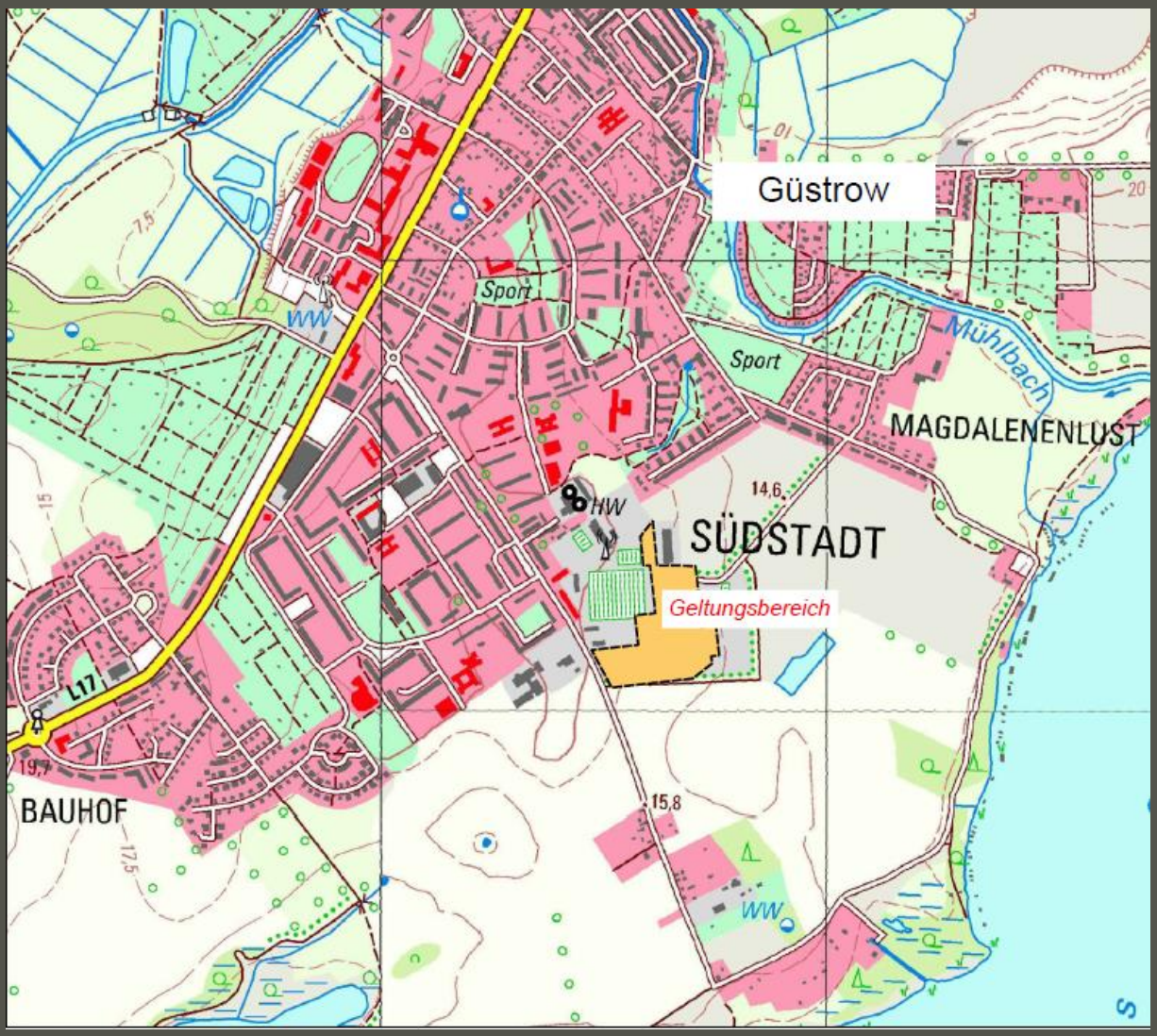
Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 98
„Alte Gärtnerei – 2. BA“



Begründung

Februar 2021

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS 4

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

2.1 Rechtsgrundlagen 6

2.2 Planungsgrundlagen 7

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 7

4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 8

5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 24

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 26

6.1 Städtebauliches Konzept 26

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 26

6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 29

6.4 Örtliche Bauvorschriften 30

6.5 Umweltprüfung 30

6.6 Verkehrskonzept 30

6.7 Grünflächen 31

7. IMMISSIONSSCHUTZ 32

8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR 33

8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung 33

8.2 Gewässer 34

8.3 Telekommunikation 34

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten 34

8.5 Brandschutz 35

9. DENKMALSCHUTZ 37

9.1 Baudenkmale 37

9.2 Bodendenkmale 37

10. UMSETZUNG DER PLANUNG 37

11. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 37

12. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Darstellung alte – aktuelle Grenze Geltungsbereich 5

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 10

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR M-V) 11

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Neubekanntmachung der digitalen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Barlachstadt Güstrow von September 1999 12

Abbildung 5: Luftbild mit Darstellung der festgestellten Waldflächen (Quelle: gaia-mv.de) 13

Abbildung 6: Prognoseergebnisse - regional-realistisch und optimistisch im Vergleich, Quelle: WIMES, Bevölkerungsprognosen 2035, 2019, S. 28 15

Abbildung 7: Illegal entsorgter Müll in den Waldbereichen 21

Abbildung 8: Vorhandene Versiegelung (Betonfundamente) 22

Abbildung 9: Reste Betonfundamente und Maschendrahtzaun im Planungsraum 24

Abbildung 10: Illegal entsorgter Müll in den Waldbereichen 25

Tabelle 1: Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner und wohnungsnachfragenden Haushalte entsprechend dem optimistischen Bevölkerungsszenario (Quelle: WIMES) 16

Tabelle 2: Verteilung des Wohnbauflächenbedarfes in den Folgejahren 18

Tabelle 3: Planungsrechtlich gesicherte oder durch gültigen Flächennutzungsplan abgedeckte WE 17

Tabelle 4: Flächenpotentiale durch Veränderung der Gebietskategorie im geltenden FNP 20

Tabelle 5: Flächenbilanz der erforderlichen Waldumwandlung 23

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Barlachstadt Güstrow obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen, um zusätzliche Wohnbauflächen zu ergänzen. Dabei gilt es, die Funktion als bedeutsamer Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung durch die Erschließung von zusätzlichen Wohnbauplätzen im Stadtgebiet zu stärken.

Mit Verweis auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans soll sich diese Entwicklung auch in der Südstadt Güstrows vollziehen. Bestehende Siedlungsstrukturen am Pfahlweg zeichnen sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Sowohl für junge Familien als auch die ältere Generation zählen kurze Wege für Arztbesuche, Einkäufe oder zu sozialen und kulturellen Einrichtungen zu den grundlegenden Faktoren bei der Wahl eines geeigneten Baugrundstückes.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Güstrow gerecht zu werden, zielen bereits vorliegende, konkrete Investitionsabsichten darauf ab im direkten Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Alte Gärtnerei" die Erschließung von mindestens 30 weiteren Wohnbauplätzen für Einfamilienhäuser umzusetzen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 98 „Alte Gärtnerei – 2. BA" wurde in öffentlicher Sitzung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow am 05.12.2019 gefasst.

Aufgrund des Planungsfortschrittes wurde der Geltungsbereich geringfügig geändert. (siehe nachstehende Abbildungen alte – aktuelle Grenze Geltungsbereich)

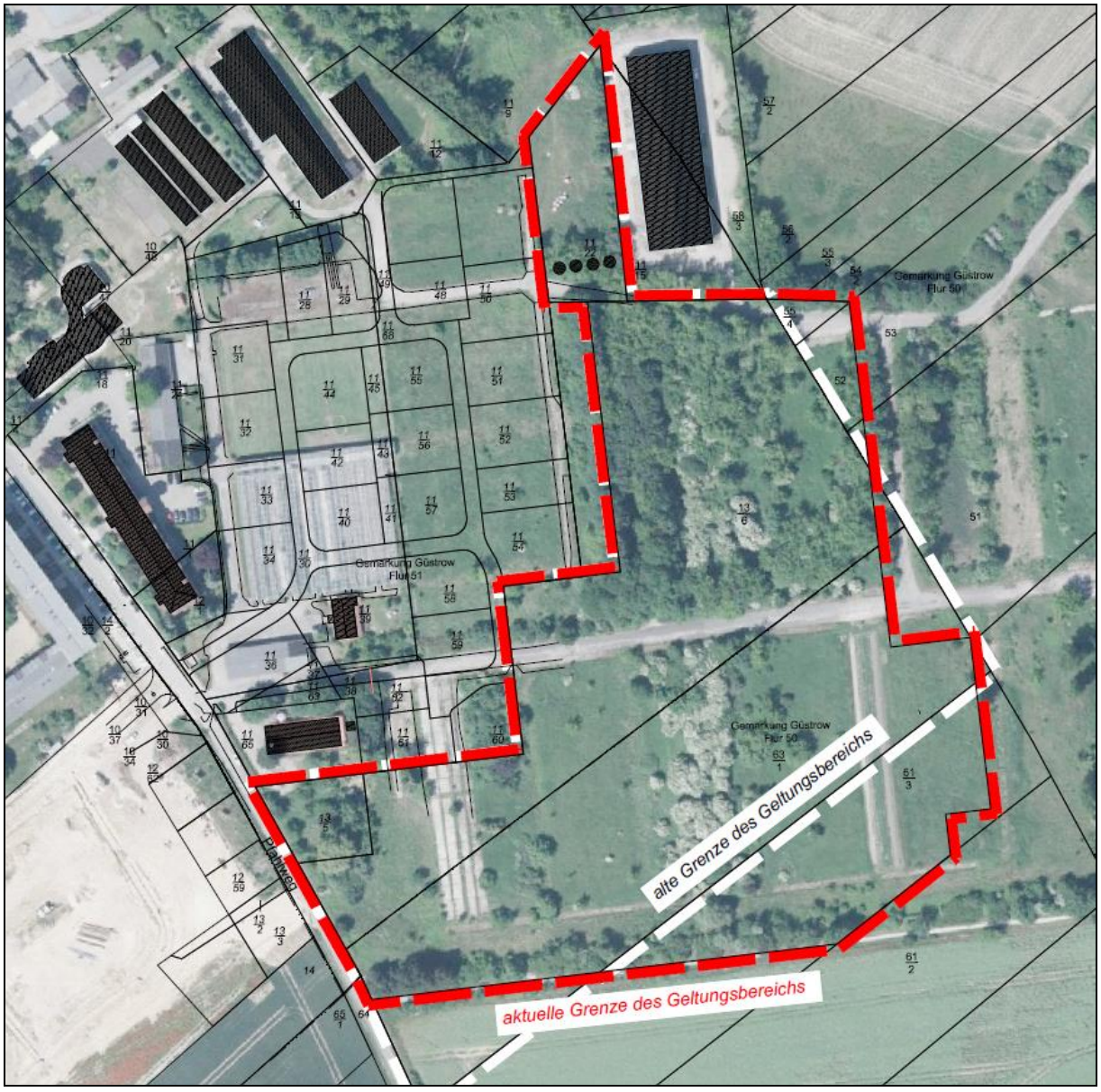


Abbildung 1: Darstellung alte - aktuelle Grenze Geltungsbereich

Der Bebauungsplan sollte zunächst auf Grundlage von § 13b BauGB aufgestellt und den Flächennutzungsplan auf Grundlage von § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dabei ist zu beachten, dass bezüglich des Kriteriums für die maximal zulässige Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Dieser enge Zusammenhang besteht zwischen dem vorliegenden Planentwurf und dem BP 92.

Entsprechend wird der Bebauungsplan im Regelverfahren fortgeführt. Die durchgeführten Beteiligungen werden als frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3(1) und 4 (1) BauGB im Aufstellungsverfahren berücksichtigt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. l S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Grabenstraße 16, 18273 Güstrow Lagebezug S 42/83 3°; Höhenbezug HN76 (Juli 2018)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich nun auf eine Fläche von ca. 4,48 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 11/22, 13/5 und 13/6 der Flur 50 Gemarkung Güstrow sowie auf das Flurstück 55/4 und Teilflächen der Flurstücke 51, 52, 61/3 und 63/1 der Flur 51 Gemarkung Güstrow.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den ***Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*.** Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Güstrow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. **LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)**

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden (**Ziel** LEP 4.2 [2]).

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen im Norden und Westen der Barlachstadt Güstrow besteht. Es wird ein, bereits durch die vorangegangene Nutzung vorgeprägtes Areal genutzt. Hochwertige Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

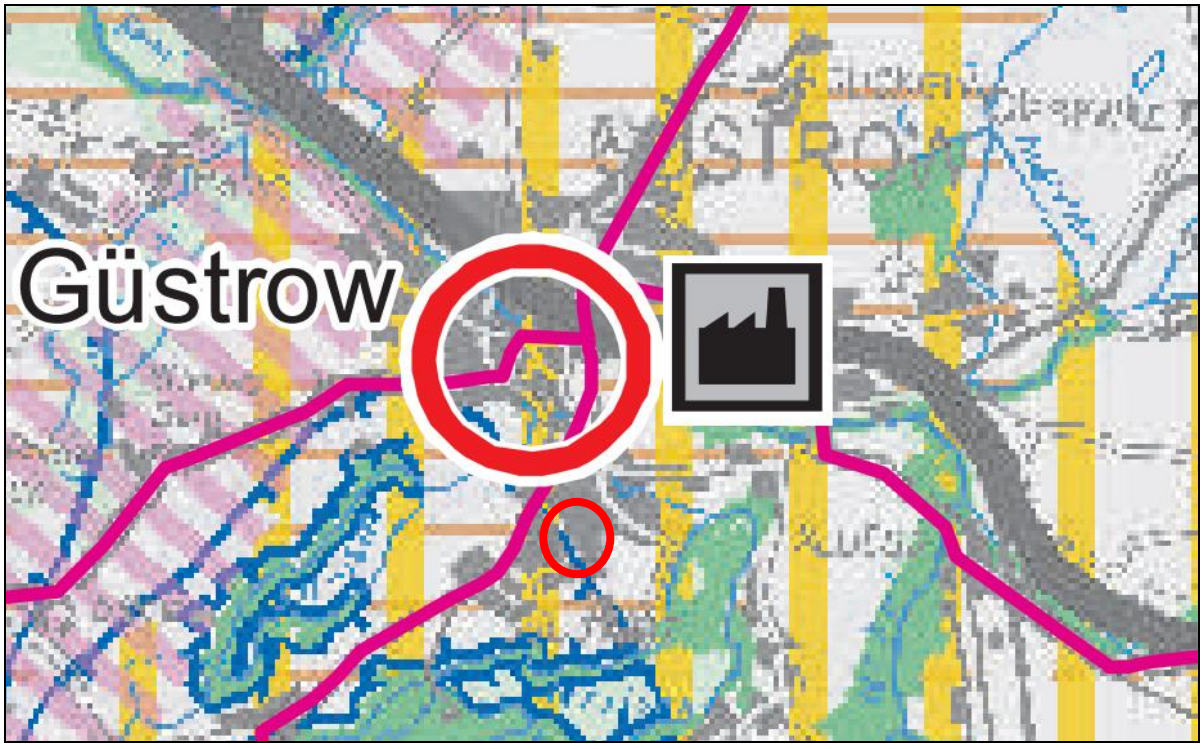


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert)

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR M-V) (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert)

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden. (**Grundsatz** 4.1 [2] RREP MMR-LVO M-V)

Die Barlachstadt Güstrow ist als Mittelzentrum festgelegt worden.

Ein weiteres Ziel der Raumordnung ist es, der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. (**Ziel** 4.1 [3] RREP MMR-LVO M-V)

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes erfüllt die o.g. raumordnerischen Anforderungen, denn die hier geplanten Einfamilienhäuser sind bedarfsgerecht auf die ständige Nachfrage bei der Stadt Güstrow zurückzuführen.

Darüber hinaus ist der Planungsraum im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und bindet im Westen unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 21.02.2020, ist der Bebauungsplan Nr. 98 „Alte Gärtnerei, 2. BA" der Stadt Güstrow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs.2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich wird darin als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Neubekanntmachung der digitalen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Barlachstadt Güstrow von September 1999 (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert)

Weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Bebauungspläne, die noch ohne wirksame Flächennutzungsplanänderung bzw. -berichtigung bekannt gemacht werden sollen, bedürfen einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Fachgesetzgebungen

Für Teilflächen des Flurstücks 13/6, 52 und 51 sowie Teilflächen des Flurstücks 10/48 wurde die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG festgestellt.

Die nördliche Waldfläche (Flurstück 10/48) hat einen Umfang von ca. 3.700 m² und befindet sich außerhalb des Planungsraumes. Der gesetzliche Waldabstand wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

Die südliche Waldfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 14.400 m² befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes (siehe Abb. 5.).

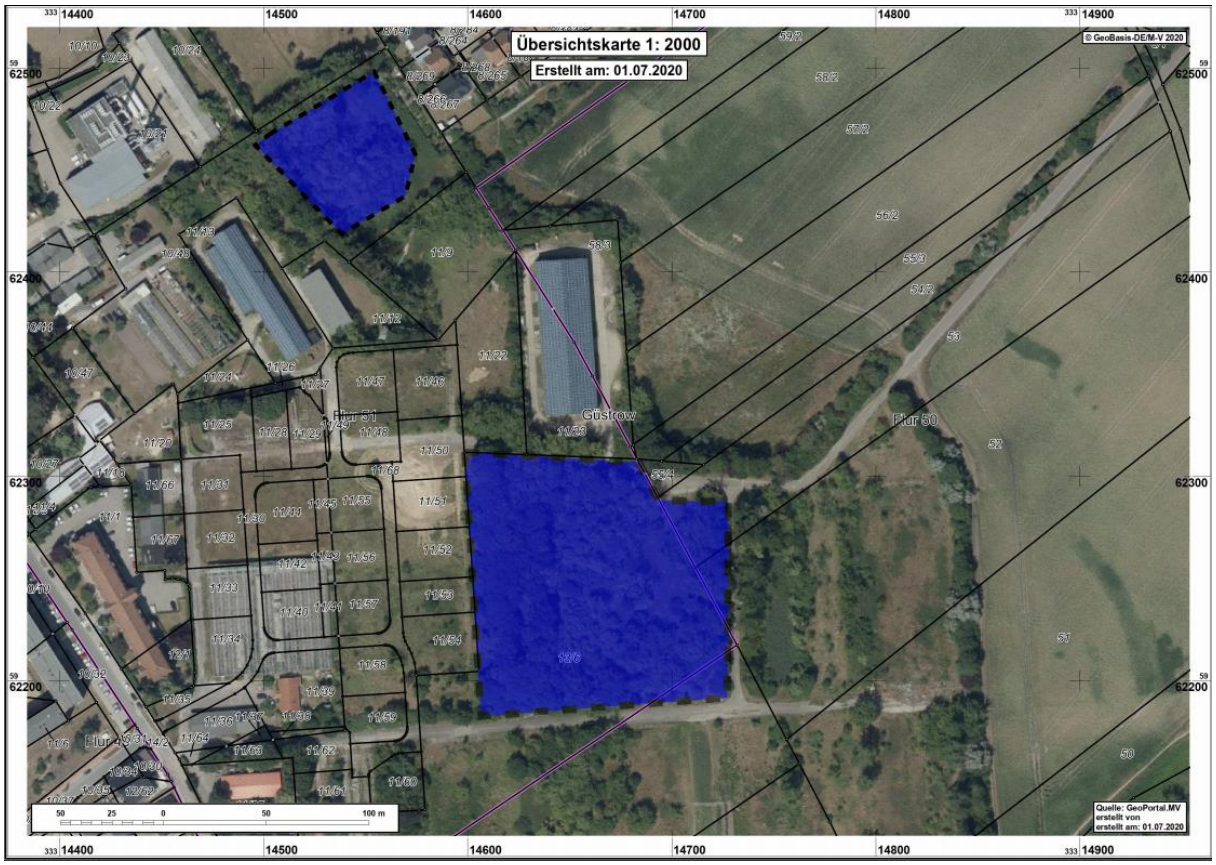


Abbildung 5: Luftbild mit Darstellung der festgestellten Waldflächen (Quelle: gaia-mv.de)

Geplant ist die **Umwandlung eines Teilbereiches der Waldfläche in einem Umfang von 9.556 m²**. Die beabsichtigte Umwandlungsfläche soll als Wohngebiet festgesetzt werden.

Zwischen dem verbleibenden Wald und der Baugrenze wird der gesetzliche Waldabstand von 30 m eingehalten. Die Abstandsfläche hat eine Größe von 2.350 m². Die Planung sieht in dem östlich und südlich direkt angrenzenden Bereich die Entwicklung eines Feldgehölzes aus heimischen Straucharten, wie *Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus und Corylus avellana* vor.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG durch die Forstbehörde erforderlich. Voraussetzungen für die Erteilung einer Umwandlungserklärung sind eine Alternativenprüfung sowie der begründete Nachweis des öffentlichen Interesses und der Darlegung des tatsächlichen Bedarfes.

Anschließend ist mit Vorlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans gesondert die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und des Eigentümers erforderlich.

Für die mit der Planung notwendige Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist nach § 10 LWaldG eine Alternativlosigkeit sowie ein öffentliches Interesse gemäß § 15 LWaldG nachzuweisen.

a) öffentliches Interesse

Für den Bebauungsplan Nr. 98 „Alte Gärtnerei - 2. BA" wurde der Aufstellungsbeschluss am 05.12.2019 gefasst. Es handelt sich um eine ca. 4,48 ha große Teilfläche der Alten Gärtnerei, deren Nutzung aufgegeben wurde und die sich seitdem als eine Brachfläche mit Altlastenverdacht darstellt.

In dem direkt angrenzenden Bebauungsplan BP 92 „Alte Gärtnerei" wurde bereits Planrecht geschaffen, die Erschließung gesichert und mit der Bebauung von 30 Grundstücken begonnen. Im 2. BA sollen nun ca. 30 weitere Wohnungen in Einfamilienhäusern entstehen, um die ständige Nachfrage nach Wohnbauplätzen innerhalb der Barlachstadt Güstrow Rechnung zu tragen.

Durch die Reaktivierung einer Brache entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das Plangebiet liegt zu ca. 80 % innerhalb der im Flächennutzungsplan 1999 ausgewiesen Wohnbaufläche, die übrige Fläche liegt im Außenbereich.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde durch die im Entwurf vorliegende Untersuchungen zur Deckung des Wohnungsbedarfs nachgewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 98 „Alte Gärtnerei – 2. BA" für die Deckung der Wohnungsnachfrage im Segment von Wohnungen in Einfamilienhäusern zwingend erforderlich ist, zumal dies einer der wenigen Pläne ist, die sich kurzfristig umsetzen lassen, da sich alle Grundstücke im Eigentum nur eines Eigentümers befinden. Dieser ist gleichzeitig auch noch Erschließungsträger.

Im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, die Wohngebiete des Bebauungsplanes 98 als Wohnbauflächen (W) darzustellen und die Grün- und Entwässerungsflächen weiterhin als Außenbereichsflächen zu belassen, so dass de facto keine Außenbereichsflächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

Begründung im Detail:

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2017 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans inklusive Fortschreibung des Landschaftsplans für die Barlachstadt Güstrow beschlossen (BV Nr. VI/0492/17).

Für den Themenkomplex Wohnen soll im Rahmen der Neuaufstellung dem demografischen Wandel und der sich daraus ergebenden veränderten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang gilt es, Wohnbaulandpotenziale zu erkennen, die zur Deckung des Wohnungsbedarfs für Güstrow und die Region im Planungshorizont bis 2030 und Projektion auf 2035 herangezogen werden können.

Wohnungsbedarfsprognose

Für den Themenkomplex Wohnen liegen als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Barlachstadt Güstrow mit Stand Januar 2019 die Bevölkerungsprognosen 2035 und die Prognosen der wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2030 und Projektion bis 2035 vor. (Veröffentlicht unter: *www.guestrow.de/fileadmin/downloads/stadtentwicklung/2019-04-10_Bevölkerungs-und_Wohnbedarfsprognose_2035_der_Barlachstadt_Güstrow_mit_tags_neu.pdf*)

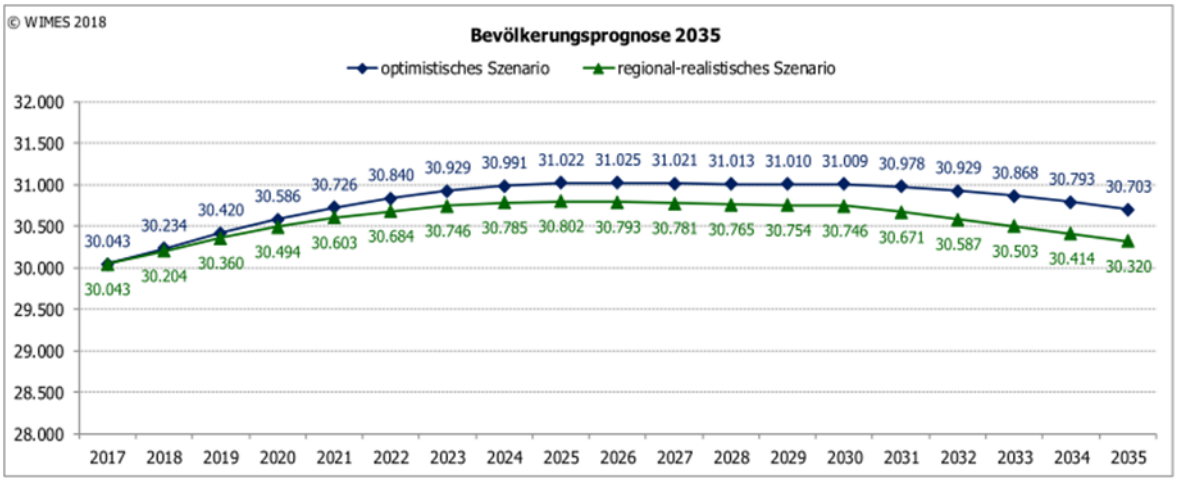


Abbildung 6: Prognoseergebnisse - regional-realistisch und optimistisch im Vergleich, Quelle: WIMES, Bevölkerungsprognosen 2035, 2019, S. 28

Diese geht bei einem optimistischen Bevölkerungsszenario (s. Abbildung 5) davon aus, dass die Zahl der Wohnungsnachfragenden von 30.043 Einwohner im Basisjahr 2017 bis 2025 um 982 Einwohner auf 31.022 ansteigen wird und danach nur eine sehr geringe rückläufige Entwicklung eintreten wird. Im Jahr 2030 würde die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner dann immer noch um 966 Personen über der Zahl des Basisjahres liegen und im Jahr 2035 um 660 Personen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (s. Tabelle 1) wird bis zum Jahr 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Verringerung der Haushaltsgrößen bei der Annahme I um 960 Haushalte, bei der Annahme II um 1.152 Haushalte und bei der Annahme III um 1.450 Haushalte zunehmen.

Im gesamten Prognosezeitraumen von 2017 bis 2035 wird sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entsprechend Annahme I um 1.077 Haushalte, entsprechend Annahme II um 1.275 Haushalte und entsprechend Annahme III um 1.580 Haushalte erhöhen. Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes wird davon ausgegangen, dass eine Wohnung (WE) jeweils von einem Haushalt bewohnt wird.

optimistisches Szenario	**Basisjahr 2017**	**Prognosejahr 2025**	**Prognosejahr 2030**	**Prognosejahr 2035**	**Veränderung 2017-2030**	**Veränderung 2017-2035**
Einwohner (Hauptwohnsitz)	30.043	31.022	31.009	30.703	966	660
Einwohner (Nebenwohnsitz)	652	650	650	650		
Einwohner Heime/Einrichtungen	733	750	750	750		
wohnungsnachfragende Einwohne	29.962	30.922	30.909	30.603	**947**	**641**
wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen						
durchschnittliche Haushaltsgröße und wohnungsnachfragende Haushalte					**2017-2030**	**2017-2035**
Annahme I	1,85	1,82	1,80	1,77	-0,05	-0,08
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	16.990	17.172	17.290	**960**	**1.077**
Annahme II	1,85	1,80	1,78	1,75	-0,07	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	17.179	17.365	17.487	**1.152**	**1.275**
Annahme III	1,85	1,77	1,75	1,72	-0,10	-0,13
wohnungsnachfragende Haushalte	16.212	17.470	17.662	17.792	**1.450**	**1.580**

Tabelle 1: Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner und wohnungsnachfragenden Haushalte entsprechend dem optimistischen Bevölkerungsszenario (Quelle: WIMES)

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die Neufassung des FNP soll von der Annahme III mit 1.580 WE bzw. 1.580 wohnungsnachfragenden Haushalten ausgegangen werden. In dieser Zahl ist eine Mobilitätsreserve noch nicht berücksichtigt.

Für die weitere Berechnung wird eine Mobilitätsreserve von 5 % (890 WE) bezogen auf die WE Anzahl 2035 (17.792 WE) in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich ein zusätzlicher Gesamtbedarf von 2.470 WE bis 2035.

Geht man von der seit 2002 in Güstrow anhaltenden Tendenz aus, dass davon ca. 40 % der Wohnungen in Einfamilienhäusern (EFH) und ca. 60 % in Mehrfamilienhäusern (MFH) entstehen werden, ergibt sich ein Bedarf von 988 EFH und 1.482 MFH. Diese wurden wie folgt definiert:

- EFH = Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel-, Reihen- und Stadthäuser mit max. 2 WE
- MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 3 WE und Wohnungen in Sonstigen Gebäuden wie z. B. Wohn- und Geschäftshäuser oder Betriebswohnungen

Da die Prognose der nachfragenden Haushalte ab dem Stichtag 31.12.2017 beginnt, wurde zunächst die Entwicklung des Wohnungsbestandes in 2018 und 2019 berücksichtigt. Danach ergibt sich ein Bedarf von 944 WE in EFH und 1.328 WE in MFH.

Für die Berechnung wird angenommen, dass der Bedarf kontinuierlich und jährlich in gleicher Größe entsteht.

Da der Betrachtungszeitraum von 2020 bis 2035 über 16 Jahre reicht, ergeben sich 59 WE in EFH und 83 WE in MFH pro Jahr. Der Zeitraum wurde in folgende Abschnitte gegliedert:

- Bedarf sofort
- Bedarf kurzfristig (1-4 Jahre)
- Bedarf mittelfristig (5-10 Jahre)
- Bedarf langfristig (nach 10 Jahre)

Ziel der vorliegenden Planung ist es, den Bedarf in erster Linie durch eine Innenentwicklung (Reaktivierung von Leerständen, Baulücken und Brachen) abzudecken, bevor Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Prämisse liegt für die Darstellung möglicher Wohnungsbaupotenziale ein erster Entwurf mit nachfolgendem Ergebnis vor.

Mit Stand 31.12.2019 standen 933 WE leer. Davon 143 WE in EFH und 850 WE in MFH. Nach Reaktivierung dieser **Leerstände** verbleibt ein Bedarf von 801 WE in EFH und 478 WE in MFH, der bis 2035 zu decken ist und sich auf die einzelnen Jahre wie folgt verteilt:

	EFH	MFH
sofort	50	30
WE kurzfristig, d.h. 1-4 Jahre	200	120
WE mittelfristig, d.h. 5-10 Jahre	294	179
WE langfristig, d.h. > 10 Jahre (Rest)	257	149
Summe	801	**478**

Tabelle 2: Verteilung des Wohnbauflächenbedarfes in den Folgejahren

In Folge wurde insbesondere untersucht, wo Baurecht nach § 34 BauGB (Baulücken) und § 30 BauGB (Baugrundstücke in Bebauungsplänen) besteht oder entsprechende Planverfahren laufen.

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Alte Gärtnerei 2. BA" ist dieser Kategorie zuzuordnen und zählt damit zu den Flächen, die vorrangig zur Deckung des Wohnungsbedarfs herangezogen werden sollen.

Darüber hinaus wurde geprüft

- ob die im FNP 1999 dargestellten Wohnbauflächen, die bislang nicht als solche genutzt werden, in die Neufassung des FNP übernommen werden sollen,
- inwieweit Garagenkomplexe und Kleingartenanlagenanlagen zukunftsfähig sind oder langfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden können und
- ob gewerblichen Bauflächen des FNP 1999 im Nordwesten der Stadt, die sich überwiegend als Brachen und Konversionsflächen darstellen, als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen eignen.

Im ersten Schritt wurde ermittelt, wie viele WE in EFH und MFH planungsrechtlich gesichert oder zukünftig gesichert sein werden bzw. durch den geltenden FNP 1999 abgedeckt sind und wie hoch der danach verbleibende Bedarf ist (s. Tab. 3). (Hinweis: Dabei bedeuten Zahlen ohne Vorzeichen, dass noch ein Bedarf besteht, bei einer Null wäre der Bedarf gedeckt und bei Zahlen mit einem Minuszeichen ist bereits ein Überhang vorhanden).

Im Ergebnis stellt sich der Nachweis der erforderlichen MFH als unproblematisch heraus und es ergibt sich am Ende des Planungszeitraums 2035 rechnerisch ein Überschuss von 989 WE. Dagegen verbleibt für die EFH am Ende des Betrachtungszeitraums 2035 ein Defizit von 351 WE.

Im BP Nr. 98 „Alte Gärtnerei 2. BA" ist die Realisierung von ca. 30 EFH möglich, so dass dieser zwingend erforderlich ist, da ansonsten das Defizit noch höher ausfallen würde.

Nach statischen Erhebungen des Landkreises Rostock verläuft die reale Bevölkerungsentwicklung negativer, als die Vorausberechnungen nach den regional-realistischen und dem optimistischen Szenario der Prognosen der Barlachstadt Güstrow. Die Ursachen für diese Abweichung liegen aus Sicht des Landkreises vor allem darin, dass die Annahmen zu den Wanderungen nicht eingetroffen sind. Die Zahl der Fortzüge in den Jahren 2018 und 2019 entsprechen zwar annähernd der Prognoseannahme, jedoch ist die Zahl der Zuzüge deutlich geringer ausgefallen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass sich aus den Grundstücksverkäufen der umliegenden neu erschlossenen Wohngebiete abweichend von der Statistik ein anderes Bild der Zuwanderung zumindest für Eigenheimwohngebiete ergibt. Für den Geltungsbereich des benachbarten, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 92 „Alte Gärtnerei" wurden 27 Einzelgrundstücke gebildet. Davon wurden nach verbindlichen Angaben des Erschließungsträgers 13 Grundstücke an Käufer veräußert, die ihren Wohnsitz außerhalb der Barlachstadt Güstrow hatten.

Tabelle 3: Planungsrechtlich gesicherte oder durch gültigen Flächennutzungsplan abgedeckte WE

Potenziale/Bedarfsdeckung	sofort EFH	sofort MFH	sofort aber EFH	sofort aber MFH	kurz-fristig EFH	Kurz-fristig MFH	mittel-fristig EFH	mittel-fristig MFH	lang-fristig EFH	lang-fristig MFH
Bedarf	**50**	**30**			**200**	**120**	**294**	**179**	**257**	**149**
Summe Wohnbauflächen in § 34er-Gebieten	31	422	4	85	0	0	0	0	0	0
Summe Gemischte Bauflächen in § 34er-Gebieten	0	82	0	20	9	72	0	0	0	0
Summe Wohnbauflächen in B-Plänen	38	61	1	3	222	28	12	0	0	0
Summe gemischte Bauflächen in B-Plänen	4	74	0	0	13	457	0	0	0	0
Wohnbauflächen gültiger FNP § 34	0	0	2	0	17	104	54	8	0	0
Summe gemischte Bauflächen gültiger FNP § 34	0	0	0	0	0	0	27	0	16	51
Summe planungsrechtlich gesicherter oder durch gültigen FNP abgedeckter WE	73	639	7	108	261	661	93	8	16	51
verbleibender Bedarf	**-23**	**-609**	**-7**	**-108**	**-61**	**-542**	**201**	**171**	**241**	**98**
verbleibender Bedarf Kumuliert			**-30**	**-717**	**-91**	**-1.259**	**110**	**-1.087**	**351**	**-989**

Im Einzelnen lassen sich in **Baulücken** (§ 34er Gebiete) sofort 31 EFH und 504 MFH realisieren. Weitere 4 EFH und 105 MFH wären möglich, wenn auf den betroffenen Grundstücken bestehende Nebenanlagen beräumt würden. Das Problem der Baulücken besteht jedoch darin, dass sie sich zum größten Teil in Privatbesitz befinden. Daher sind sie zwar vom Grundsatz her sofort bebaubar, aber der Einfluss der Stadt, ob und wann eine Bebauung erfolgt, ist gering.

In rechtswirksamen und laufenden **Bebauungsplänen** sind insgesamt 290 WE in EFH und 623 WE in MFH realisierbar, davon 42 WE in EFH und 135 WE in MFH sofort sowie 235 WE in EFH und 485 WE in MFH kurzfristig.

Bei einer detaillierten Betrachtung ist jedoch davon auszugehen, dass es bei den meisten Bebauungsplänen erschlossene Grundstücke erst am Ende des Zeitraums „kurzfristig" geben wird oder es sogar zu einer Verschiebung in den mittelfristigen Bereich kommt.

Bei dem Bebauungsplan BP Nr. 98 „Alte Gärtnerei 2. BA", in dem ca. 30 WE in EFH realisiert werden können, wird davon ausgegangen, dass eine kurzfristige Realisierung erfolgen wird, so dass dieser eine wichtige Rolle für eine kontinuierliche Abdeckung des EFH Bedarfs spielt.

Im gültigen **FNP** ergibt sich auf Flächen, die dem **Innenbereich** zuzuordnen sind und für die noch keine Planverfahren laufen, ein Potenzial für 116 WE in EFH und 167 WE in MFH. Davon lassen sich 17 WE in EFH und 104 WE in MFH kurzfristig, 81 WE in EFH mittelfristig sowie 16 WE in EFH und 51 WE in MFH langfristig realisieren.

Auf Grund des hohen Fehlbedarfs an WE in EFH wurde in einem zweiten Schritt untersucht, ob durch Veränderung der Gebietskategorien von Bauflächen, insbesondere durch Umwandlung von brachliegenden Gewerbeflächen des gültigen FNP 1999 in Wohn- oder gemischte Bauflächen weitere Potenziale erschlossen werden können und inwieweit auf Potenziale in Kleingartenanlagen aus derzeitiger Sicht zurückgegriffen werden kann.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass auch unter Berücksichtigung dieser Potenziale für die EFH bis 2035 ein Defizit von 51 WE verbleibt, während der Überschuss an WE in MFH weiter steigt.

Auch das verbleibende Defizit unterstreicht noch einmal die zwingende Notwendigkeit des BP Nr. 98 „Alte Gärtnerei 2. BA".

Tabelle 4: Flächenpotenziale durch Veränderung der Gebietskategorie im geltenden FNP

Potenziale/Bedarfsdeckung	sofort EFH	sofort MFH	sofort aber EFH	sofort aber MFH	kurz-fristig EFH	Kurz-fristig MFH	mittel-fristig EFH	mittel-fristig MFH	lang-fristig EFH	lang-fristig MFH
verbleibender Bedarf aus vorangegangener Tabelle	**-23**	**-609**	**-7**	**-108**	**-61**	**-542**	**201**	**171**	**241**	**98**
Summe Umwandlung Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44
Summe Umwandlung gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen	0	0	0	0	0	0	57	0	0	0
Summe Umwandlung sonstige Flächen in Wohnbauflächen	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0
Umwandlung Kleingartenanlagen in Wohnen	0	0	0	0	0		0	0	62	14
Umwandlung Gewerbeflächen/Brachen in gemischte Bauflächen	0	0	0	0	21	28	0	0	142	137
Summe Änderung der Gebietskategorie im Gültigen FNP	0	0	0	0	21	28	75	0	204	195
verbleibender Bedarf	**-23**	**-609**	**-7**	**-108**	**-82**	**-570**	**126**	**171**	**37**	**-97**
verbleibender Bedarf Kumuliert			**-30**	**-717**	**-112**	**-1.287**	**14**	**-1.115**	**51**	**-1.212**

Im Einzelnen können durch die Umwandlung von Gewerbeflächen 21 WE in EFH kurzfristig und 142 WE in EFH langfristig zur Verfügung gestellt werden. In Kleingartenanlagen können nach jetzigem Stand 62 WE in EFH langfristig entstehen.

Wegen des weiterhin bestehenden Defizits im Segment der EFH wurden auch die Wohnbauflächen des gültigen FNP, die im Außenbereich liegen und weitere zusätzliche Flächen im Außenbereich auf ihre Eignung zur EFH-Bedarfsdeckung untersucht. Diese Flächen sollen aus derzeitiger Sicht jedoch nicht weiterverfolgt werden, da sie einerseits dem Ziel einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung widersprechen, aber auch Probleme der verkehrlichen Erschließung und der Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen mit sich bringen würden.

Auch der Verzicht auf die Inanspruchnahme von unbeeinträchtigten Außenbereichsflächen unterstreicht noch einmal die zwingende Notwendigkeit des BP Nr. 98 „Alte Gärtnerei 2. BA".

Innerhalb der als Wald definierten Flächen sind aus der Vornutzung großflächige Versiegelungen vorhanden. In den vergangenen Jahren wurden in diesen Bereichen Müll und Unrat entsorgt. (siehe Abb. 7)

Das öffentliche Interesse zur Inanspruchnahme der Waldfläche begründet sich unterdessen dadurch, da mit der Beräumung dieser Fläche die Beseitigung von vorhandenem Unrat, Altlasten und die Entsiegelung der Fundamente erfolgt.

Abbildung 7: Illegal entsorgter Müll in den Waldbereichen

Abbildung 8: Vorhandene Versiegelung (Betonfundamente)

b) Alternativlosigkeit gemäß § 10 LWaldG

Der in Rede stehende Planungsraum umfasst eine Teilfläche der Alten Gärtnerei, deren Nutzung aufgegeben wurde und die sich seitdem als eine Brachfläche mit Altlastenverdacht darstellt. Teilbereiche des Geltungsbereiches haben sich durch Nutzungsauflassung als Wald entwickelt.

Die Planungen der Stadt zielen auf die Wiedernutzbarmachung dieses Areals für die Wohnnutzung ab.

Die besondere Eignung des in Rede stehenden Planungsraums wird durch den Anschluss an bestehende, zentrumsnahe Siedlungsstrukturen am Pfahlweg unterstrichen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Gegensatz zu anderen Vorhaben im vorliegenden Fall eine kurzfristige Realisierung des Bebauungsplans erfolgen kann, wodurch diesem eine wichtige Rolle zur kontinuierlichen Abdeckung des EFH Bedarfs zukommt.

Die Wohn- und Siedlungsentwicklung konzentriert sich vorliegend auf einen Standort mit Nachverdichtungspotenzialen im Bereich einer Konversionsfläche und schont so gleichzeitig den bisher nicht überformten Außenbereich.

Tabelle 5: Flächenbilanz der erforderlichen Waldumwandlung

Flurstück	Flächenanteil	geplante Nutzung
52	850 m²	Reines Wohngebiet
51	333 m²	Reines Wohngebiet
13/6	8.373 m²	Reines Wohngebiet
Summe:	**9.556 m²**	

Kompensation der Waldumwandlung

Für die Umwandlung nach § 15 Abs. 1 LWaldG ist eine Kompensation entsprechend der Wertigkeit der Umwandlungsfläche (Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG erforderlich.

Je Quadratmeter umzuwandelnde Waldfläche werden 2,5 Waldpunkte benötigt. Für die vorliegende Waldumwandlungsfläche von 9.556 m² werden demnach **23.890 Waldpunkte** benötigt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich am Rande der Südstadt der Barlachstadt Güstrow und schließt im Nordwesten direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Alte Gärtnerei" der Barlachstadt Güstrow an. Er umfasst das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei und wird über den Pfahlweg erschlossen.

Durch die Nutzungsauflassung haben sich Teilbereiche des Planungsraums sukzessive als Wald entwickelt. In diesen Gehölzflächen sind aufgrund der Vornutzung Betonfundamente und Ähnliches vorhanden. Die versiegelte Fläche ist 3.660 m² groß.

Ebenfalls wurden in den vergangenen Jahren illegal Müll und Unrat in den Gebüschen entsorgt.

Abbildung 9: Reste Betonfundamente und Maschendrahtzaun im Planungsraum

Die Flächen östlich und südlich des Geltungsbereichs werden landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete werden vorliegend nicht berührt. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Inselsee Güstrow" befindet sich östlich in ca. 700 m Entfernung. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Nebel und Warinsee" befindet sich ebenfalls östlich in ca. 2.500 m Entfernung.

Abbildung 10: Illegal entsorgter Müll in den Waldbereichen

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der günstigen Erschließung durch den ÖPNV über den Pfahlweg und einem guten Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ist der in Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähiger Wohnstandort im Bereich der Südstadt Güstrows anzusehen.

Das städtebauliche Konzept ist entsprechend darauf ausgerichtet, dass die vorhandene Infrastruktur des westlich verlaufenden Pfahlweges mit allen notwendigen Versorgungsleitungen als Haupterschließung des Planungsraumes genutzt und erweitert werden kann.

Angesichts der aktuellen Bodenrichtwerte und der zu erwartenden hohen Nachfrage sollen Grundstücke mit Größen von ca. 600 m² bis ca. 1.000 m² gebildet und ausgehend vom Pfahlweg über eine neu herzustellende Anliegerstraße erschlossen werden.

Der vorhandene Wald mit älterem Baumbestand wird erhalten und wurde in das Planungskonzept integriert. In den angrenzenden Waldabstandsflächen sind aufgrund der anthropogenen Vornutzung Versiegelungen sowie Altlasten durch illegale Müllentsorgung vorzufinden. Die Planung sieht in Verbindung mit der Waldumwandlung, die Beräumung und Entsiegelung dieser Bereiche vor. Die im Süden bestehenden Gehölzstrukturen bilden eine natürliche Eingrünung des Planungsraumes zu vorhandenen Siedlungsstrukturen und auch zur freien Landschaft und werden erhalten bzw. entwickelt. Im Südosten wird ein naturnahes Kleingewässer geschaffen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Die Wohnnutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern steht im Fokus. Die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung sind ebenfalls zulässig. Auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen gehören zu den zulässigen Nutzungen des reinen Wohngebietes.

Die Ansiedlung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind mit den Planungszielen nicht vereinbar, denn Zielstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Selbes gilt für sonstige Anlagen für soziale sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Insofern sind Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen soll insbesondere für die Zielgruppe der jungen Familien die Möglichkeit absichern, dass bedarfsgerecht kleinere Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit für drei bis fünf Personen entstehen können.

Die Planung zielt also vordergründig darauf ab, dass Hauptwohnsitze als Wohneigentum geschaffen werden.

Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung würde die Zulässigkeit für bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser bieten. Diese Entwicklungsmöglichkeit entspricht jedoch nicht der oben beschriebenen städtebaulichen Zielstellung.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf auch für Nebenanlagen nicht überschritten werden (vgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung 1.1.2).

Flächenbilanz

Geltungsbereich:	44.840 m²
Reines Wohngebiet:	31.205 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	4.583 m²
Grünfläche:	5.392 m²
Waldfläche:	2.370 m²
Wasser	1.290 m²

Mögliche Versiegelungen innerhalb des reinen Wohngebietes bei einer GRZ von 0,4:	12.482 m²

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des reinen Wohngebietes mit einer Fläche von 31.205 m² maximal 12.482 m² Versiegelungen möglich.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist beabsichtigt die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 8,50 m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen werden unter Bezugnahme des durch den Vermesser gewählten Höhenbezugssystems HN76 einheitlich auf absoluten Höhen über HN angepasst. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von beispielsweise 17,5 m HN ergibt sich bei einer geplanten Gebäudeoberkante von 8,50 m ein zulässiges Höchstmaß von 26 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über HN im Höhenbezugssystem HN76. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone baufeldspezifisch enthalten.

Um den gewünschten Wohngebietscharakter als Einfamilienhausgebiet planungsrechtlich abzusichern, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude mit einer Wohneinheit festgesetzt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgte anhand der örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Wohnnutzungen sowie der bedarfsgerechten Zuordnung der Baufeldgrößen gemäß den Anforderungen an heute übliche Einfamilienhäuser.

Zur Vermeidung von ungewollten Beeinträchtigungen sollen Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig sein.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Leitungsrechte dienen der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.3 Außerhalb der durch die Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteile des Reinen Wohngebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

1.1.4 Die festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

Eine eingriffsrelevante Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsansatzes des § 15 BNatSchG unzulässig.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für Teilflächen des Flurstücks 13/6, 52 und 51 innerhalb des Planungsraumes wurde in einem Umfang von 1,44 ha die Waldeigenschaft festgestellt.

Die Planung sieht die Erhaltung eines Teilbereiches des Waldes mit älterem Gehölzbestand im Westen des Planungsraumes vor. Geplant ist die Umwandlung eines Teilbereiches dieser Waldfläche in einem Umfang von 9.556 m². Die beabsichtigte Umwandlungsfläche soll als Wohngebiet festgesetzt werden. Zwischen dem Wald und der Baugrenze wird der gesetzliche Waldabstand von 30 m eingehalten. Mit diesen Vorgaben sollen Gefährdungen für Leib und Leben z.B. durch Windwurf abgewehrt werden. Die Abstandsfläche hat eine Größe von 2.370 m².

Die Planung sieht in diesem Bereich die Entwicklung eines Feldgehölzes aus heimischen Straucharten, wie *Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus und Corylus avellana* vor. Selbes gilt für die ebenfalls mit „A" gekennzeichnete Fläche an der südlichen Plangebietsgrenze.

Folgende Festsetzung wird dazu getroffen:

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldgehölz heimischer Straucharten, wie Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus und Corylus avellana zu entwickeln. Der Aufwuchs von Gehölzen oder Waldbäumen mit einer Höhe von mehr als 10 Metern muss dauerhaft unterbunden werden. Die dazu notwendige Entnahme von Bäumen hat unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres zu erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet ***gesetzlich geschützte Bäume***. Diese sind im Geltungsbereich außerhalb der Waldflächen vorhanden, z.B. auf dem Flurstück 63/1. Nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V gesetzlich geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Gesetzlich geschützte Bäume sind vorrangig zu erhalten. Ist dies im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht möglich, ist ein Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen. Die Entfernung gesetzlich geschützter Bäume ist ersatzpflichtig.

Bei der naturnahen ***Anlage des Kleingewässers*** ist in der Ausführungsplanung das Gewässer mit flachen Böschungen zu gestalten (mindestens 1:3, besser 1:5-1:10), die Gewässertiefe sollte neben Flachwasserbereichen auch Bereiche > 2,00 m Tiefe beinhalten.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften" erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V wird folgende Festsetzung getroffen:

1.3.1 Je Wohneinheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze vorzuhalten.

6.5 Umweltprüfung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über den „Pfahlweg" sichergestellt. Das nördliche Grundstück wird ausgehend über die Straße „Alte Gärtnerei" des ersten Bauabschnittes erschlossen.

Innerhalb des Planungsraums ist eine Erschließungsstraße mit einer dazugehörigen Wendeeinrichtung vorgesehen. Wendemöglichkeiten werden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug vorgehalten.

Verkehrsflächen, die in Wendeanlagen enden, werden ausreichend dimensioniert. Ein Durchmesser von 20 m wird dabei eingehalten.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf zulässig. Je Wohneinheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Die sich nördlich des Geltungsbereiches befindliche Lagerhalle wird auch weiterhin über die zu schaffende Straßenverkehrsfläche entsprechend erreichbar sein.

Das geplante Wohngebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung in der Ringstraße.

6.7 Grünflächen

Im Südosten des Planungsraumes erfolgt in Angrenzung an das naturnahe Kleingewässer die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

7. Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Heizkraftwerk BHKW Süd (Spitzenlastkesselanlage 28,9 MW Erdg./HEL und Motoren 17,2 MW Erdg. = FWL ges. 46,10 MW).

Für den Betrieb des besagten Blockheizkraftwerkes besteht eine Schallimmissionsprognose vom 18.01.1995 der RST Rostock Raumfahrt und Umweltschutz GmbH. Dabei wurden als maßgebende Immissionsorte Wohn- und Gewerbenutzungen westlich des BHKW mit dem Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes [Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts] berücksichtigt. Nächstgelegene Immissionsorte befinden sich mit einem Mindestabstand von 90 m zum Emissionsort.

Diese gutachterliche Prognose war Grundlage der Genehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock.

Mit dem Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung und Bewertung der durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des Blockheizkraftwerkes am Standort Clara-Zetkin-Straße verursachten Geräuschimmissionen.

Der Nachweis der Einhaltung behördlich vorgegebener Immissionsrichtwerte in Form einer „worst case" Betrachtung erfolgte für die nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Immissionsorte in räumlicher Nähe des BHKW.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 weist einen deutlich größeren Abstand zum BHKW auf als der BA 1.

Gemäß der oben genannten gutachterlichen Prognose befindet sich der Geltungsbereich des BA 1 außerhalb des Einflussbereiches dieses Blockheizkraftwerkes.

Es ist also sichergestellt, dass das Blockheizkraftwerk keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Immissionswirkungen, auf die im Geltungsbereich zu errichtenden Wohnnutzungen erzeugt.

Hinweis

Emissionen von Luftschadstoffen

Für die Emission von Luftschadstoffen gilt die Einhaltung der in der Anlagengenehmigung bestimmten Grenzwerte (Parameter: Kohlenmonoxid, Stickstoffdioxid, Formaldehyd, Schwefeldioxid), welche auf den Festlegungen der TA Luft basieren. Um diese Einhaltung nachzuweisen ist der Anlagenbetreiber zu turnusmäßigen Messungen verpflichtet, welche der Genehmigungsbehörde vorliegen und die Einhaltung der Grenzwerte seit Errichtung der Anlage bestätigen.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Es ist geplant, das Schmutzwasser in die vorhandene Abwasserdruckleitung im Pfahlweg einzubinden. Das anfallende Regenwasser soll gesammelt werden und im Bereich des Flurstücks 61/3 der Flur 50 der Gemarkung Güstrow in ein dort neu herzustellendes naturnahes Kleingewässer abgeleitet werden.

Die mediale Erschließung mit Trinkwasser, Fernwärme und Strom erfolgt ausgehend vom Pfahlweg über die hier vorgehaltenen Anschlusspunkte.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Verkehrsflächen so festgesetzt, dass die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsmedien hier vorgehalten werden kann.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreis Rostock vom 20.05.2019 gering verschmutztes Niederschlagswasser aus der Dach- und Straßenentwässerung in die Vorflut einzuleiten.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit keine Oberflächengewässer. Die Planung sieht im Südosten des Geltungsbereiches die Schaffung eines naturnahen Kleingewässers vor.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Hinweis
Vorbeugender Gewässerschutz
Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

8.3 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im betroffenen Plangebiet keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Gemäß der Orientierenden Untersuchung nach § 3 Abs. 3 BBodSchV vom 26.11.2019 wurden innerhalb der Altlastenverdachtsfläche der alten Gärtnerei keine Überschreitungen der Prüf- und Maßnahmewerte ermittelt.

Im Gutachten wurde herausgearbeitet, dass die Wirkungspfade Boden-Nutzpflanze, Boden-Mensch und Boden-Grundwasser bzgl. der geplanten wohnlichen Nutzung nicht eröffnet wurden.

Daher wurde aus gutachterlicher Sicht die Durchführung von Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen im Sinne von § 2 Abs. 7 BBodSchG als nicht notwendig erachtet.

Hinweis

Kampfmittelverdacht

Durch den Grundstückseigentümer ist vor Beginn der notwendigen Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen, um die Erforderlichkeit der Baubegleitung durch nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) zugelassenen, fachkundigen Firmen sicherstellen zu können.

Kampfmittelbelastungen

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe -unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instand-haltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

8.5 Brandschutz

Von Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vermutete Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden (Denkmäler nach Landesrecht). In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht beschränken (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6.Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung soll durch einen privaten Investor erfolgen. Dazu wird bei entsprechender Planreife ein Erschließungsvertrag zwischen Investor und der Barlachstadt Güstrow geschlossen.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	44.840 m²
Reines Wohngebiet:	31.205 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	4.583 m²
Grünfläche:	5.392 m²
Waldfläche:	2.370 m²
Wasser	1.290 m²

Mögliche Versiegelungen innerhalb des reinen Wohngebietes bei einer GRZ von 0,4:	12.482 m²
Bereits versiegelte Fläche	3.660 m²

Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Der Planungsraum umfasst das Gelände der alten Gärtnerei, welche sich durch die Nutzungsauflassung sukzessive entwickelt hat. Aufgrund der Vornutzung beträgt die versiegelte Fläche 3.660 m².

Trotz der bestehenden Vorbelastungen wird dem Baufeld der Biotoptyp ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) zugeordnet.

Biotopwert ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
RHU = 3

Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall des westlich verlaufenden Pfahlwegs, den Bestandsgebäuden sowie dem angrenzenden Geltungsbereich des ersten Bauabschnittes beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75.

Berechnung des Eingriffsflächenaquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Die bereits versiegelte Fläche umfasst 3.660 m². Die Fläche des beeinträchtigten Biotops beträgt demnach 27.545 m².

Biotop	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
RHU	27.545	3	0,75	27.545 * 3 * 0,75	61.976

Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich bzw. außerhalb der Baugrenze sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität des Wohnbauvorhabens generell nicht zu erwarten.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Innerhalb des Planungsraumes ist eine maximale Neuversiegelung von 12.482 m² zulässig. Es ist biotopunabhängig die vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 zu berücksichtigen.

Biotop	Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ m²
RHU	12.482 m²	0,5	12.482 * 0,5	6.241
RHU	4.583	0,5	4.583 * 0,5	2.292
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				8.533

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
61.976		0		8.533	70.509

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **70.509 m² EFÄ**.

Zur Kompensation des Eingriffes wird eine Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" genutzt.

Der Eingriff kann somit vollständig kompensiert werden.

gebilligt durch den Beschluss der Stadtvertretung am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Arne Schuldt (Siegel)

Rechtskraft seit: mit Ablauf des