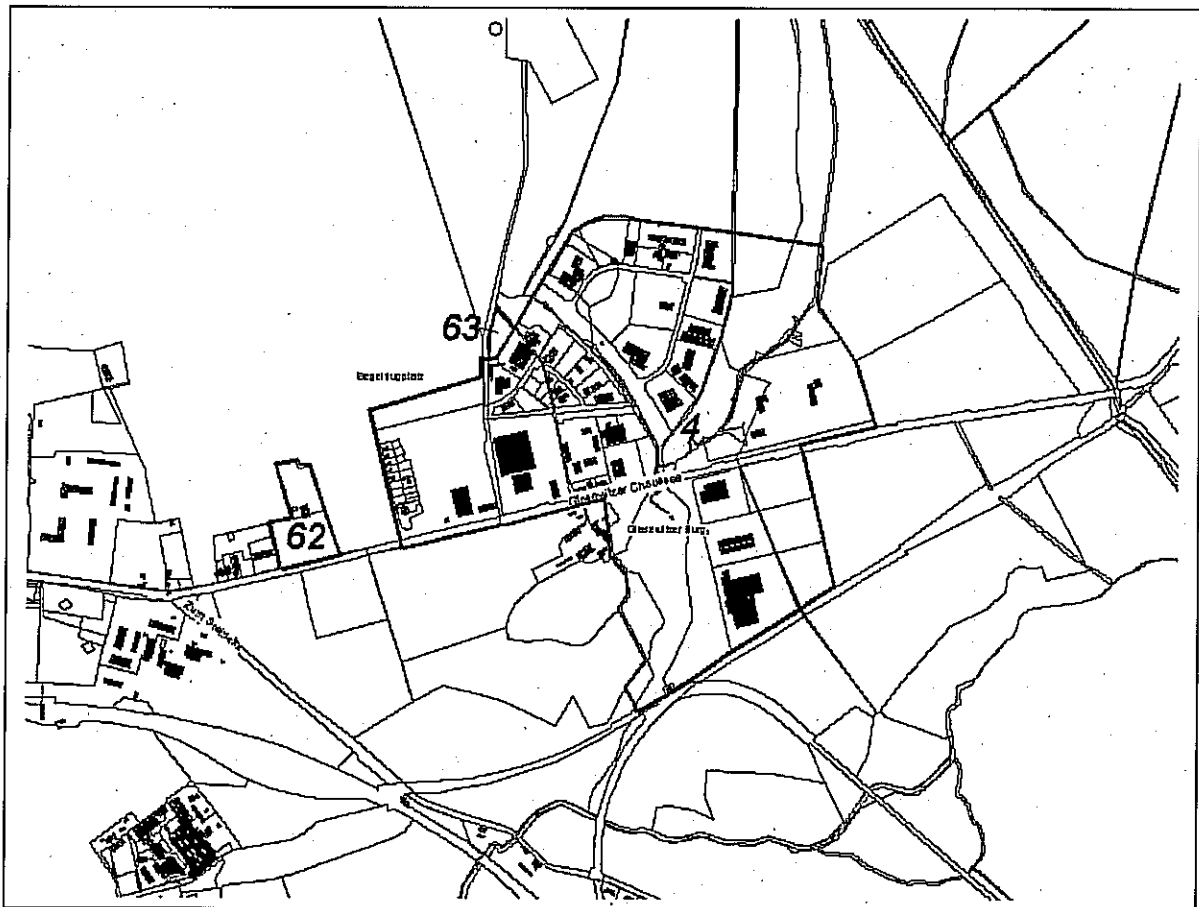


Satzung der Stadt Güstrow
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 63
Hundesportplatz Glasewitzer Burg

- Begründung -



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.63 Hundesportverein Glasewitzer Burg

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Rechtsgrundlagen.....	3
1. Veranlassung und Ziele	4
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	4
3. Städtebauliche Planung.....	5
3.1. Übergeordnete Planungen.....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Bauweise, Nebenanlagen, Stellplätze	6
3.4. Erschließung.....	6
3.5. Flächenbilanz.....	7
4. Umweltbericht.....	7
5. Grünordnung	8
6. Realisierung.....	10

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612) zul. geändert durch 1.ÄndG - LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 630), zuletzt geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung 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 21.07.1998 (GVBl. M-V S. 647) zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP)
- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Sept. 1990;
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 57 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.01 (BGBl. I S. 2334)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294) zuletzt geändert durch Art. 267 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992; zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 22.11.01 (GVOBl. M-V S.438)

1. Veranlassung und Ziele

Das derzeit vom Hundesportverein Güstrow e.V. genutzte Grundstück im Bredentiner Weg, welches der Stadt Güstrow gehört, soll einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gemeinsam mit der Stadt Güstrow wurde ein Ersatzgrundstück angrenzend an das Gewerbegebiet Glasewitzer Burg für die Ansiedelung eines Hundesportplatzes ausgewählt. Da das Grundstück im Außenbereich liegt und eine Privilegierung gemäß § 35 BauGB nicht vorliegt, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Güstrow hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 12.06.2002 den **Aufstellungsbeschluss** (Beschluss III/ 1059 / 02) zum B-Plan Nr. 63 - Hundesportplatz Glasewitzer Burg gefasst.

Bei der Wahl des Standortes war die vom Gebell der Hunde ausgehende Lärmemission zu beachten. Der jetzige Standort wurde in Randlage zu einem bestehenden Gewerbegebiet gewählt, angrenzend an die offene Landschaft.

Wichtig für die Vereinsarbeit ist eine stadtnahe Lage und ein gut erreichbarer Platz.

Das Grundstück soll ausschließlich der Ausübung des Hundesports dienen. An baulichen Anlagen soll ein eingeschossiges Vereinsgebäude einschließlich Abstellraum für Sportgeräte und Hundeboxen entstehen. Zusätzlich werden auf dem Grundstück die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Der Hundesportplatz wird mit einem bis zu 2 Metern hohen Maschendrahtzaun, der entweder berankt oder mit einer Hecke abgegrünt wird, eingezäunt. Der überwiegende Teil des Grundstückes bleibt intensiv genutztes Grünland.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das B-Plangebiet grenzt nordwestlich an das Gewerbegebiet Nr.4 „Glasewitzer Burg“ und liegt unmittelbar am unbefestigten Weg zum Schießplatz der Güstrower Schützengesellschaft, welcher sich im Norden am Großen Bockhost befindet. Westlich des Plangebietes befindet sich die Naturlandebahn des Segelflugplatzes, nördlich und westlich das Naturschutzgebiet Bockhorst und noch zum Teil munitionsbelastetes Grünland eines ehemaligen Militärschießplatzes.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 17/ 9 der Flur 25, Gemarkung Güstrow mit 0,49 ha.

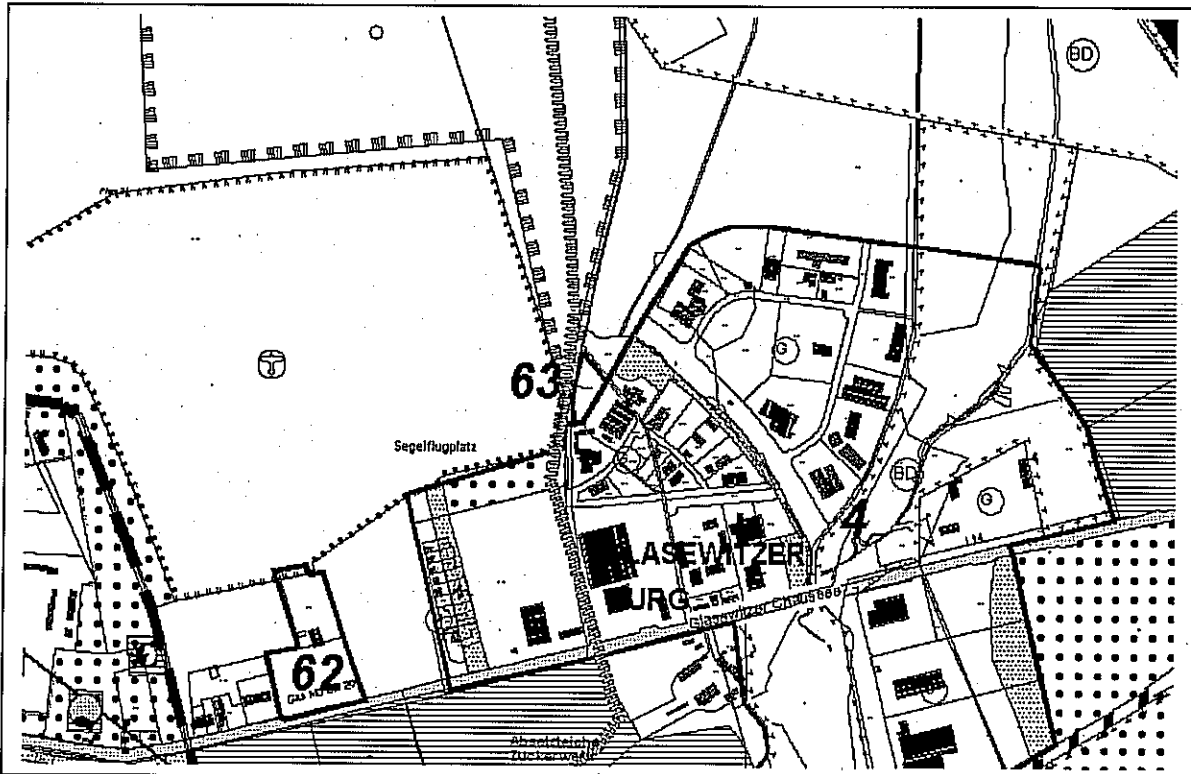
Derzeit stellt sich die Fläche als Grünland dar.

3. Städtebauliche Planung

3.1. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (September 1999) wird der Planbereich als Gewerbliche Baufläche (südlicher Bereich) und als Landwirtschaftliche Nutzfläche (nördliche Fläche) ausgewiesen.



Regionale Raumordnungsprogramm

Eine Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 08.08.2002 sagt folgendes aus: „Für das geplante Vorhaben sind die Ziele des regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock heranzuziehen, wonach in allen Teilräumen der Planungsregion zur Förderung von Leistungs- und Breitensport und für die Entwicklung von Freizeitsport Sporteinrichtungen vorzuhalten sind. Speziell für den Freizeitsport sind bessere Voraussetzungen zu schaffen.

Auch wenn der Vorhabensstandort an ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet angrenzt, ist die Planung so auszulegen, dass schädliche Auswirkungen durch Immissionen ausgeschlossen werden.

In der Begründung zum Beschluss wird bereits auf den Baubeschränkungsbereich des Segelflugplatzes hingewiesen, welcher zu berücksichtigen ist.

Vorranggebiete und Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege bzw. Trinkwassersicherung sind vom Vorhaben nicht betroffen.“

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist ausschließlich die Nutzung als Anlage für sportliche Zwecke mit der Zweckbestimmung Hundesport (Textliche Festsetzung Nr. 1). Innerhalb dieser Fläche soll das geplante Vereinsgebäude mit den Nebenanlagen entstehen.

Die private Grünfläche dient der Nutzung als Hundesportplatz.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Geplant ist die Errichtung des Vereinsgebäudes und die Schaffung von Hundezwingern und Stellplätzen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden keine Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt aus dem Aspekt der naturschutzfachlichen Ausgleichsbilanzierung, um ein Maß für den Umfang des Eingriffes zu bilanzieren.

Da es sich bei der Bebauung lediglich um einen Aufenthaltsraum handeln soll, ist eine Eingeschossigkeit ausreichend. Die Gebäudehöhe wird auf Grund des Baubeschränkungsbereiches des angrenzenden Segelflugplatzes auf maximal 7,00 m festgesetzt.

3.3. Bauweise, Nebenanlagen, Stellplätze

Da es sich nur um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB handelt, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des Gewerbegebietes zulässig.

3.4. Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Landesstraße L14 (Glasewitzer Chaussee) über den „Koppelweg“ im Gewerbegebiet „Glasewitzer Burg“, und weiter über einen unbefestigten Feldweg in Richtung Schießplatz. Ein Ausbau des Feldweges ist nicht vorgesehen, da er den Anforderungen der künftigen Nutzer entspricht.

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück des Hundesportvereins untergebracht.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr existiert für das Gewerbegebiet nur werktags zu den Arbeitsbeginn- und -endzeiten. Außerhalb dieser Zeiten kann das Gebiet nur über den Individualverkehr erreicht werden.

Fuß- und Radwege sind straßenbegleitend vorhanden bis zum Beginn des Feldweges.

Wasser/ Abwasser, Strom, Abfall

Die Medien Strom, Wasser und Abwasser liegen im Bereich der jetzigen Wendeschleife im Gewerbegebiet in ca. 85,00 m Entfernung. Von dort aus sind die entsprechenden notwendigen Anschlüsse zum Plangebiet auf Kosten des Vorhabensträgers, dem Hundesportvereins Güstrow e.V. herzustellen.

Das Regenwasser der versiegelten Flächen kann, sofern es die Bodenverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück versickert werden. Ein Anschluss an den angrenzenden Graben im Gewerbegebiet Glasewitzer Burg ist ebenfalls möglich.

Der anfallende Abfall wird von den Vereinsmitgliedern individuell entsorgt.

3.5. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Fläche von 0,49 ha. Die Flächenbilanz geht von der maximal zulässigen Versiegelung aus.

Bruttobauland	4.900 m ²
davon: Pflanzgebot entlang der GE-Fläche	210 m ²
Pflanzgebot entlang Grünfläche	165 m ²
private Grünfläche	3.955 m ²
Nettobauland	570 m ²
davon: überbaubare Fläche	228 m ²
nicht überbaubare Fläche	342 m ²

4. Umweltbericht

Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für dieses Planvorhaben:

Im Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeits-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 Artikel 1 sind die Änderungen des UVPG gesetzlich neu geregelt.

Im § 3a wird festgesetzt, dass grundsätzlich zu prüfen ist, ob eine UVP notwendig ist. Soll eine UVP unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Auf 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. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 63 „Hundesportplatz“ handelt es sich um einen baugebietsbezogenen Bebauungsplan, welcher in die Anlage 1 zum UVPG unter 18.7. einzuordnen ist.

Der B-Plan fällt auf Grund seiner Größe von 0,49 ha nicht in die Kategorie der prüfpflichtigen B-Pläne. Deshalb ist weder eine allgemeine noch eine standortbezogene Vorprüfung notwendig. Zwar liegt der B-Plan im Außenbereich, schließt aber unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Punkt 5 „Grünordnung“ wird die Auswirkung auf Natur und Landschaft geprüft.

Die vom Hundesportplatz ausgehenden Lärmemissionen sind für die angrenzenden Nutzungen im Gewerbegebiet unerheblich, da die Nutzungszeiten sich nur geringfügig überlappen. Die Nutzungszeiten des Hundesportplatzes fallen überwiegend in die Feierabendzeit, sodass die angrenzenden Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt werden. In der Woche wird max. 3-4 mal für ca. 2-3 Stunden Hundesport veranstaltet. Die Übungen bzw. Veranstaltungen finden bis max. 22 Uhr statt. Wohnbebauung, wo Hundegebell eventuell stören könnte, ist im Umkreis von 400 m nicht vorhanden.

Altlastenverdacht besteht für dieses Flurstück nicht.

Der Geltungsbereich grenzt an die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bockhorst an, liegt selbst aber außerhalb der Schutzzone.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Biotope.

Die Entfernung zum Wald ist größer als 50 m, sodass der Abstand baulicher Anlagen zum Wald gemäß Landeswaldgesetz M-V ausreichend ist.

Unmittelbar westlich an den Hundesportplatz grenzt das Naturschutzgebiet „Bockhorst“, welches flächengleich mit dem FFH- Gebietsvorschlag N 056 „Bockhorst“ (Nachmeldung 3. Tranche, Stand 04.03.2003) ist. Die Nutzung als Hundesportplatz steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des Naturschutzgebietes, in welchem die geobotanische Vielfalt mit ihrer artenreichen Flora und Fauna und der besondere landschaftliche Reiz erhalten werden sollen. Auch Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Erhaltungsziele des FFH- Lebensraumtyps sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Insofern kann eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 18 LNatG M-V entfallen.

5. Grünordnung

Da es sich um ein flächenmäßig sehr kleines Gebiet handelt und die Bebauung nur geringfügig erfolgen soll, wurde das Hessische Verfahren zur Ausgleichsbilanzierung verwendet.

Das gesamte Flurstück stellt sich derzeit als Grünland dar, welches im Zusammenhang mit dem Flugplatz 6 – 8 x pro Jahr gemäht wurde. Es wird im Bestand als „intensiv genutzte Wirtschaftswiese“ mit 21 Punkten bewertet. Bäume, Sträucher, Hecken befinden sich nicht auf dem Gelände.

Auf der gesamten nicht überbaubaren Fläche wird dieses Grünland beibehalten und wie bisher auch 6 – 8 x pro Jahr gemäht.

Zusätzlich wird als Ausgleich für die Versiegelung eine Hecke aus einheimischen Gehölzen neu gepflanzt und der Zaun entlang des Feldweges begrünt. Durch die Vorgabe der Verwendung einheimischer Gehölze sollen sich Hecken entwickeln, die als Lebens- und Nahrungsraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger fungieren. Gleichzeitig erfolgt durch die Hecke eine Abschirmung zur angrenzenden gewerblichen Nutzung und die Bebauung des Hundesportplatzes wird zum Landschaftsraum hin abgegrünt.

Die Begrünung des Maschendrahtzaunes fließt in die Flächenberechnung nicht ein, da das Grünland unter ihm erhalten bleibt. In die Bilanzierung geht die Zaunbegrünung mit 13 Wertepunkten ein. Sie dient einerseits der Aufwertung des Landschaftsbildes und dem Sichtschutz, andererseits wird für das Wild eine deutliche Barriere geschaffen und eine Trennung zwischen dem Hundesport und dem Umfeld betont.

An der nördlichen Grundstücksgrenze, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, wird ein Lesesteinwall geschüttet, welcher sich zum Unterschlupf für Kleinsäuger und Reptilien entwickeln soll. Um die Besiedelung des Walls nicht durch die auf dem Gelände freilaufenden Hunde zu stören und eine freie Zugänglichkeit auch für Kleinsäuger zu ermöglichen, soll der Lesesteinwall außerhalb des Maschendrahtzaunes auf dem angrenzenden Flurstück 14/10, welches sich im Eigentum der Stadt befindet, geschüttet werden. Gerade durch den Übergang in die freie Landschaft und das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet ist damit zu rechnen, dass das Habitat gut angenommen wird. Um einer Vermüllung vorzubeugen, wird mit dem Lesesteinwall nicht unmittelbar am Feldweg begonnen, sondern dieser in den östlichen Bereich verlagert.

Das Nettobauland im Ge-Gebiet umfasst 570 m². Davon können aufgrund der GRZ von 0,4 nur 228 m² versiegelt werden. Die Stellplätze sollen unbefestigt bleiben, sie sind in der Ausgleichsbilanz aber in der „überbauten Fläche mit Regenwasserversickerung“ enthalten und auch nur mit 6 Punkten bewertet, da durch häufiges Befahren die Grasnarbe beschädigt werden kann und damit ihre natürliche Funktion verliert.

Die nichtversiegelten Flächen innerhalb des GE-Gebietes werden als „strukturarme Grünanlagen“ eingestuft. Auf eine zusätzliche Bepflanzung wird verzichtet, da sich diese nicht mit der Nutzung als Hundesportplatz vertragen würde.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Nutzungstyp	Wertepunkte	Flächenanteil in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	4900	3955	102.900	83.055
Heckenpflanzung (heimisch, 125m x 3m)	27	0	375	0	10.125
Zaunbegrünung (132m x 0,5m)	13	0	(66)		
max. überbaute Fläche mit Regenwasser – versickerung	6	0	228	0	1.368
Strukturarme Grünanlage					
Steinpackungen am Zaun (40m x 2m)	14	0	342	0	4.788
	23	0	(80)	0	1.840
SUMME	81	4900	4.900	102.900	102.034

Kompensation: Planung ./ Bestand = ./ 866 Wertepunkte

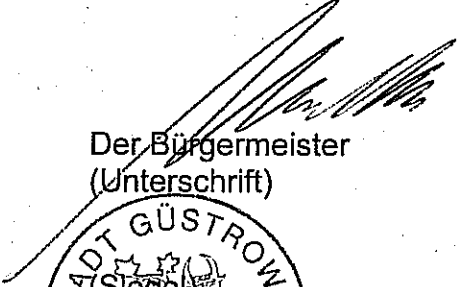
Die Gesamtbilanz kann wegen der Geringfügigkeit der Bebauung als weitgehend ausgeglichen angesehen werden. Weitere Maßnahmen sind an dieser Stelle ökologisch nicht sinnvoll.

6. Realisierung

Die Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Stadt Güstrow. Zwischen dem Hundesportverein Güstrow e.V. und der Stadt wird ein langfristiger Pachtvertrag geschlossen mit der Nutzungsbindung „Hundesportplatz“. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt durch den Hundesportverein und wird im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 15.04.2004

ausgefertigt am: 26.05.2004


Der Bürgermeister
(Unterschrift)



in Kraft getreten am: 01.06.2004