

Satzung der Stadt Güstrow

zum Bebauungsplan Nr. 7 / I – Bauhof
(Neufassung)

- Begründung -
gemäß § 9 (8) BauGB
Stand März 2004



Lage des Bebauungsplanes Bauhof im Stadtgebiet

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Veranlassung, Ziele	3
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	4
3.1. Lage, Größe, Abgrenzung	4
3.2. Nutzungen, Nutzungseinschränkungen	5
3.3. Altlasten	6
3.4. Nachrichtliche Übernahme	6
3.4.1. Bodendenkmale	6
3.4.2. Geschützte Biotope	7
4. Vorgaben, Rahmenbedingungen	7
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
4.2. Flächennutzungsplan	7
4.3. Fachplanungen	8
4.3.1. Landschaftsplan	8
4.3.2. Schallimmissionen	8
Teil B: Städtebauliche Planung	10
1. Bauliche Nutzung	10
1.1. Art der baulichen Nutzung	10
1.2. Bauweise	11
1.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche	11
1.3. Maß der baulichen Nutzung	11
1.4. Immissionsschutz	12
1.5. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung	13
2. Baugestaltung	14
2.1. Baukörper, Fassaden, Fenster	14
2.2. Dächer	14
2.3. Freiflächen	14
3. Erschließung	15
3.1. Verkehr	15
3.1.1. Fließender Verkehr	15
3.1.2. Fuß- und Radwege	16
3.1.3. Ruhender Verkehr	16
3.1.4. ÖPNV	17
3.2. Versorgung	17
3.2.1. Wasser	17
3.2.2. Gas	17
3.2.3. Strom	17
3.2.4. Fernmeldetechnische Versorgung	17
3.2.5. Brandschutz	17

3.3.	Entsorgung	17
3.3.1.	Schmutzwasser	17
3.3.2.	Oberflächenentwässerung	18
3.3.3.	Müllbeseitigung	18
4.	Sonstige Nutzungen	19
4.1.	Gemeinbedarfsanlagen	19
4.2.	Öffentliche Grünflächen	19
4.3.	Private Grünflächen	19
Teil C: Landschaftsplanung		20
0.	Anlass	20
1.	Rahmenbedingungen	20
1.1.	Lage in der Landschaft	20
1.2.	Naturräumliche Einordnung, Geologie und Topographie	21
1.3.	Naturhaushalt	21
1.4.	Landschaftsbild und Erholungsnutzung	21
2.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	23
2.1.	Fauna	23
2.2.	Vegetation, Flächennutzung	23
3.	Beschreibung und Bewertung der Eingriffe	26
3.1.	Vegetation und Fauna	26
3.2.	Naturhaushalt	27
3.3.	Landschaftsbild	27
4.	Beschreibung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
4.1.	Vermeidungsgebot	27
4.2.	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	28
4.2.1.	Wasserhaushalt der Sölle	28
4.2.2.	Erhaltung der Kopfweiden	29
4.2.3.	Entwicklung einer Wiesenbrache und Gehölzpflanzung	29
4.3.	Öffentliche Grünflächen	30
4.4.	Private Grünfläche	31
4.5.	Einfriedungen, Begrünung Nebenanlagen	31
4.6.	Begrünung der Verkehrsflächen	32
4.7.	Gestaltung der Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücken	32
4.8.	Entwässerungsgräben	32
4.9.	Ackerbrachen	33
4.10.	Gehölzbestände	33
5.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	35
5.1.	Gesamtbilanz	35

Teil D: Umsetzung der Planung	39
1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	39
1.1. Städtebauliche Planung	39
1.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	39
2. Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung.....	39
2.1. Bodenordnung	39
2.2. Erschließung	39
3. Kosten, Finanzierung.....	39
3.1. Erschließung	39
3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	40

Teil A: Grundlagen

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137)
- b) 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);
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 (GVOBl.M-V S.468,612) geändert durch G v. 21.6.1998 (GVOBl.M-V S.467)
- e) Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern. (Landesnaturchutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998 geändert durch 1. ÄndG LNatG M-V vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V s. 184)
- f) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13.01.1993
- g) Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße EAE 85/95 Ausgabe 1985/ergänzte Fassung 1995;
- h) DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen, Sept. 1990;
- i) Gesetz zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193)
- k) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986; geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205)
- l) Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992; geändert durch Gesetz vom 02.03.1993
- m) 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)
- n) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502)
- o) Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- p) Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)

- r) Einführungserlass zur DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für TWS - Gebiete; 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom 26.11.1993 (Amtsbl. M-V 1993, S. 1831)
- t) DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren (Mai 1987) sowie Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- u) DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau
- v) RLS 90 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 1990
- w) Hessisches Modell aus Teil C S. 24

2. Veranlassung, Ziele

Der Bebauungsplan Nr.7- Bauhof wurde am 29.10.1998 als Satzung beschlossen, die Genehmigung am 13.01.1999 erteilt. Die Bekanntmachung erfolgte im Stadtanzeiger März 1999 und wurde damit rechtskräftig.

Ziel der Planung war es, für den Bereich Bauhof eine Konzeption zu entwickeln, die durch Arrondierung und Ergänzung des Bestandes, d. h. Bau von unterschiedlichen Wohnformen (Einfamilienhäuser, freistehend bis hin zum Reihenhaus, Miet- und Eigentumswohnungsbau) ein zusätzliches Wohnungsangebot im Süden der Stadt Güstrow schafft, das der Deckung des dringenden Wohnbedarfes dient. Dabei soll der Bereich Bauhof jedoch als ein in sich geschlossener Siedlungsbereich erkennbar bleiben.

Die vorhandenen Einfamilienhäuser wurden in die Planung integriert, die vorhandenen Nebenanlagen (Schuppen, Hallen, Garagen etc.) sind überplant worden.

Eine weitere Zielstellung im Rahmen des Vorhabens war es, für den motorisierten Individualverkehr, den ÖPNV und den Fuß- und Radverkehr sowohl an die Gesamtstadt als auch innerhalb des Gebietes gute Verbindungen zu schaffen.

Darüber hinaus wird durch die Anordnung der Wohneinheiten bzw. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Übergang zwischen Wohnbereich und der freien Landschaft deutlich kenntlich gemacht werden.

Die Stadtverordnetenversammlung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 07.10.1999 die Aufstellung für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.7 Bauhof beschlossen.

Anlass für die 1. Änderung waren Anträge für die einzelnen Teilbereiche WA 2, WA 3, WA 12, WA 14, WA 15, WA 16, WR 4, WR 5 und WR 6 sowie die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften um den Punkt Ordnungswidrigkeiten und die Ergänzung einer textlichen Festsetzung um die Zulässigkeit von Lärmschutzwänden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 10.11. 1999 bis 13.12.1999, sodass Baurecht nach § 33 Abs.1 BauGB für die 1. Änderung bestand.

Seit diesem Zeitraum wurden die neuerrichteten Wohnhäuser vermessen, erfolgten katastermäßige Parzellierungen und diese Vermessungen wurden als digitale Plangrundlage in das Poly-GIS- System der Stadt eingespielt. Auf dieser Grundlage ergibt sich eine wesentlich andere Ausgangssituation als zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 10.04.2001 zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Satzungen handelt es sich bei dem nunmehr vorliegenden Entwurf rechtlich gesehen um keine Änderung, sondern der Bauleitplan Nr. 7- Bauhof wird durch einen neuen Plan vollständig ersetzt. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird der „ Ursprungsplan“ ersetzt. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist es aber sinnvoll, die vorgesehene Aufhebung des Ursprungsplan ausdrücklich klarzustellen, wie dies mit der Ergänzung (Neufassung und Nr. 7 / I) in dem Logo der Planzeichnung und auf der Begründung erfolgte. Bei Satzungsbeschluss ist dieses ebenfalls zu beschließen und bekanntzumachen.

Mit der öffentlichen Auslegung der Neufassung des Bebauungsplanes wurden unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes die Baugrenzen der erfolgten Neubebauung angepaßt. Desweiteren wurden aus den bisherigen Erfahrungen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen minimiert sowie Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen vereinheitlicht.

Im Bereich entlang der Goldberger Straße wurden die Baufelder, die Nutzung des vormaligen WA 3 sowie die Festsetzungen zur Bauweise, der Dachform und der Geschossigkeit geändert. Die textliche Festsetzung Nr.1 wurde dahingehend geändert, dass die der Versorgung des Gebietes dienende Läden in ihrer Verkaufsfläche und in den Sortimenten begrenzt wurden. Das WA 3 wurde als Sondergebiet „Supermarkt“ festgesetzt. Zur Abgrenzung dieses Gebietes zum WA wurde ein Pflanzgebot auf einem Erdwall festgesetzt.

Durch die Entwicklung des Wohnbaustandortes Bauhof sind in den letzten Jahren insgesamt 530 Wohneinheiten mit ca. 1330 Einwohnern entstanden. Durch Einrichtungen des betreuten Wohnens und den Altbestand ist auch der Anteil älterer Menschen relativ hoch.

Die 2. erneute öffentliche Auslegung der Neufassung wird erforderlich, weil in mehreren Bereichen die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan nicht mit dem tatsächlich erfolgten Erschließungsausbau oder der Erschließungsplanung übereinstimmt

So wurden mit der Erschließungsplanung des Eichenweges Straßenverkehrsflächen, die gemäß Bebauungsplan ausgewiesen sind nicht mehr für die verkehrliche Erschließung benötigt und können nun durch die mit Anlieger genutzt werden.

Ebenso wurde der hergestellte Wendehammer "Eichenweg" und „Drei Linden“ entsprechend dem Bestand in den Bebauungsplan übernommen. Die rückwärtige Erschließung im nördlichen Bereich der Dorfstraße wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Eine Bebauung dieser privaten Grundstücke ist damit über eine private Erschließung zu realisieren.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1. Lage, Größe, Abgrenzung

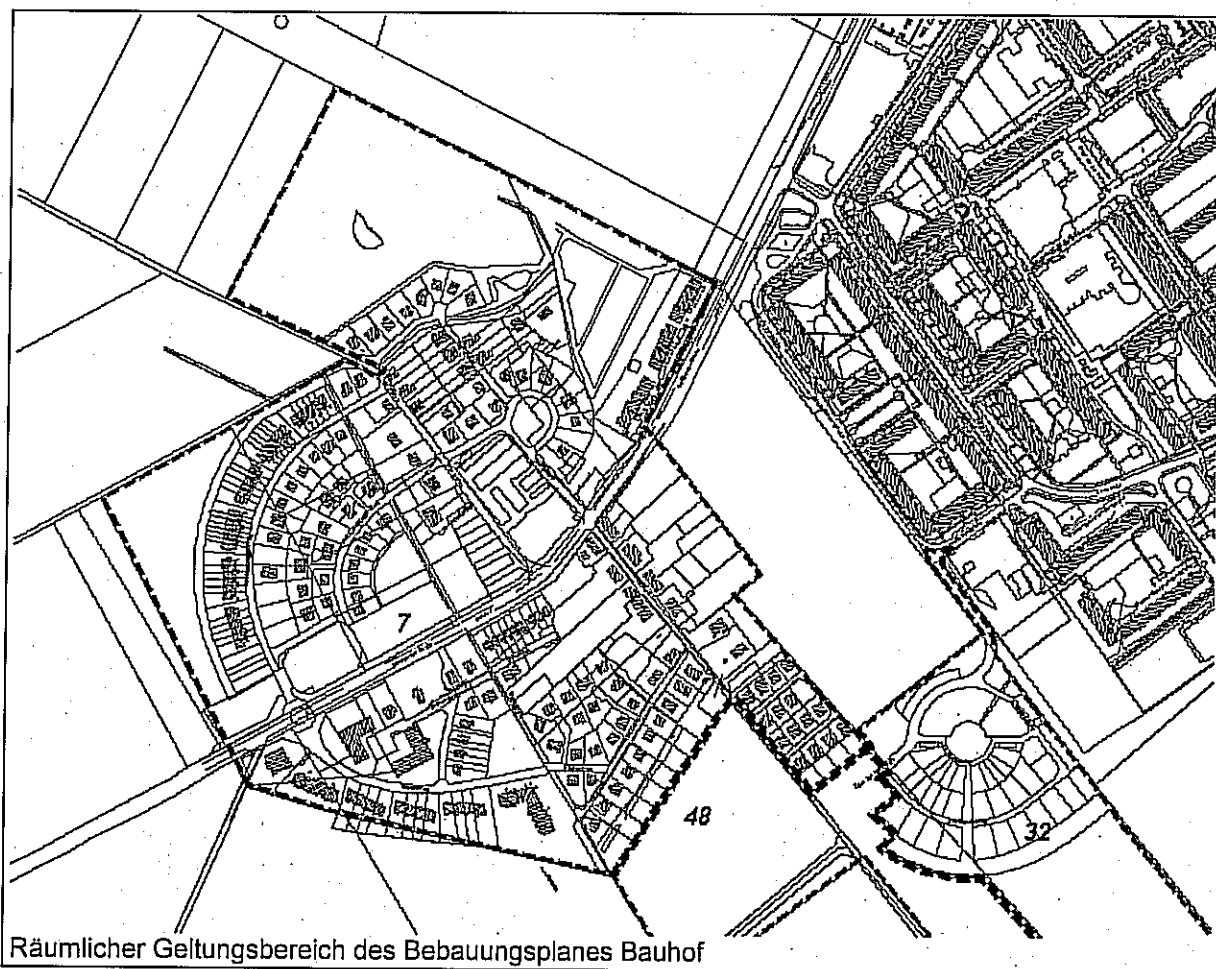
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden der Stadt Güstrow, südlich der vorhandenen Großwohnsiedlung "Südstadt" und stellt somit aus Richtung Goldberg kommend, die Ortseingangssituation dar.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 33,4 ha beidseitig der Goldberger Straße und betrifft folgende Flurstücke der Flur 1 Gemarkung Bauhof:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke

1/2, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 3/3, 3/4, 3/5, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 6/4, 6/5, 6/8, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 8/8, 8/10, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/12, 9/13, 9/14, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 13/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 15/1, 15/2, 16, 17/2, 17/3, 17/4, 18/1, 18/2, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13, 19/14, 19/15, 19/16, 19/17, 19/18, 19/19, 19/20, 19/22, 19/23, 19/24, 19/27, 19/28, 19/29, 19/31, 19/32, 19/33, 19/34, 19/35, 26/2, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/18, 26/19, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24, 26/25, 26/27, 26/28, 26/29, 26/30, 26/31, 26/32, 26/33, 26/34, 26/35, 26/36, 26/37, 26/38, 26/39, 26/40, 26/41, 26/42, 26/43, 26/44, 26/45, 26/46, 26/47, 26/48, 26/49, 26/50, 26/51, 26/52, 26/53, 26/54, 26/55, 26/56, 26/57, 26/58, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/17, 28/22, 28/23, 28/24, 28/25, 28/26, 28/27, 28/28, 28/29, 28/30, 28/34, 28/35, 28/37, 28/38, 28/39, 28/40, 28/41, 28/42, 28/43, 28/44, 28/45, 28/46, 28/47, 28/48, 28/49, 28/50, 28/51, 28/52, 28/53, 28/56, 28/57, 28/58, 28/59, 28/60, 28/61, 28/62, 28/64 (teilweise), 28/65 (teilweise), 28/66 (teilweise), 28/67 (teilweise), 28/68 (teilweise), 28/69 (teilweise), 28/70, 28/71, 28/72, 28/73, 28/74, 28/75, 28/80, 28/81, 28/82, 28/83, 28/84, 28/85, 28/86, 29/3, 29/8, 29/9, 29/10 (teilweise), 29/11, 29/12, 29/13, 29/14, 29/15, 44/1, 44/2, 44/3, 52/5, 52/6, 52/7, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11, 77/12, 77/13, 77/14, 77/15, 77/16, 77/17, 77/18, 77/19, 77/20, 77/21, 77/22, 77/23, 77/24, 77/25, 77/26, 77/27, 77/28, 77/29, 77/30, 77/31, 77/32, 77/33, 77/34, 77/35, 77/37, 77/39, 77/41, 77/42, 77/43, 77/44, 77/45, 77/46, 47/47, 77/48, 77/49, 77/50, 77/51, 77/52, 77/54, 77/55, 77/56, 77/57, 77/58, 77/62, 77/63, 77/64, 77/65, 77/66, 77/67, 77/68, 77/69, 77/70, 77/71, 77/72, 78/3, 78/4, 78/6, 78/7, 78/8, 78/11, 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/17, 78/18, 78/19, 78/20, 78/21, 79/4, 79/10, 79/11, 79/13, 79/14, 79/15, 79/16, 79/17, 79/18, 79/19, 79/20, 79/21, 79/22, 79/23, 79/24, 79/25, 79/26, 79/27, 79/28, 79/29, 79/30, 79/31, 79/32, 79/33,

79/34, 79/36, 79/37, 79/38, 79/39, 79/40, 79/41, 79/42, 80/6, 80/7, 80/8, 80/9, 80/10, 80/12, 80/14, 80/16, 80/17, 80/18, 80/19, 80/20, 80/21, 80/22, 80/23, 80/24, 80/25, 80/27, 80/28, 80/29, 80/30, 80/32, 80/33, 80/35, 80/36, 80/37, 80/38, 80/39, 80/40, 80/41, 80/42, 80/43, 80/44, 80/45, 80/47, 80/48, 80/50, 80/51, 80/52, 80/53, 80/54, 80/55, 80/56, 80/57, 80/58, 81/2, 81/4, 81/6, 81/7, 81/9, 81/10, 81/11, 81/12, 81/13, 81/14, 81/15, 81/16, 81/17, 81/18, 81/19, 81/20, 81/21, 81/23, 81/24, 81/25, 81/26, 81/28, 81/29, 81/30, 81/31, 81/32, 81/33, 81/35, 81/36, 81/37, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12, 82/13, 82/14, 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 82/28, 91/2, 91/3, 91/4, 91/6, 91/7, 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 94/5, 94/6, 94/7, 94/8, 94/9, 94/10, 94/11, 94/12, 94/13, 94/14, 94/15, 95/10, 95/11, 95/13, 95/14, 95/15, 95/17, 95/19, 95/20, 95/21, 95/23, 95/24, 95/25, 95/26, 95/27, 95/28, 95/29, 95/30, 95/31, 95/32, 95/33, 95/34, 95/35, 95/36, 95/37, 95/38, 95/39, 95/40, 95/41, 95/42, 95/43
der Flur 1 Gemarkung Bauhof.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bauhof

3.2. Nutzungen, Nutzungseinschränkungen

Das Planungsgebiet stellte sich vor der Erschließung zum Wohngebiet als ein Bereich mit dörflichem Charakter (insgesamt ca. 114 Wohneinheiten) dar, der überwiegend mit Einfamilienhäusern unterschiedlicher Entstehungszeit bebaut ist, umfangreichen Garagenkomplexen, ungenutzten Freiflächen, sowie einigen ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Hallen. Der Geltungsbereich war städtebaulich ungeordnet und wurde seiner Bedeutung (Ortseingang) und seiner Lagegunst (Nähe zum Sumpf- und Inselfsee) in keiner Weise gerecht.

Die eingeschossigen, noch dörflichen Charakter tragenden Gebäude entlang der Straße „Bauhof“ stehen, lediglich durch die Kleingartenanlage "Bau auf" getrennt, den fünfgeschossigen Plattenbauten der Südstadt gegenüber. Der dörfliche Charakter im nördlichen Planungsbereich wurde durch die Errichtung von umfangreichen Garagenanlagen vollkommen zerstört. Lediglich ein Teich im zentralen Bereich läßt auf die ehemalige Struktur schließen. Die ungenutzten Freiflächen stellen sich sowohl als Acker, Ackerbrache als auch als Sukzessionsfläche, Grünland, Rasenflächen, Nutzgärten, Obst- und Ziergärten u. a. dar.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich für das Plangebiet aus der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Goldberger Straße. Die in den Trinkwasserschutzzonebeschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungseinschränkungen sind einzuhalten.

Eine sich nicht mehr in Betrieb befindliche Wasserfassung mit der Trinkwasserschutzzone I bis III innerhalb der Ortslage am Grünen Weg wurde aufgehoben und konnte als Baufeld WR13 ausgewiesen werden.

Im südöstlichen Bereich (Inselseeeseite) verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Inselsee und Heidberge. Die Schutzverordnung ist am 21. März 1996 (einzelne Bestimmungen am 5. März 1998) in Kraft getreten ist.

3.3. Altlasten

Folgende Altlastenverdachtsflächen waren innerhalb des Plangebietes vorhanden:

1. Garagenkomplexe nordwestlich der Goldberger Straße;
2. die Schweineställe der Agrar e.G. (Teile der Flurstücke 79/3 und 78/1);
3. die Herbizid-/Pestizidabfüllanlage der ehemaligen Güstrower Baumschulen GPG (Flurstück 82);

Für die o.g. Flächen Nr. 1 und 3 wurden am 07.09.1994 von der IHU Geologie und Analytik-Erstbewertungen vorgenommen. ¹ Im Ergebnis wurde keine Gefährdung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser und somit auch keine Gesundheitsgefährdung ermittelt. Einer Bebauung steht aus umweltgeologischer und hydrologischer Sicht nichts entgegen.

Für die Fläche 2, die Schweinemastanlage und die Fläche 3 wurde die Beprobung im Dezember 1995 durchgeführt, um den Altlastenverdacht auszuschließen ².

Eine Kontamination des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), schwerflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (EOX) und Schwermetallen wie Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink liegt nicht vor. Der Phenolgehalt liegt in allen Proben unterhalb der Nachweisgrenze, auffällige pH-Werte wurden nicht ermittelt und eine nennenswerte Belastung mit Stickstoffverbindungen, Ammonium, Nitrat und Nitrit liegt nicht vor. Demzufolge liegt keine Gefährdung des Schutzgutes Boden und der menschlichen Gesundheit vor und die beprobte Fläche kann für Wohnbebauung bzw. Gärten und Spielplatz genutzt werden.

3.4. Nachrichtliche Übernahme

3.4.1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

¹ IHU Geologie und Analytik GmbH, NL Güstrow: Altlasten-Gefährdungsabschätzung Bauhof-Güstrow 2 Schweinemastanlage vom 04.12.1995

² IHU Geologie und Analytik GmbH, NL Güstrow: Altlasten-Gefährdungsabschätzung Bauhof-Güstrow vom 30.09.1994

Die Entdeckung von Bodenfunden einschließlich von Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Bis zum Eintreffen eines Beauftragten sind die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Unterlassung der Anzeige sowie die Zerstörung von Bodenfunden kann als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße geahndet werden (§ 29 DSchG M-V).

Nach Meldung wird ein Beauftragter der unteren Denkmalschutzbehörde und/oder des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverzüglich kommen und die erforderlichen Maßnahmen einleiten. Er wird sich bemühen die laufenden Arbeiten nicht oder so wenig wie möglich zu behindern.

3.4.2. Geschützte Biotope

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existierenden Sölle sind gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG M-V) geschützte Biotope.

Die Allee entlang der Goldberger Straße und Abschnitte der Roteichenreihe im Eichenweg sind auf Grundlage des § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG M-V) geschützt.

4. Vorgaben, Rahmenbedingungen

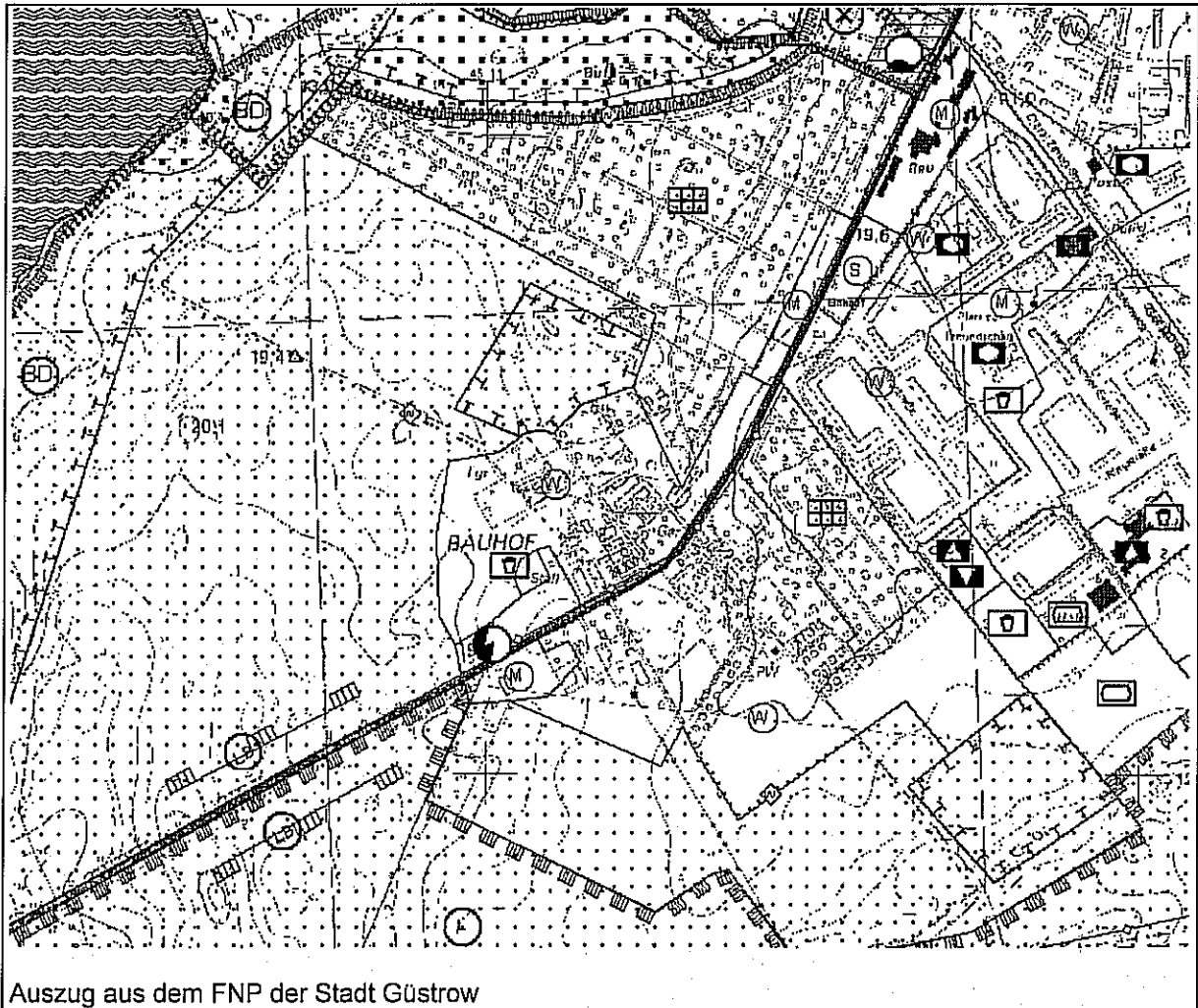
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 1993 weist Güstrow als Mittelzentrum aus. Eine bedarfsorientierte Neuausweisung und die Anbindung neuer Siedlungsflächen an die bestehenden Ortslagen ist vor allem in den zentralen Orten gewünscht um der Zersiedlung des Landes vorzubeugen und eine flächenschonende Erschließung sicherzustellen.

Auch das regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 1994 und die 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl.M-V S.503,613) weist Güstrow als Mittelzentrum aus. Im Rahmen der Siedlungstätigkeit soll der Entstehung und Verfestigung von Splittersiedlungen entgegengewirkt werden und vorrangig in schon bebauten Bereichen eine Abrundung erfolgen.

4.2. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Güstrow besteht gemäß dem Flächennutzungsplan (FNP) in der Bekanntmachung vom September 1999 ein Wohnraumbedarf von kurzfristig 1 900 Wohneinheiten (WE). Auch wenn die angenommene positive Einwohnerentwicklung nicht eintrifft, so ergibt sich ein hoher Bedarf an Wohngebieten für Einfamilienhausbebauung. Im FNP sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 / I - Bauhof sowie die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 48- Bauhof Süd/ Grüner Weg und Nr.32 Seeblick als Wohnbauflächen dargestellt. Ein Teil des als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Bereiches werden im Paralleländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen geändert sowie das neu ausgewiesene SO-Gebiet eingearbeitet.



4.3. Fachplanungen

4.3.1. Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes (Stand: März 1994) stellt die Wohnbaufläche des Planungsgebietes als Einzel- und Reihenhausbauung dar. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ackerfläche mit einer anzustrebenden Verbesserung des Biotopverbundes (Entwicklung linearer Kleinstrukturen) dargestellt.

4.3.2. Schallimmissionen

Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) liegen die Orientierungswerte für den Tag bei 55 dB (A) und die Nacht bei 45 dB (A); für ein reines Wohngebiet (WR) bei 50 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht; in einem Mischgebiet bei 60 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht.

Da sich durch den Bau der Südumgebung Güstrows das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen der Goldberger Straße verändert hat und dies durch eine Verkehrszählung im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung bestätigt wurde, wurde ein Schalltechnisches Gutachten³ erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass sich für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Goldberger Straße eine Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 12 dB (A) am Tage und 15 dB (A) in der Nacht ergeben. Da dies auch Teile der

³ NORDUM Institut für Umwelt und Analytik GmbH, Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 7 - „Bauhof“ der Stadt Güstrow vom 16.07.1996

12 dB (A) am Tage und 15 dB (A) in der Nacht ergeben. Da dies auch Teile der direkt angrenzenden reinen Wohngebiete betrifft, wurde der Empfehlung des Gutachtens gefolgt und diese Gebiete wurden auch als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Bei der Realisierung der Bebauung entlang der Goldberger Straße können sich für die dahinterliegenden Wohnflächen Lärminderungen ergeben, diese können jedoch derzeit nicht mit berücksichtigt werden, da sich die genaue Baukörperstellung erst im Baugenehmigungsverfahren ergibt. Für große Teile der weiteren WA-Gebiete und die ehemaligen Dorfgebiete werden sowohl im südlichen als auch im nördlichen Teil die städtebaulichen Orientierungswerte für Tag und Nacht im wesentlichen eingehalten.

Ausgehend von den berechneten Beurteilungspegeln am Tage wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt und in Lärmpegelbereiche unterschiedlicher Klassen eingetragen. Die Lärmpegelbereiche V bis III sind in der Planzeichnung Teil A eingetragen. Die Lärmpegelbereiche II bzw. I wurden nicht eingetragen, da die Wärmeschutzverordnung bereits Fenstertypen erfordert, die der Schallschutzklasse II entsprechen.

Die Lärmproblematik für den Bereich der Tankstelle im WA 1 wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bauantrag der Tankstelle gelöst: Es wurde festgestellt, dass eine Lärmschutzwand nicht die gewünschten Reduzierungen bringt und städtebaulich abzulehnen ist. Es wurde weiterhin in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass durch die Tankstelle der maßgebliche Außenlärmpegel nicht erhöht wird, sodass die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen der Wohnhäuser entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche ausreichend sind⁴ In dieser Folge wurde die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 12: „Im WA 1 ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Sichtschutzwänden zulässig. Die Sichtschutzwände sind mit Pflanzen der Pflanzliste 5 a zu begrünen.“ vorgenommen.

Nach Errichtung der Tankstelle erfolgte eine Messung der Geräuschimmissionen in der Umgebung der Tankstelle Goldberger Straße und wurde in einem Gutachten des TÜV Umwelt vom März 2000 ausgewertet.⁵ Demnach wurde festgestellt, dass grundsätzlich keine erhöhten Lärmbelastungen vorliegen und durch Reglementierung der nächtlichen Nutzung der einzelnen Tanksäulen die Belastung reduziert wird. Problematisch sind die verhaltensbedingten Geräusche durch Hupen. Hier wurden weitere Auflagen bezüglich der Nutzung in dem 2. Nachtrag zur Baugenehmigung der Tankstelle vom 29.06.1999, wie die Sperrung einzelner Zapfsäulen und die Sperrung von Besucherstellplätzen in der Nacht, erteilt.

⁴ Dr. Ing. A.Herold, Schalltechnische Untersuchung ESSO- Tankstelle Güstrow- Bauhof vom 22.02.1999

⁵ TÜV Umwelt Berlin, Brandenburg GmbH, Messung der Geräuschimmissionen in der Umgebung der Tankstelle am Standort Goldberger Straße, März 2000

Teil B: Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA), Reinen Wohngebieten (WR) und Mischgebieten (MI) erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Supermarkt“ erfolgte für den ALDI-Markt.

Die in der Planzeichnung mit WA (gemäß § 4 BauNVO) gekennzeichneten Gebiete sowohl beidseitig der Landesstraße (Goldberger Straße) als auch in Teilbereichen der Wohnstraßen, sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um in diesen verkehrsgünstig gelegenen Bereichen die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen für eine bessere Verständlichkeit aufgeführt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da das gesamte Plangebiet überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Lediglich in dem mit WA 1 gekennzeichneten Gebiet ist eine Tankstelle ausnahmsweise zulässig, da dieser Standort durch die Anbindung an den Kreisverkehr und die Nähe zur Goldberger Straße verkehrsgünstig gelegen ist und der Bedarf für eine Tankstelle im südlichen Stadtteil von Güstrow abgesichert werden kann.

Die Ausweisung von MI-Gebieten (gemäß § 6 BauNVO) erfolgt in Anlehnung an den vorhandenen Bestand. Mit der Baukörperausweisung im MI 1 soll eine Torsituation entstehen (z. B. durch Punkthäuser), die der Stadteingangssituation Rechnung trägt. Baukörper, wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die diesem entgegenstehen, werden deshalb ausgeschlossen. Gleichzeitig wird u. a. die Möglichkeit eröffnet, wohnungsnahen Arbeits- und Dienstleistungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO werden im MI 1 aufgrund des in der Umgebung vorherrschenden Allgemeinen Wohngebietes zur Konfliktvermeidung ausgeschlossen.

Für die restlichen Gebiete der Neubebauung wird generell WR- Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO) ohne Einschränkung festgesetzt, damit in dem neu entstehenden Wohngebiet die Möglichkeit besteht, dass sich vielfältige, urbane Strukturen entwickeln, die ein solches Gebiet erst lebenswert machen und das von der Bevölkerung angenommen wird.

Das Sondergebiet „Supermarkt“ wurde festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des städtebaulich gewünschten ALDI-Marktes zu sichern. Da der Supermarkt vorrangig der Versorgung des Gebietes dienen soll, wurde die Größe der Verkaufsfläche (VK) auf 750 m² und auf nicht innenstadtrelevante Sortimente begrenzt. Damit die Ansiedlung weiterer Supermärkte unterbunden wird, wurden die im WA-Gebiet zulässigen Läden auf jeweils 200 m² VK-Fläche eingeschränkt.

Die Beschränkung durch die textliche Festsetzung Nr. 4, dass bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern die Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind, beruht auf § 12 Abs. 6 BauNVO. Sie bewirkt, dass eine bauliche Verdichtung in den Hausvorflächen und im rückwärtigen Gartenbereich verhindert wird. Lediglich bei Reihenhäusern ist eine Anlage von Stellplätzen und Carports straßenbegleitend bzw. in den seitlichen Abstandsflächen (hier auch Garagen) zulässig. Die ausschließliche Zulässigkeit von Gemeinschaftsstellplätzen bei Hausgruppen auf den jeweils zugeordneten Flächen bewirkt, dass genügend Freiraum für die Bewohner verbleibt.

Die zwingende Festsetzung, die Gemeinschaftsstellplätze an der Goldberger Straße als geschlossene Carports herzustellen, geschieht vor dem Hintergrund der Lärmminimierung bzw.

bei nicht kraftfahrzeuglicher Nutzung (z. B. tagsüber) bestehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z. B. als Spielbereich im Freien bei Regen oder aber auch für ein Anwohnerfest. Durch die Stadteingangssituation neben dem Kreisverkehr sind die Gemeinschaftsstellplätze im MI 2 und WA 12 nur als offene Stellplätze zulässig.

1.2. Bauweise

Im gesamten Bebauungsplan wird gemäß § 22 (1) BauNVO eine offene Bauweise, die noch differenziert wird in Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen (mit speziellen Reihenhäusern), vorgeschrieben.

Es ist beabsichtigt, dass in dem Bereich der Hausgruppenausweisung Miet- oder Eigentumswohnungsbau entsteht. Die Reihenausweisung soll mit ihrer etwas kompakteren Bauweise auch lärmindernd für die anschließende Einzel- und Doppelhausbebauung wirken. Die Einzelhausausweisung erfolgt aus dem Bestand und dem Bedarf heraus. Auch die Festsetzungen, dass in manchen Bereichen nur Einzelhäuser oder Kombination von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt wird (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO), erfolgt größtenteils aus dem Bestand heraus, um eine sinnvolle Kombination von Alt- und Neubebauung zu erreichen.

Die Ausweisung von Reihenhäusern, vor allem im nord- und südwestlichen Bereich des Planungsgebietes, hat zum Ziel, den Ortsrand zur freien Landschaft hin deutlich zu markieren. Die differenzierte Ausweisung dient dazu ein harmonisches Stadtgefüge mit unterschiedlichen Angeboten zu schaffen.

Die Baukörperausweisung im Südwesten (Quadratisches Einzelhaus) dient dazu, hier eine stadtbildprägende Ortseingangssituation in Form von Torhäusern zu schaffen. Die Ausweisung der offenen Bauweise nördlich der Goldberger Straße ermöglicht flexible Bebauungen.

1.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. In Bestandsgebieten wird die Festsetzung der Baugrenzen den schon vorhandenen Gebäuden angepasst.

Teilweise wurden größere Baufelder ausgewiesen, um die Nutzung der Grundstücke flexibler handhaben zu können und auch der städtebaulichen Zielstellung eines verdichteten Wohnungsbaus im Innenbereich gerecht zu werden.

Die Schaffung eines Baufeldes (WR 13) erfolgte aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen, da aufgrund des südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Bauhof Süd/Grüner Weg der Charakter einer Baulücke entstanden ist und die Trinkwasserschutzzone aufgehoben wurde. Bei der Baukörperausweisung im MI 1 und WA12 ist eine Baugrenze von 22 m ausgewiesen, um die angedachten Punkthäuser wirklich in dieser Form realisieren zu können.

Die Ausweisung einer Baulinie erfolgt nur an zwei Stellen im Plangebiet, und zwar im Bestand bei der vorhandenen Bebauung an der Straße „Bauhof“ im alten Dorfbereich und der bestehenden Bebauung am „Grünen Weg“, um auch hier zukünftig den Dorfcharakter zu betonen.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung überwiegend als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend von den möglichen Obergrenzen der BauNVO wird in Teilen der reinen und allgemeinen Wohngebiete die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 reduziert, um eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes und eine optimale, ortstypische Abrundung und offenere Gestaltung zum Landschaftsraum zu erreichen.

Im SO-Gebiet wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um eine ausreichende Begrünung gegenüber der Wohnbebauung sicherzustellen.

Die Zahl der Vollgeschosse im WR und WA wird in Anlehnung an den Bestand auf überwiegend I bzw. II Geschosse begrenzt. Um den schrittweisen Übergang zur V-geschossigen Südstadt zu gewährleisten, wurde im nordöstlichen Plangebiet eine III-Geschossigkeit zugelassen.

Abweichend von der o. g. Darstellung wird im WA 7 eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 14 m über der Geländeoberkante festgelegt, um an dieser Stelle die Möglichkeiten für eine Bebauung für betreutes Wohnen zu schaffen.

Auch die Reduzierung der GRZ in dem Mischgebiet auf 0,4 erfolgte, um der offenen Bauweise des Gesamtgebietes Rechnung zu tragen. Im MI 1 und WA 12 wird eine III-Geschossigkeit zwingend festgesetzt, um hier eine entsprechende Architektur im Ortseingangsbereich schaffen zu können.

1.4. Immissionsschutz

Gemäß textlicher Festsetzung Nr.5 sind für die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche die jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und für die Fenster und Türen die entsprechende Schallschutzklasse anzuwenden. Im schalltechnischen Gutachten heißt es: „Größere Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden an die Fassaden an der Goldberger Straße gestellt. Hier ist ausnahmslos der Lärmpegelbereich IV mit der entsprechenden Schallschutzklasse der Fenster maßgebend. Die Berechnungshöhe von 4 m erfasst das Erdgeschoss. Für Obergeschosse ergibt sich bei relativ dicht gelegenen Quellen ein geringfügig niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel, sodass die derart ermittelten Lärmpegelbereiche auch für die Obergeschosse gültig sind. (Vgl. auch Pkt.4.3.2. Schallimmissionen)

Für die Seitenfassaden der Gebäude an der Goldberger Straße gelten die Lärmpegelbereiche IV oder III je nach Abstand von der Straßenmitte. Je nach den wirkenden Abschirmungsverhältnissen gilt in einem Abstand von etwa 25 bis zu 90 m von der Straßenmitte der Goldberger Straße der Lärmpegelbereich III. Für die Gebäude in dieser Zone ist der entsprechende bauliche Schallschutz zu konzipieren.

In den Baufeldern, die weiter als 90 m von der Goldberger Straße entfernt sind, gelten die Lärmpegelbereiche II bzw. I in den weiter entfernten Randzonen des Bebauungsplanes. Auf eine Differenzierung zwischen Lärmpegelbereich I und II wird hier verzichtet, da die Wärmeschutzverordnung bereits Fenstertypen erfordert, die der Schallschutzklasse II (Lärmpegelbereich II) entsprechen.“³

Um die möglichen Auswirkungen des SO "Supermarkt" auf die angrenzende Wohnbebauung schon planerisch zu minimieren, wurde in der Planzeichnung ein 5m breiter und 1,5 m hoher begrünter Wall festgesetzt. Entlang der parallel verlaufenden Straße „ Drei Linden“ wurde ein 3m breites Pflanzgebot festgesetzt.

1.5. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung

Bruttobauland (Gesamtfläche)	= 334 900 m ²
./ überörtliche Verkehrsfläche (Goldberger Straße)	= 13 430 m ²
= Nettobauland	= 321 470 m²
./ SO-Gebiet	= 6.270 m ²
./ Mischgebiet	= 2 500 m ²
./ Kleingartenanlage	= 15 650 m ²
= Bruttowohnbauland	= 297.050m²
./ Fläche für den internen fließenden Verkehr	= 23 955 m ²
./ Gemeinschaftsstellplätze/Parkflächen	= 2 155 m ²
./ öffentliches Grün (incl. Erhaltung und Pflanzgebote, Grünzug, Dorfanger, einschließlich Wasserfläche und öffentliches Grün)	= 5 420 m ²
-./ Spielplätze	= 3 610 m ²
./ RRB	= 1 110 m ²
./ Fläche zum Schutz für Maßnahmen ...	= 44 096 m ²
./ Ackerbrache	= 18 280 m ²
= Nettowohnbauland	= 198.424 m²
	(bebautes Gebiet + private Grünflächen)

2. Baugestaltung

2.1. Baukörper, Fassaden, Fenster

Die Ausweisung der Firstrichtung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und dient dazu, in einzelnen Teilbereichen eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Die ortsuntypische quadratische Baukörperausweisung im Ortseingangsbereich dient der Betonung der besonderen städtebaulichen Eingangssituation.

Zum Erhalt des Charakters der bisherigen Bebauung, als auch der städtebaulichen Einordnung der Neubebauung sind örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO MV festgesetzt. Der Sockel, der bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von der nächstliegenden Oberkante der Straßenoberfläche zulässig ist, soll verhindern, dass durch Unterkellerungen extrem hohe Sockel entstehen, die sich gestalterisch nicht in das Ortsbild einpassen.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Pkt. 1.4.) haben auf die Ausgestaltung der Fassaden und Fenster ebenfalls Auswirkungen.

2.2. Dächer

Die Festsetzung Nr. 6 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zur Dacheindeckung erfolgt zum einen in Angleichung an den vorhandenen Bestand als auch in Abstimmung auf typische Dachfarben in dörflichen Randlagen.

Die Reduzierung der Dachgauben oder Dachflächenfenster auf maximal 2 pro Dachfläche bis zu 1/3 der Dachflächenbreite bei Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern dient der Anpassung an die vorhandene Bebauung, ebenso die Abstimmung der Schleppegauben in der Farbe sowie auf die Neigung des Daches.

Die Dachneigung hat generell in den Neubaugebieten eine Bandbreite von 35°-50°, sodass die Gestaltungsmöglichkeit der Dachlandschaft gewährleistet ist (Örtliche Bauvorschrift Nr. 9). Lediglich bei den bestehenden Häusern der Siedleranlage „Drei Linden“ sowie den in der Nachbarschaft neu entstehenden Häusern wurde eine Dachneigung zwischen 15° und 50° festgesetzt. Im Bestand des Grünen Weges (südlicher Teil) wurde die vorhandene Dachneigung von 15 - 50° und Walm-, Satteldächer festgeschrieben.

Die Festlegung, dass im übrigen Gebiet nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig sind, ergibt sich sowohl aus dem vorhandenen Bestand, als auch daraus, dass in Güstrow diese Dachtypen typisch sind.

Westlich der Goldberger Straße sind im WA 1+2 sowie im SO-Gebiet auch Dachneigungen von 15° - 50° zulässig, damit hier auch flachgeneigte Dächer realisiert werden können, was für die möglichen Nutzungen sinnvoller ist.

Die genaue Definition eines Wintergartens und dessen Unzulässigkeit auf der straßenzugewandten Seite erfolgte, um den städtebaulichen Gesamteindruck der durch die anderen Festsetzungen erreicht werden soll, nicht durch Vorbauten zu zerstören.

2.3. Freiflächen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die dazu führen sollen, dass durch eine gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen und die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen ökologisch wertvolle Bereiche entstehen. Den Freiflächen kommen dabei eigenständige städtebauliche Bedeutungen zu, indem sie der städtebaulichen Gliederung und/oder als naturschutzrechtliche Ausgleichsflä-

che dienen, zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder zur innerstädtischen Erholung beitragen.

3. Erschließung

3.1. Verkehr

3.1.1. Fließender Verkehr

Die Goldberger Straße ist zugleich Landesstraße (Nr. 17) und städtische Hauptverkehrsstraße. Die Straße ist den Bedürfnissen des überregionalen Verkehrs entsprechend ausgebaut, hierzu zählt eine entsprechende Fahrbahnbreite von 3,25 m je Fahrbahn ebenso wie ein parallel geführtes Fuß- und Radwegenetz entlang der Goldberger Straße (s. a. Regelquerschnitte A-A, B-B, C-C).

Zur Erschließung der beidseitig der Landesstraße Nr. 17 gelegenen Wohngebiete am Ortseingang aus Richtung Goldberg kommend wurde ein Kreisverkehr errichtet, der einerseits die zügige Erreichbarkeit des Wohngebietes garantiert, andererseits die Fahrgeschwindigkeit im Bebauungsplangebiet herabsetzt. Des Weiteren wird mit dieser Maßnahme ein städtebaulicher Akzent gesetzt, der darüber hinaus auch noch die Anbindung an Schöninsel sicherstellt.

Die übrigen Straßen im Plangebiet dienen der lokalen Erschließung der Grundstücke und wurden daher als 7 m breiter verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Der verkehrsberuhigte Bereich wird durch Einengungen so ausgestaltet, dass eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erreicht wird.

Das Straßensystem ist so angelegt worden, das zum einen vorhandene Straßenräume aufgenommen, ausgebaut und ergänzt werden, zum anderen dadurch ein Ringsystem für das gesamte Gebiet entsteht, welches jeweils an der Goldberger Straße als Hauptverkehrsstraße endet. Von den Ringstraßen gehen einzelne Wohnstichstraßen ab, die in der Planzeichnung mit -C- gekennzeichnet und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche ausgewiesen sind und als private Erschließungsstraßen hergestellt werden. In diesen Stichstraßen ist lediglich Anwohnerverkehr zu erwarten.

Für die Erschließung der Tankstelle wurde eine Rechtsabbiegespur von der Landesstraße genehmigt. Entlang der Goldberger Straße wird aus verkehrsrechtlicher Sicht keine weiteren Zufahrten genehmigt, sodass im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wurde.

Die Erschließung des SO-Gebietes an der Goldberger Straße erfolgt direkt von der Landesstraße aus. Der An- und Abfahrtsverkehr wird unmittelbar auf das Gelände der Verkaufseinrichtung geführt und wieder abgeleitet. Das Wohngebiet wird nicht durch Zulieferungs- und Kundenverkehr belastet.

Eine direkte Zufahrt zu den unmittelbar angrenzenden Baufeldern nördlich der Goldberger Straße wird ausgeschlossen. Ausgenommen sind die Zufahrt zur Tankstelle und zum SO-Gebiet.

Mit der 2. erneuten Auslegung werden entsprechend der erfolgten öffentlichen Erschließung die Ausweisungen von Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan flurstücksgenau entsprechend des Bestandes ausgewiesen. Dies führt zu geringfügigen Änderungen im Bereich des Kreisverkehrs und der Goldberger Straße, des Prof. Karsten- Weges und des Eichenweges. Wesentliche Änderungen ergeben sich:

1. *Ausbau Eichenweg: Änderung Straßenverkehrsfläche in Allgemeines Wohngebiet*

2. *Wendehammer Eichenweg: Verkürzung der Straßenverkehrsfläche und Ausweisung entsprechend Erschließungsbestand*
3. *rückwärtige Erschließung nördlich der Dorfstraße Bauhof: wird in der Planzeichnung mit -C- gekennzeichnet und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche ausgewiesen und ist als private Erschließungsstraßen herzustellen*
4. *Wendehammer „Drei Linden“: Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich für die bereits hergestellte öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche.*

3.1.2. Fuß- und Radwege

Entlang der Goldberger Straße wurde ein Fuß- und Radweg Richtung Innenstadt Güstrow geschaffen. Innerhalb des übrigen Plangebietes wurde auf diese verzichtet, da durch die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt den Straßenraum benutzen können.

Der Fußweg in Richtung Sumpfsee- / Insee ist den Fußgängern vorbehalten und in der Planzeichnung als 3 m breites mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – A - zugunsten der Versorgungsträger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche gekennzeichnet. Dieser Weg ist ein überwiegend öffentliches Grundstück und bereits hergerichtet. Lediglich im südöstlichen Bereich der Roteichenreihe fehlt die Anbindung.

Die direkte Anbindung der angrenzenden Wohnbebauung an das SO-Gebiet erfolgt über einen Fuß- und Radweg, welches durch ein Leitungs- und Wegerecht zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit ausgewiesen ist. In diesem Bereich wird ein Wendehammer ausgebaut, welcher für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke erforderlich ist.

Die in der Planzeichnung mit -D gekennzeichnete und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kleingartenanlage „Frohsinn“, sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche dient der straßenseitigen Anbindung der Kleingartenanlage von der Goldberger Straße. Eine fußläufige Anbindung wurde über einen öffentlichen Fußweg entlang des vorhandenen Grabensystems im nördlichen Bereich der Anlage neu geschaffen.

Die im Bebauungsplan mit -E gekennzeichnete Fläche und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche dient sowohl der Verlegung von notwendigen Leitungssystemen als auch der fußläufigen Anbindung an die Goldberger Straße.

3.1.3. Ruhender Verkehr

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird festgelegt, dass bei freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern die Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Bei Reihenhäusern sind diese straßenbegleitend auf dem eigenen Grundstück oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Damit wird der ruhende Verkehr für das gesamte Wohngebiet außerhalb der öffentlichen Wegeflächen auf den privaten Grundstücken abgewickelt. Die Gemeinschaftsstellplätze der Hausgruppen sind ausschließlich auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 11 regelt, dass Carports und Nebenanlagen in Holz zulässig sind, Garagen jedoch auf Fassaden- und Dachflächenmaterialien und -farben abzustimmen sind, um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten. Desweiteren sind Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Hecken zu fassen.

Die Fahrwegflächen gemäß der Festsetzung Nr. 17 sind in wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen und bei den Gemeinschaftsstellplätzen pro 4 Stellplätzen ein großkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Öffentliche Stellplätze werden, ähnlich wie die privaten Stellplätze, nicht extra ausgewiesen, sondern wurden in den verkehrsberuhigten Bereichen realisiert. Durch die dann in der Straße auf ausgewiesenen Flächen parkenden Autos entsteht ein zusätzlicher Verkehrsberuhigungseffekt.

Die Stellplätze und Zufahrtswege für das SO-Gebiet sind durch eine 5m breite Heckenpflanzung auf einem 1m hohen Erdwall gegenüber der Wohnbebauung abzuschirmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Baufeld WA 14 ein Bereich ehemaliger Garagen als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Hier möchte eine Interessengemeinschaft ca. 18 Garagen erhalten und privatisieren.

3.1.4. ÖPNV

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der oben angesprochene Kreisverkehr nimmt in diesem Zusammenhang auch die Funktion eines Buswendeplatzes wahr. Des Weiteren sind beidseitig der Goldberger Straße zwei Busbuchten vorhanden, die gleichzeitig als Anfangs- bzw. Endhaltestelle und als Ruheplatz für die Busfahrer zwischen den Fahrten dienen sollen.

3.2. Versorgung

3.2.1. Wasser

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes wurde durch die Stadtwerke Güstrow sichergestellt. Im Rahmen ihres Netzausbaus wurden neue Wasserrohrsysteme verlegt, so dass eine Erweiterung des Netzes gewährleistet ist.

3.2.2. Gas

Für das Planungsgebiet wird eine Versorgung mit Gas durch die Stadtwerke Güstrow sichergestellt, der Trassenverlauf ist identisch mit der Wasserversorgung. Die Erweiterung des Systems ist gewährleistet.

3.2.3. Strom

Auch die Energieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Güstrow. Die Trassen und Ausbaumöglichkeiten sind identisch mit Wasser und Gas. Trafostationen sind ausgewiesen und durch die Stadtwerke bestätigt.

3.2.4. Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die TELEKOM.

3.2.5. Brandschutz

Innerhalb des Plangebietes ist die Löschwasserversorgung über entsprechende Hydranten sichergestellt. Der zu erwartende Löschwasserbedarf für die ausgewiesenen WA/WR-Gebiete liegt im Mittel bei 96 m³/h gemäß DIN 14011 T 2.

3.3. Entsorgung

3.3.1. Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann durch das neu verlegte und neu zu verlegende Leitungssystem abgeführt und in der Kläranlage Parum entsorgt werden.

3.3.2. Oberflächenentwässerung

Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wurden innerhalb der Straßenräume neue Regenwasserkanäle verlegt. Die Anleitung erfolgt in die neu geschaffenen Regenrückhaltebecken (RRB), sowie den alten Dorfteich und weiterhin über offene Gräben in die Sölle Vörderst Hill und Hill Lock. Die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken erfolgte im Rahmen der Detailplanung der Oberflächenwasserableitung. Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser wird ebenfalls dem o.g. Rückhaltesystem zugeführt. Dies geschieht teilweise über ein Mulden-Rigolen-System, im Bebauungsplan als Leitungsrecht -B gekennzeichnet. Entlang der Goldberger Straße wurde das Muldensystem ebenfalls ausgebaut. Das anfallende Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken gesammelt bzw. versickert werden.

3.3.3. Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die Städtereinigung West. Standorte für die Müllentsorgung der einzelnen Fraktionen wie Glas und Papier (Wertstoffsammelbehälterplätze) sind im B-Plan festgesetzt. Auch diese werden durch die Städtereinigung West entsorgt.

4. Sonstige Nutzungen

4.1. Gemeinbedarfsanlagen

Die Bebauungsplanung weist zwei Spielflächen aus, die als gestaltete Spielplätze ausgebaut werden. Sie werden vornehmlich für Kinder der Altersstufe 6 - 12 Jahre ausgerichtet. Durch die starke Trennwirkung der Goldberger Straße ist sowohl auf der Sumpfsee- als auch Inselsee-seite jeweils ein Spielplatz ausgewiesen. Kleinkinder mit einem geringeren Bewegungsradius werden vornehmlich auf den privaten Grünflächen spielen. Derartige Kleinkinderspielplätze werden nicht explizit ausgewiesen, da bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern von mehr als 3 bis 5 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück ein Kleinkinderspielplatz gemäß § 8 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern zu errichten ist. Für Jugendliche von 12 bis 18 Jahren sind die Spiellandschaft Südstadt und die angrenzenden Naturräume des Sumpf- und Inselsees gut erreichbar.

Bestehende Wirtschaftswege und die neue Fußgängerachse zwischen Sumpfsee- und Inselsee, die einseitig durch eine Allee ausgestaltet wurde, sollen die Anbindung dieser Naherholungsbereiche unterstützen.

4.2. Öffentliche Grünflächen

Die Kleingartenanlage "Frohsinn", die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, wird gemäß des Beschlusses des Sonderausschusses "Kleingarten" (Stadtverordnetenbeschluss Nr. 689-41/93) als Dauerkleingartenanlage festgesetzt. Lediglich die 3 Gärten, die sich außerhalb und im räumlichen Abstand zu der eigentlichen Anlage befinden, werden überplant.

Im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im nördlichen Bereich des Plangebietes um die Sölle "Vörderst Hill" und "Hill Lock" wird die landwirtschaftliche Nutzfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Durch die angestrebte Gestaltung dieser Fläche wird im Wesentlichen die ökologische Aufwertung und ein verbesserter Biotopverbund erreicht.

Der Erlebniswert der landschaftlich gestalteten Fläche mit der Stadtsilhouette im Hintergrund wird erhöht.

4.3. Private Grünflächen

Gemäß der Gestaltungsfestsetzung Nr. 15 sind als Einfriedungen der Grundstücke nur be-ranke Maschendrahtzäune sowie Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in 2 xv Baumschulqualität, gemäß Pflanzliste 4, bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Feldsteinwälle bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

Im Rahmen der Kleintierhaltung können ausnahmsweise die Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m errichtet werden, da für größere Tiere wie z. B. Hunde die Zaunhöhe von 1,20 kein Hindernis darstellt. Größere Zaunhöhen als 1,80 m unterliegen der Baugenehmigungspflicht.

Für die mit Sichtdreiecken gekennzeichneten Flächen sowie für Einfriedungen an Straßenkreuzungen und -einmündungen wird eine max. Höhe von 0,80 m vorgeschrieben, um die notwendigen Sichtfreihaltung gewährleisten zu können.

Zur Abgrenzung der Einfamilienhausbebauung zum Sondergebiet sowie der Baufläche WA 2 wurde die textliche Festsetzung Nr.30 mit einem Pflanzgebot und einem Wall von 1,50 m ergänzt.

Teil C: Landschaftsplanung

0. Anlass

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 schreibt in § 17 die Umweltverträglichkeitsprüfung für „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ ab einer Grundfläche von 100.000 m² vor. Das Plangebiet hat eine maximal bebaubare Fläche von 68.000 m², d.h., es wäre eine Vorprüfung notwendig. Nach § 2a BauGB sind in diesem Falle in einem Umweltbericht die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu betrachten.

Die Neufassung des Bebauungsplanes „Bauhof“ schafft jedoch keine zusätzlichen Erweiterungen der Bauflächen und ändert nur im Bereich des SO-Gebietes die Nutzungen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan. Es werden Baugrenzen verschoben bzw. geringfügig erweitert. Dadurch wird weder die bereits vorliegende Flächenbilanz, noch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verändert.

Der überwiegende Teil der Wohnbebauung ist schon realisiert, die noch mögliche Bebauung erreicht bei weitem nicht den Schwellenwert der UVP-Richtlinie.

Die Auswirkungen des B-Planes auf die Umwelt wurde in folgenden Abschnitten dargestellt:

- Schallemissionen der Straße, des SO-Gebietes sowie der Tankstelle und ihre Auswirkungen auf die Wohnbebauung unter Teil A, Punkt 4.3.2.
- Anfall von Abfällen, Abwasser, die Wassernutzung und die Oberflächenentwässerung unter Teil B, Punkt 3
- Beschreibung des Bestandes und des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild unter Teil C, Punkt 2 und 3

Aus der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter ist keine erhebliche nachteilige Auswirkung auf dieselben zu erkennen. Aus diesem Grunde wird von einem separaten Umweltbericht abgesehen.

Die Eingriffsbewertung wird gegenüber der 1. Änderung nicht erneuert, da die Grundlagen der Beurteilung gleichgeblieben sind. Sie umfasst:

- die Bewertung der Beeinträchtigungen von Flora und Fauna,
- die Bewertung der übrigen Aspekte des Naturhaushaltes (vor allem Boden, Wasser, Luft) und
- die Bewertung des Landschaftsbildes einschließlich der Erholungseignung.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen von Flora und Fauna wird anhand von Biotoptypen nach den „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 des Hessischen Naturschutzgesetzes [HeNaG])“ des HESSISCHEN MINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG, WOHNEN; LANDWIRTSCHAFT; FORSTEN UND NATURSCHUTZ (Wiesbaden 1992) zuletzt geändert durch die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen Teil 1 - 3. März 1995, beibehalten.

Die übrigen Aspekte des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden verbalargumentativ beurteilt.

1. Rahmenbedingungen

1.1. Lage in der Landschaft

Das Plangebiet "Bauhof" liegt zwischen den beiden größten Seen des Stadtgebietes, dem Sumpfsee im Nordwesten und dem Inselsee im Südosten. Die Landschaft wird insbesondere durch den Landschaftsraum des Inselsees geprägt.

1.2. Naturräumliche Einordnung, Geologie und Topographie

Die geomorphologische Gestalt Mecklenburg-Vorpommerns wurde maßgeblich durch die Weichseleiszeit gestaltet. Aus naturräumlicher Sicht wird Güstrow der Großlandschaft "Rückland der Seenplatte" zugeordnet. Die Oberflächengestalt dieser Großlandschaft ist durch wellige bis kuppige Grundmoränen geprägt.⁶

Das Relief des Untersuchungsgebietes wurde während des Pleistozäns durch die Wirkung des Inlandeises und der Schmelzwässer des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit geformt. Der Inlensee und der Sumpfsee stellen eiszeitlich entstandene Rinnensysteme dar, welche dem Schmelzwasserablauf dienten. Im Untersuchungsgebiet befinden sich kleinere eiszeitlich geprägte Hohlformen - die für Mecklenburg-Vorpommern typischen Sölle - , die durch die Einlagerung von Gletscherbrocken entstanden sind. Das Gelände fällt von einer Höhe von ca. 19 m über NN in Richtung Sumpfsee/5,9 m über NN und Richtung Inselsee/11,3 m über NN ab.

1.3. Naturhaushalt

Böden und Grundwasser

Durch die Lage des Untersuchungsraumes innerhalb einer Grundmoräne sind die oberen Bodenschichten durch mächtige aber unregelmäßige Wechsellagerungen aus Geschiebelehm- und mergel mit hohem Anteil von Sand gekennzeichnet.

Die überwiegend bindigen Sedimente stellen einen tragfähigen Baugrund dar.

Grundwasser ist erst in Tiefen von ca. 10 m anzutreffen. Nach Hinweisen des Geologischen Landesamtes M-V beträgt der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters > 5 m.

Durch die relativ bindigen Böden weist das Gelände eine mäßige Versickerungsfähigkeit auf. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden und des tief anstehenden Grundwassers ist ein relativ guter Schutz gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Goldberger Straße. Dem Schutz des Grundwassers ist aus diesem Grund besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Klima

Güstrow gehört zum Klimabereich "maritim beeinflusstes Binnentiefland", das im Vergleich zum kontinentalen Klima eher geringe Temperaturschwankungen aufweist und sich durch stärkere Luftbewegungen, eine höhere Luftfeuchte und stärkere Bewölkung auszeichnet. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm, die Hauptwindrichtung ist Südwest-West (SW-W). Die Sumpfseeniederung stellt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet dar und ist gleichzeitig eine Frischluftschneise für das bebaute Stadtgebiet, insbesondere für die Altstadt.

1.4. Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes orientiert sich an nachfolgenden Kriterien:

Ästhetischer Eigenwert der Landschaft

⁶Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin 1992, S. 3f

Das Gebiet Bauhof wies vor der Umsetzung des B-Planes aufgrund des verschiedenen Alters der einzelnen Siedlungsbereiche unterschiedliche Siedlungsbilder auf. Dabei stellen die älteren Bauernhäuser entlang des "Grünen Weges" mit ihren Hausgärten und teilweise vorhandenem Großgrün strukturreiche Bereiche dar. Der neuere Siedlungsteil, insbesondere am Ende des "Grünen Weges" weist eine höhere Dichte der Bebauung auf. Der Übergang in die freie Landschaft war optisch negativ zu bewerten, nur im Bereich der vorhandenen Roteichenreihe im Bereich des Eichenweges wirkte der Übergang harmonischer.

Die Bebauung auf der "Sumpfseeseite" war sehr diffus. Störende Elemente, wie die Garagen, die Schweineställe und die ehemalige Gärtnerei mit dem Schornstein wirkten sehr negativ.

Der Siedlungsbereich wies am Stadteingang eine ungeordnete Bebauung mit störenden großflächigen Produktionsgebäuden auf mit Blick auf den Geschosswohnungsbau in der Südstadt im Hintergrund. Das Potential zur Ausbildung eines positiven Siedlungsrandes war groß, da im Südosten der Blick über den Insensee mit der im Hintergrund befindlichen Hügelkette der Heidberge und im Südwesten der Blick über die Sumpfseniederung zur Altstadt freigegeben ist.

Schutzwürdigkeit des Gebietes

Bei der Bewertung des Schutzwertes des Gebietes wird die Einzigartigkeit, die Unersetzbarkeit, die Seltenheit und die Repräsentativität der Landschaft berücksichtigt. Im Landschaftsschutzgebiet Insensee - Heidberg wurde bei der Grenzfestlegung eine Ausgrenzung des B-Plangebietes Nr. 7 Bauhof berücksichtigt. Eine Abrundung des Wohngebietes, verbunden mit der Beseitigung ortsbildstörender Gebäude (z. B. Schweineställe), hat den Übergang zwischen dem Siedlungsrand und der freien Landschaft harmonisiert.

Eine wichtige Blickbeziehung am Ortsrand ist der Blick über den Insensee. Die vorhandene Roteichenreihe stellt ein sehr prägendes Landschaftselement dar und ist ein Verbindungselement zwischen der Bebauung und der freien Landschaft.

Visuelle Verletzbarkeit der Landschaft

Das Untersuchungsgebiet stellt einen Übergangsbereich zwischen Bebauung und offener Landschaft dar und ist auf Grund der Höhenlage gut einsehbar. Es handelt sich deshalb um einen empfindlichen Bereich. Die vorhandenen negativen Landschaftsbildelemente werden durch eine geordnete Bebauung mit starker Durchgrünung verbessert.

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1. Fauna

Bei der Bestandserfassung der Nutzungs- und Biotoptypen durch Ortsbegehungen, vor der Realisierung der bereits erfolgten Bebauung, wurden die beobachteten Arten der Avifauna (Vogelwelt) erfasst. Diese Erfassung erfolgte jedoch weder quantitativ, noch kann von einer vollständigen Erfassung aller Arten ausgegangen werden.

Die beobachteten Vogelarten, zählen zu den euryöken (überall vorkommenden) Arten. Dies sind Amsel, Grünfink, Gartenrotschwanz, Blau- und Kohlmeise, Star, Bachstelze, Rauchschwalbe u. a.. Im Bereich der Ackerflächen und Ruderalflächen wurden als Nahrungsgäste ggf. auch als Brutvorkommen die Haubenlerche im Singflug und Hänflinge beobachtet. Als Nahrungshabitat wurde der Bereich durch Turmfalken befliegen. In den Abendstunden waren Abendsegler, eine kleine Fledermausart, anzutreffen.

Die Kleintierwelt war insbesondere in Hecken und auf den Siedlungsbrachen artenreich. Hier waren zahlreiche Grillen und Heuschrecken z. B. auch das Große Grüne Heupferd zu hören und zu beobachten.

An den Söllen konnte keine nennenswerte Fauna mit Amphibien etc. festgestellt werden. Die Ursache dafür kann in den geringen bzw. fehlenden Wasserständen und in der starken Verschattung liegen, die ungünstige Lebensraumbedingungen darstellen.

2.2. Vegetation, Flächennutzung

Der Bestand innerhalb des Bebauungsplanes Bauhof setzte sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im wesentlichen aus folgenden Biotoptypen/Nutzungstypen zusammen:

Tab. 1 Flächenbilanz Bestand

Acker	52.300 m ²
Ackerbrache	81.130 m ²
Gärten	61.464 m ²
- Nutzgarten	
- Ziergärten	
- Obstgärten	
- Grünland	
Siedlungsbrachen	26.200 m ²
Kleingärten	15.650 m ²
Wasserflächen (Sölle)	1.600 m ²
Gehölzbestände	8.355 m ²
bebaute Flächen	29.700 m ²
Straßen	5.500 m ²
Goldberger Straße (überörtlich)	12.580 m ²
unbefestigte Wege, Plätze	31.800 m ²
Wohnbebauung Goldberger Straße	8.621 m ²
Gesamt	334.900 m²

Im folgenden werden die Biotop/Nutzungstypen in Anlehnung an das Hessische Bilanzierungsverfahren beschrieben und bewertet.

Intensiv genutzter Acker

Intensiv genutzter Acker nahm gut 16 % der Fläche des Bebauungsplanes ein. Diese Ackerfläche lag westlich der Kleingartenanlagen um die Sölle „Hill Lock“ und „Vorderst Hill“. In den vergangenen Jahren wurden Mais, Raps und Getreide angebaut.

Ackerwildkräuter der Rote-Liste-Arten der in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten höheren Pflanzen sind nicht festgestellt worden.

Als allgemein auf intensiv bewirtschafteten Flächen anzutreffenden Arten wurde die Gemeine Quecke (*Agropyron repens*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Geruchlose Kamille (*Matricaria maritima*), die ein Anzeiger für verdichtete Böden darstellt, vorgefunden.

Im Randbereich der Gräben waren Arten, die auch auf Grabeland vorzufinden sind und Anzeiger für nährstoffreichere Böden darstellen, dominant, so z. B. Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Breit- und Spitzwegerich (*Plantago major*, *P. lanceolata*), Kleinblütiges Franzosenkraut (*Golinsoga parviflora*), Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Nach dem Hessischen Verfahren wird intensiv genutzter Acker nach Kategorie **11 191** mit **13 P./m²** bewertet.

Ackerbrache

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die Rodung großflächiger Obstplantagen im Hangbereich des Inlsees entwickelten sich größere Ackerbrachen. Die Vegetationsbestände können als mehr oder weniger ausdauernde Ruderalfluren auf mäßig bis stark nitrophilen Standorten charakterisiert werden.

Auf der Ackerbrache der Sumpfseseite, südwestlich der ehemaligen Tierställe, war ein Übergang zwischen kurzlebigen und ausdauernden Ruderalfluren zu beobachten. Dominante Arten der ausdauernden Ruderalfluren, wie die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) die Lanzett-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) und der Gemeine Beifuß (*Artemisia vulgaris*), waren neben Arten der kurzlebigen Ruderalgesellschaften z. B. Gemeine Quecke (*Agropyron repens*), Zwerg-Storchschnabel (*Geranium pusillum*) und Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) anzutreffen.

Das Auftreten mehrerer Kamillearten - Geruchslose Kamille (*Matricaria maritima*), Strahlenlose Kamille (*Chamomilla suaveolens*) weist auf die schwer bearbeitbaren, zur Verdichtung neigenden Lehmböden hin. In Bereichen von befahrenen Feldwegen sind Trittgemeinschaften mit Breitwegerich (*Plantago major*), Einjährige Risppe (*Poa annua*) und Geruchlose Kamille (*Matricaria maritima*) und Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) als wichtigste Arten zu nennen.

Auf den südlich ausgerichteten Flächen der Inlseeseite waren ebenfalls Vegetationsbestände von Ackerbrachen unterschiedlichen Alters ausgebildet. Die Flächen östlich des Weges nach Schöninsel und südöstlich des Eichenweges waren ausdauernde Ruderalfluren mit teilweise stark dominanten Landreitgrasbeständen (*Calamagrostis epigejos*), aber auch Arten wie Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Echte Kamille (*M. inodora*), Rainfarn (*Taraxacum vulgare*) und Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*) wurden vorgefunden.

Im Bereich südlich der Roteichenreihe waren kurzlebige Ruderalfluren mit Gemeinem Windhalm (*Apera spica-venti*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) anzutreffen.

Die Flächen sind für den Naturhaushalt als Nahrungs- und Brutraum von Singvogelarten und Kleinsäugetern bedeutsam.

Negativ waren die auf diesen Flächen vorgefundenen Müllablagerungen.

Nach dem Hessischen Verfahren werden die Flächen der Kategorie **09110** „Ackerbrachen mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet“ mit **29 P./m²** bewertet.

Gärten (Nutzgärten, Ziergärten)

Im Plangebiet waren und sind große Hausgartenflächen mit teilweise ackerbaulicher Nutzung, aber auch Nutzgärten vorhanden. In den Siedlungsbereichen sind zum großen Teil relativ stark versiegelte Flächen mit überwiegendem Ziergartenanteil vorzufinden mit einem hohen Anteil an Ziergehölzen und Nadelgehölzen. Artenreiche Bauerngärten sind nicht vorhanden, lediglich geringe Ansätze im Bereich des Grünen Weges.

Der Bestand an Gärten wurde getrennt nach Kategorie **11223**; **11211**; **11212** als „Kleingärten mit überwiegenden Ziergartenanteilen“; „Nutzgarten, Grabeland“ und „Gär-

ten/Kleingartenanlagen mit überwiegendem Nutzgartenanteil" mit **20 P./m²; 14P./m² und 19 P./m²** erfasst.

Grünland

Unter diesem Nutzungstyp wurden die Flächen erfasst, die als Grünlandeinsaat oder als Grasacker mit Weidelgras etc. im Plangebiet vorhanden sind. Teilweise wurden auch Rasenflächen für einen Grünschnitt zur Kleintierfütterung genutzt.

Diese artenarmen Grünlandeinsaaten sind nur als kleinere Einzelflächen im Plangebiet vorhanden.

Sie wurden der Kategorie **06920** "Grünlandeinsaat-Grasäcker mit Weidelgras" mit **14 P./m²** zugeordnet.

Obstgärten

Die Obstgärten waren geprägt durch Anpflanzungen von Niederstammsorten. Nur im Bereich der alten Dorflage sind vereinzelt Hochstammsorten vorhanden.

Nach Hessischem Verfahren wurden sie nach Kategorie **03222** als „Obstplantage mit Unter-saat“ mit **23 P./m²** bewertet.

Siedlungsbrachen/Sukzessionsfläche

Durch nicht mehr bewirtschaftete Flächen des Erwerbsgartenbaus waren Siedlungsbrachen im Plangebiet entstanden.

Diese offengelassenen und nicht durch intensive menschliche Nutzung geprägten Flächen stellen ein Refugium für die Natur dar. Im Plangebiet handelt es sich um stickstoffreiche Standorte. Ruderalpflanzen, wie z. B. Kleblabkraut (*Galium aparine*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Wegmalve (*Malva neglecta*) und Glänzende Melde (*Atriplex nitens*) waren vorhanden. Zahlreiche wärmeliebende Einwanderer, wie Kanadische Goldrute (*Erigeron canadensis*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*) und Thermophyten, wie z. B. Steinklee (*Mellilotus alba*) wurden angetroffen. Diese kurzlebigen thermophytenreichen Ruderalfluren, meist nährstoffreicher Böden in Siedlungen, werden nach dem Hessischen Verfahren der Kategorie **09.120** mit **23 P./m²** zugeordnet.

Kleingärten

Die Kleingartenanlage „Frohsinn“ wird etwa zu gleichen Teilen als Nutzgarten und als Ziergarten mit Rasenfläche genutzt. Da die Anlage als Dauerkleingartenanlage ausgewiesen wird, ist die Punktzuordnung für die Gesamtbilanz unerheblich. Als Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil wird sie der Kategorie **11212** mit **19 P./m²** zugeordnet.

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich drei Sölle. Sölle sind typische Landschaftselemente der Jungmoränenlandschaft. Der Habitatwert der Ackersölle "Vörderst Hill" und „Hill Lock" mit Flachwasserführung waren durch Vermüllung und starke Beschattung durch die zum Zeitpunkt der Bestandserfassung ungepflegten Kopfweiden (*Salix alba*) sowie durch unmittelbar angrenzende, intensiv genutzte Ackerflächen und durch Meliorationsmaßnahmen negativ beeinträchtigt.

Wasserpflanzen und Hochstaudenbestände sind durch die starke Beschattung nicht vorhanden gewesen.

Das Soll innerhalb der Dorflage führt durch Entwässerungsmaßnahmen kaum Wasser. Ein natürlicher Uferbewuchs war bis auf 2 kleine Weiden (*Salix alba* "Tristis") nicht vorhanden. Die unbefestigte Wegeführung reichte bis ca. 5 m an das Soll heran.

Die Sölle wurden als temporäre, periodische Kleingewässer der Kategorie **05332** mit **47 P./m²** bewertet.

Gehölzbestände

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölzbestände. Der Baumbestand wurde im Bestandsplan erfasst und liegt als Gehölzliste vor. Die Erfassung des Gehölzbestandes erfolgte

nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001 und unterliegen somit dem förmlichen Schutz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Allee mit Spitzahorn (*Acer platanoides*) entlang der Goldberger Straße. Nach § 27 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern sind diese Bäume geschützte Landschaftsbestandteile. Das gleiche gilt für die Roteichenreihe (*Quercus rubra*) in Teilabschnitten.

Die Gehölzbestände wurden im Bestandsplan Bauhof als Landschaftselemente mit folgender Untergliederung erfasst:

Hecke mit Baumbestand; Freiwachsende Hecke, Formhecke/Nadelgehölze; Formhecke/Nadelgehölze und Gehölzgruppen/Koniferen. Gemäß Hessischem Verfahren werden diese Gehölzflächen entsprechend ihrer Artenzusammenstellung als Hecken/Gebüschpflanzung heimisch, standortgerecht der Kategorie **02400** mit **27 P./m²** und die Kategorie **02500** für standortfremd, Ziergehölz mit **23 P./m²** und Hecken/Gebüschpflanzungen straßenbegleitend der Kategorie **02600** mit **20 P./m²** und als Baumgruppe (Kategorie **04200B**) mit **33 P./m²** in der Eingriffsbilanzierung erfasst.

Die Übersicht über die Hecken und die Artenzusammensetzung ist in der Gehölzliste erfasst. Der Bestandsplan mit der Gehölzliste liegt der Verfahrensakte bei und kann bei Bedarf eingesehen werden. Da die Bestandsbeschreibung und -bewertung gegenüber der ursprünglichen Fassung nicht verändert wurde, wird auf eine erneute Anlage verzichtet.

Überbaute Flächen

Der Bebauungsplan dient der Verdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Große Bereiche in Bauhof waren durch Garagenkomplexe und Stallanlagen versiegelt. Das Plangebiet wird durch eine überörtliche Straße, die Goldberger Straße, durchquert. Ausgebaute Straßen sind bis auf den „Grünen Weg“ nicht vorhanden gewesen. Nach Hessischem Verfahren werden diese Flächen nach Kategorie **10700** mit **3 P./m²** bewertet.

Unbefestigte Wege, Plätze

Die meisten Erschließungswege im Plangebiet waren unversiegelte Kies- und Erdflächen. Größere Platzflächen wurden als Lagerflächen genutzt. Diese unbefestigten Wege wurden mit **6 P./m²** bilanziert.

3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Die Auswirkungen der geplanten und zum Teil schon erfolgten Bebauung in Bauhof auf Natur und Landschaft werden im folgenden kurz erläutert:

3.1. Vegetation und Fauna

Durch den Bebauungsplan "Bauhof" wird der Bestand des Plangebietes wesentlich verändert. Die bisher dörflich geprägten Biotoptypen wie Nutzgarten, Erwerbsgartenbau und Obstplantagen werden durch eine verdichtete Bebauung mit Ziergärten ersetzt. Bisher landwirtschaftlich geprägte Biotoptypen (Acker, Ackerbrache und Ruderalflächen) werden durch Biotoptypen der Siedlungen, in versiegelte Flächen, Gärten und Grünanlagen umgewandelt. Durch die Bebauung der Ruderalflächen kommt es zum Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten für eine Fülle von Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern. Die auf den Ackerbrachen und Ruderalflächen vorzufindenden Lanzett- und Ackerkratzdisteln sind Nahrungshabitate z. B. für Distelfalter, Kleinschmetterlinge, Admiral, Blattwanzen, Schwebfliegen, Schildkäfer, Weidkäfer, Stieglitze und Meisenarten. Durch die teilweise Überbauung dieser Flächen kommt es zum Verlust der Brut- und Nahrungshabitate.

3.2. Naturhaushalt

Boden und Grundwasser

Im Plangebiet waren bei Beginn der Planungen bereits 29.700 m² durch Bebauung und 26.701 m² durch Straßen versiegelt. Durch die Neuordnung des Gebietes wurden Teilbereiche entsiegelt. Allein im Bereich der Schweineställe wurden 1995 ca. 2.000 m² entsiegelt. Im Zuge der Umsetzung der Wohnbebauung wurden weitere Wirtschaftsgebäude (z. B. Gärtnerei, Verkaufshalle, Lagerhalle) und Teile der Garagenkomplexe entsiegelt, sodass insgesamt ca. 10.000 m² entsiegelt werden.

Durch die geplante Wohnbebauung ink. des Bestandes sind insgesamt max. 56.375 m² vollversiegelt. Für die innere Erschließung werden weitere 17.968 m² durch Asphalt oder Betonpflaster versiegelt zuzüglich des Ausbaus eines Kreisels der überörtlichen Straße, wodurch noch ca. 850 m² zusätzlich versiegelt werden.

Die versiegelten Flächen stehen als ökologisch wirksame Flächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Durch die Versiegelung kommt es außerdem zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Gebiet.

Klima und Lufthygiene

Durch die Bebauung wird das Mikroklima beeinflusst. Die Bauflächen liegen jedoch nicht innerhalb der Kaltluftschneise der Sumpfseeniederung. Auch Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf das Klima sind auch aufgrund der relativ niedrigen Gebäude und relativ geringem Versiegelungsgrad bei einer GRZ von 0,3 bis 0,4 auszuschließen.

3.3. Landschaftsbild

Durch die Bebauung verändert sich der Charakter des Siedlungsrandes. Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird die Städteingangssituation und der Übergang in die freie Landschaft geändert.

Der Bebauungsplan schreibt größtenteils eine eingeschossige Bebauung vor, die sich in ihrem Charakter am Bestand orientiert. Durch gestalterische Festsetzungen, wie z. B. einheitliche Materialwahl, Begrünung größerer fensterloser Wände und Einfriedigungen mit Hecken/berankten Zäunen, wird ein harmonisches Siedlungsbild geschaffen, dessen Charakter auch durch die Entwässerungsgräben und die Grünanlagen, die die Siedlung gliedern, geprägt wird.

4. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.1. Vermeidungsgebot

Das gemeindliche Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes. Durch die Verdichtung und Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes, die großflächige Entsiegelung durch Abriss von Wirtschaftsgebäuden und die Vermeidung von Eingriffen in besonders geschützte Biotope wurde grundsätzlich dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen. Darüber hinaus werden die mit den Planungsabsichten verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch ökologische Maßnahmen ausgeglichen.

Im folgenden werden Maßnahmen dargestellt, die der Verminderung, dem Ausgleich oder Ersatz negativer Auswirkungen auf Flora, Fauna, Naturhaushalt und Landschaftsbild dienen. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

4.2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Flora, Fauna und Naturhaushalt sowie der Aufwertung der vorhandenen Biotope (Sölle). Durch die Richtwerte für die Gestaltung und die Entwicklungsmaßnahmen wird eine ökologische Aufwertung der Flächen gesichert, ohne die späteren Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einzuengen. Durch die freie Sukzession zur Entwicklung einer Wiesenbrache und die Gehölzpflanzungen sowie Maßnahmen zur Habitatverbesserung der Sölle wird der Biotopwert der jetzigen Ackerfläche wesentlich erhöht.

Nachfolgend sollen Maßnahmen zur Habitatverbesserung näher erläutert werden.

4.2.1. Wasserhaushalt der Sölle

Die Sölle im Untersuchungsgebiet weisen nur temporär eine Wasserfläche auf. Die Versiegelung im Plangebiet hat eine weitere Verringerung der Grundwasserspense zur Folge. Daher ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser über offenen Gräben und Mulden-Rigolensystemen abzuleiten. Auf der Sumpfseeseite wird das Regenwasser über teilweise bereits vorhandene Wassergräben den Söllen zugeführt. Die allgemeinen technischen Anforderungen, wie z. B. Leichtstoffabscheider und Sandfänge zur Erhaltung der Wasserqualität, wurden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Als wesentliche Renaturierungsmaßnahmen ist der formal bestehende verrohrte landwirtschaftliche Vorfluter (LV 46), welcher die Ackersölle entwässerte, derart rückzubauen, dass eine kontinuierliche Wasserführung erreicht wird. Ebenso soll der Abfluss des Dorfsolles derart umgestaltet werden, dass ein ständiger Wasserstand von mind. 50 cm Höhe erreicht wird. Das Soll im Dorfzentrum wird daher in der Planung auch als ausdauerndes Kleingewässer nach dem Hessischen Verfahren nach Kategorie 05331 mit 56 P./m² bewertet. Die Ackersölle werden als temporäre, periodische Becken mit 47 P./m² bewertet.

Die Erhaltung der Sölle als geschützte Biotope ist unter der Festsetzung Nr. 28 (d) festgeschrieben.

Die nachfolgende Ermittlung der Regenwasserspense, die den Söllen zugeführt wird, kann nur überschlägig berechnet werden.

Der Regenwasserabfluß Q_r kann nach FROHMANN mit Hilfe der Formel

$$\text{Regenwasser-} \\ \text{abfluß } Q_r = \frac{\text{Abflußbeiwert (Psi)} \times \text{Niederschlagsfläche (A)} \times \text{Regenspense (r) (l/s)}}{10\,000}$$

errechnet werden.

Als konstante mittlere Regenspense wird für Güstrow 98 (l, s, ha) angegeben (KULTURTECHNIK GMBH; STAUN)

Der Abflußbeiwert gemäß DIN 1986, Teil 2, beträgt für die einzelnen Oberflächenbeläge

Dachflächen = 1,0

Pflasterflächen = 0,6

Straßen = 0,9

Die anzusetzende Niederschlagsfläche ist dadurch zu ermitteln, daß grundsätzlich die in der Bilanzierung aufgeschlüsselten Flächengrößen zu reduzieren sind, da bestehende Bebauung und Straßen bereits in die Sölle entwässert werden und teilweise Dachflächenwasser über das Mulden-Rigolensystem versickert werden soll.

Dies ergibt überschlägig:

1. Dachflächen ca. 20 500 m²
2. Pflasterflächen im Bereich der Wege, Parkplätze und private Grundstücke ca. 9 800 m²
3. Straßen ca. 9 500 m²

Es ergeben sich folgende Regenwasserabflussmengen:

1.	1 x 20 500 m ²	x 98 (l/s/ha) / 10 000 =	200 l/s
2.	0,6 x 9 800 m ²	x 98 (l/s/ha) / 10 000 =	57 l/s
3.	0,9 x 9 500 m ²	x 98 (l/s/ha) / 10 000 =	84 l/s

Das auf den Straßen, Dächern, Wegen und Straßen anfallende Regenwasser beträgt ca. 341 l/s.

Nach Angaben der abwassertechnischen Vereinigung ist bei der Berechnung von Anlagen zur Regenwasserversickerung ein Zeitraum von T - 15 Minuten = 900 Sekunden anzusetzen, um aus dem Regenwasserabflussmengen das Gesamtvolumen zu errechnen (ATV, 1990, S. 8).

Daraus folgt

$$341 \text{ l/s} = 0,34 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$0,34 \text{ m}^3/\text{s} \times 900 \text{ s} = 306 \text{ m}^3$$

Der Wasserspiegel erhöht sich somit bei einer Grundfläche der Sölle von 1 600 m² um

$$306 \text{ m}^3 / 1 600 \text{ m}^2 = 0,19 \text{ m} = 19 \text{ cm.}$$

4.2.2. Erhaltung der Kopfweiden

Die an den Ackersöllen „Vördest Hill“ und „Hill Lock“ und dem Wassergraben vorhandenen Kopfbäume innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden unter Bestandsschutz gestellt. Zur Erhaltung dieser Kopfweiden ist eine regelmäßige, arbeitsaufwendige Pflege notwendig. Dabei sind alle 5 - 7 Jahre die Äste auf die typische „Kopfform“ zurückzunehmen. Zusätzlich sollen Neupflanzungen entlang der Gräben erfolgen. Diese Weidenstecklinge lassen sich relativ einfach über anfallende Weidenäste bei der Scheitelung gewinnen.

Die Erhaltung, Pflege und Neuanlage dieser für die mecklenburgische Landschaft typischen Kopfbäumebestände sind eine landschaftsökologische, für den Artenschutz wertvolle und kulturhistorische Notwendigkeit, weshalb die Festsetzung Nr. 28 (e) im Bebauungsplan erfolgte. Durch die Scheitelung der Weiden wird außerdem ein höherer Lichteinfall in den Söllen ermöglicht, wodurch die Habitatentwicklung der sekundär ausgebildeten, temporären Wasserflächen gefördert wird.

Die Erhaltung und Neupflanzung der Kopfbäume wird nach Hessischem Verfahren mit **44 P./m²** bewertet.

4.2.3. Entwicklung einer Wiesenbrache und Gehölzpflanzung

Die Entwicklung einer Wiesenbrache nach Festsetzung Nr. 28 (c) schafft ein Potential zur Erhöhung der Pflanzen- und Tierartenzahlen gegenüber der jetzigen Ackerfläche. So sind z. B. 70 % der Schmetterlingsnährpflanzen häufig Brachpflanzen. Die Aufgabe der intensiven Bodenbearbeitung ermöglicht eine wesentliche Erhöhung des Kleintierlebens und der Bodenfauna. Die Gehölzanpflanzungen in Form von Hecken- und Pflanzgruppen mit heimischen Bäumen und Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. 28 (a) und (b), die entlang der Kleingärten, der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und zwischen den Söllen vorgesehen sind, haben als Windschutz, Erosionsschutz, zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Erlebniswertes der Landschaft einen hohen ökologischen Stellenwert.

Durch diese Maßnahmen wird ein besserer Biotopverbund der Sölle erreicht.

Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde für die Sukzessionsfläche der Mittelwert zwischen Ackerbrache (Kategorie **09110** mit **29 P./m²**) und Wiesenbrache (Kategorie **09130** mit **39 P./m²**) verwendet, da die Entwicklung einer Wiesenbrache, auf Grund der vorherigen Nutzung als Acker, einen längeren Zeitraum als 3 Jahre in Anspruch nehmen wird.

4.3. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sichern die Versorgung der Siedlung mit wohnungs- und siedlungsnahem Grün. Sie dienen schwerpunktmäßig der Erholung, haben daneben aber auch einen ökologischen Ausgleichswert. Die Richtwerte der Festsetzungen sichern einen ökologischen Mindeststandard der Flächen:

Dorfanger (öffentliche Grünfläche I)

Dieser Bereich stellte sich bisher stark degeneriert dar. Das Soll („Dorfteich“) war durch Meliorationsmaßnahmen fast vollständig trockengelegt, der umgebende Bereich war durch unmittelbar am Soll entlang führende Erschließungswege zerstört. Die Ausgleichsmaßnahmen die unter Nr. 25 festgesetzt wurden - wie die Ausbildung einer Ufervegetation und die Schaffung angrenzender Wiesenbereiche sowie die Gehölzpflanzung - erhöhen den Habitatwert erheblich. Die Wasserführung im Soll erfolgt mit dem Ziel, dass ein Flachwasserstand dauerhaft vorhanden ist. Für die Erholungsnutzung als „Dorfanger“ werden Rasenflächen geschaffen.

Gemäß Hessischem Verfahren wurden die einzelnen Biotoptypen in Kräuterwiese nach Kategorie **06930** mit **21 P./m²**, das Soll nach Kategorie **05331** mit **56 P./m²** und die Rasenfläche als gepflegte Anlage Kategorie **11221** mit **14 P./m²** unterteilt.

Öffentliche Spielplätze

Diese Flächen dienen der Naherholung und werden durch einen stärkeren Nutzungsdruck geprägt. Durch die Gehölz- und Baumpflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 27 und den festgesetzten Baumstandorten mit heimischen Gehölzen werden aber auch Nahrungs- und Bruthabitate geschaffen.

Die öffentlichen Spielplätze dienen schwerpunktmäßig der Erholung, haben daneben aber auch einen als Ausgleichsmaßnahme anrechenbaren ökologischen Wert. So wurden sie nach Hessischem Verfahren als gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich nach Kategorie **11221** mit **14 P./m²** bewertet. Die festgeschriebenen Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erhalten **27 P./m²** (Kategorie **02400**).

„An der Kleingartenanlage Frohsinn“ (Öffentliche Grünfläche II)

Dieser Bereich wird gemäß Festsetzung Nr. 26 als Wiese angelegt. Diese soll nur zweimal im Jahr gemäht werden in Abhängigkeit vom Brutgeschehen der Haubenlerchen. Die Herrichtung und Bewirtschaftung dieser Wiesenfläche unter ökologischen Gesichtspunkten schafft ein Potential als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Insekten und Kleinsäugern.

Die Fläche wird der Kategorie „**06930** Naturnahe Grünlandsaat“ mit **21 P./m²** zugeordnet.

Regenrückhaltebecken

Im Plangebiet wurden zwei Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Auf der südlichen Plangebietshälfte wurde das Regenrückhaltebecken auf einer bisher versiegelten Fläche angelegt und stellt damit eine wesentliche Aufwertung dar. Das Regenrückhaltebecken auf der nördlichen Plangebietsseite wird in Angrenzung an den bereits vorhandenen Graben auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche hergerichtet. Durch die Anlage von Speicherbecken für Regenwasser, welche naturnah gestaltet werden und mit Bäumen und Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. 29 bepflanzt werden, entstehen wichtige Sekundärbiotope innerhalb der Baugebiete. Beim Bau der Regenrückhaltebecken sind aus ökologischer Sicht Flachwasserbereiche mit Initialpflanzungen und Tiefwasserzonen vorzusehen.

Die Regenrückhaltebecken als periodisch/temporäre Becken werden im Hessischen Verfahren nach Kategorie **05345** mit **25 P./m²** bewertet.

Grünzug

Das Pflanzgebot gemäß Festsetzung Nr. 20 entlang des Fußweges Insee/Sumpfsee schafft eine Grünverbindung, die sowohl ästhetischen als auch ökologischen Wert besitzt. Die Auswahl einer nicht heimischen Art erfolgte aus dem Aspekt heraus, dass sie unter den gegebenen Wuchsraumbedingungen eine Variante zur Fortsetzung der ebenfalls aus Nord-

amerika stammenden Roteichenreihe (*Quercus rubra*) ist. Der Rot-Ahorn (*Acer rubrum* 'Scanlon) entwickelt eine ebenso intensive Herbstfärbung wie die Roteiche, ist jedoch im Wuchs kleiner und wesentlich schmaler (bis 12 m hoch und etwa 4 m breit). Ahorn ist durch die frühe Blüte im März/April ein wichtiger Nektarspender.

Der Grünzug wird in der Eingriffsbilanzierung unterteilt in nicht versiegelte Fläche mit **6 P./m²** (Kategorie **10530**) und in den Pflanzstreifen, der als gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich mit **14 P./m²** (Kategorie **11221**) bewertet wird. Die Pflanzung der Baumreihe mit einer nicht heimischen Art nach Kategorie **04320** ist mit **26 P./m²** zu bewerten, auf Grund des Kronendurchmessers von 1 m bei Pflanzung wird jedoch nur ein Punktwert von **19 P./m²** angesetzt.

Kleingartenanlage

Die im Plangebiet befindliche Kleingartenfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Dauerkleingärten“ festgeschrieben. Kleingärten dienen der Erholung im städtischen Bereich, aber auch der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung für den Eigenbedarf. Durch die unterschiedliche Nutzung als Obst-, Gemüse- und Ziergarten haben sie insbesondere als Brut- und Nahrungshabitat Bedeutung. Die Bewertung des Bestandes entspricht dem der Planung.

4.4. Private Grünfläche

Durch die Festsetzungen für die privaten Grünflächen wird angestrebt, ökologisch hochwertige Gärten zu schaffen, ohne die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Die Festsetzungen zur Ausbildung des Landschaftsrandes (Nr. 21) dienen neben dem ökologischen Wert der Gehölzpflanzungen, insbesondere als Ausgleichsmaßnahme für das Landschaftsbild. Durch die Pflanzgebote wird der Übergang des Stadtrandes zur freien Landschaft harmonisiert. Die Hecken übernehmen des Weiteren die Funktionen als Windschutz sowie als Brut- und Nahrungshabitat. Für die Bereiche der vorhandenen Wohnbebauung wurden keine Pflanzgebote festgesetzt, da die Randbebauung am Eichenweg durch die vorhandene und zu erhaltende Roteichenreihe positiv geprägt wird.

Die Festsetzungen Nr. 13 zum Anteil von Nadelgehölzen in privaten Gärten und von Nr. 14 zur Fassadenbegrünungen sowie die Pflanzgebote für Bäume nach der Festsetzung Nr. 16 dienen der angestrebten Ausgestaltung der privaten Grünflächen als strukturreiche Gärten und zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die privaten Grünflächen der Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern werden demnach nach Kategorie **11223** „Gartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze“ mit **20 P./m²** bewertet.

Die Pflanzgebote für Bäume auf privaten Grünflächen werden nach Kategorie **04110** „Einzelbaum, heimisch, standortgerecht“ mit **31 P./m²** (**24 P./m²**, da Kronendurchmesser bei Pflanzung nur 1 m beträgt) und die Hecken zum Landschaftsrand nach Kategorie **02400** „Hecken-/Gebüschpflanzungen (neu) (heimisch, standortgerecht)“ mit **27 P./m²** angerechnet.

Das Pflanzgebot gemäß Festsetzung Nr. 24 auf den privaten Grünflächen der Bebauung am "Dorfplatz" dient der gestalterischen Betonung der zentralen kreisförmigen Bebauungsstruktur. Bei der Auswahl der Art waren die Blüte, die Wuchsform und die Bedeutung als Vogelschutzgehölz die entscheidenden Kriterien.

4.5. Einfriedungen, Begrünung Nebenanlagen

Die Festsetzung Nr. 15 über die zulässige Art der Einfriedung und die Festsetzung Nr. 11 zur Begrünung von Nebenanlagen erfolgte schwerpunktmäßig aus gestalterischen Überlegungen, um der Siedlung zum öffentlichen Raum hin ein harmonisches Aussehen zu geben.

Durch die Vorgabe, nur heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden, wird darüber hinaus jedoch gesichert, dass langfristig Hecken entstehen, die Lebensraum und Nahrung für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bieten. Die Einfriedungen und die Begrünung der Nebenanlagen gehen nicht gesondert in die Eingriffsbilanzierung ein, sind aber als ökologisch wertvolles Gestaltungselement eines strukturreichen Gartens, eine Maßnahme zur Aufwertung des Landschaftsbildes der Wohnbebauung. Ebenfalls zugelassen sind Holzzäune oder auch Feldsteinwälle als mecklenburgtypische Einfriedungen. Da in Bauhof auch die Möglichkeit zur Kleintier- oder Hundehaltung gegeben ist, sind hierfür Zäune von 1,80 m zulässig. Eine Höhenbeschränkung für Einfriedungen an Kreuzungen und Einmündungen ist aus Gründen der Einsehbarkeit und für die Verkehrssicherheit notwendig.

4.6. Begrünung der Verkehrsflächen

Die Begrünung der Straßen gemäß Festsetzung Nr. 22 trägt wesentlich zur Gestaltung der Siedlung bei. Durch die Straßenbäume wird der Straßenraum gegliedert und optisch eingefasst. Bäume im Straßenraum tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei, indem sie Schatten spenden und die Luftfeuchtigkeit erhöhen.

Zur Gestaltung der Wendeplätze als stadträumlich wertvolle Plätze mit Aufenthaltsqualitäten wird mit der Festsetzung des Pflanzgebotes Nr. 22 Satz 2 ein ökologischer Mindeststandard festgesetzt. Bei der Artenwahl wurden traditionelle Bezeichnungen, wie die Siedleranlage „Drei Linden“ mit einer geplanten Pflanzung von Linden berücksichtigt.

Das Pflanzgebot der Festsetzung Nr. 19 auf den Grundstücken entlang der privaten Stichstraßen liegt darin begründet, dass einerseits ein grün gestalteter Straßenraum erreicht wird, andererseits jedoch die Straßenbreite von 5 m keine Pflanzung innerhalb der Straßenverkehrsfläche ermöglicht.

Für Hochstämme mit einem Stammumfang von 20/25 cm, die einen Kronendurchmesser von 1,50 - 2,00 m haben, wurden demnach **97 Punkte** berechnet. Für Pflanzgebote von Hochstämmen mit einem Stammumfang von 12/14 cm bzw. 16/18 cm mit einem Kronendurchmesser von 0,80 - 1,20 m wurden demnach **24 Punkte** angerechnet.

4.7. Gestaltung der Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücken

Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Wege gemäß Festsetzung Nr.17 wird der oberflächige Abfluss des Regenwassers verringert und die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes vermindert. Das Grundwasser ist aufgrund der geringen Belastung des versickernden Regenwassers auf diesen Flächen, den anstehenden Lehm-/Mergelschichten und der langen Bodenpassage (ca. 10 m), geschützt.

Die Gestaltung der Stellplätze auf den privaten Freiflächen gemäß Festsetzung Nr.11 durch Hecken und/oder Pergolen soll dazu beitragen, Parkplatzflächen in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und den Anteil des begrünten Freiraumes zu vergrößern. Die Wahl heimischer Gehölze trägt dazu bei, auch im besiedelten Bereich Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu schaffen.

4.8. Entwässerungsgräben

Im Plangebiet sind gemäß Festsetzung Nr. 3 Entwässerungsgräben vorgesehen, die das anfallende Regenwasser aufnehmen sollen. Der Graben wird als Rasenmulde oder als Mulden/Rigolensystem ausgebildet. Durch diese Maßnahme wird verhindert, dass das Regenwasser vollständig aus dem Gelände ab- und der Kanalisation zugeführt wird. Der Graben dient damit vorrangig der Verringerung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Durch die Bodenpassage kommt es zu einem Reinigungseffekt, sodass eine Gefährdung des Grundwassers weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Als wechselfeuchter Standort stellen die Gräben auch für Flora und Fauna ein interessantes Biotop dar. Aus diesem Grund werden sie nach Kategorie 05243 „neue naturnah angelegte Gräben (neu)“ mit 29 P./m² angerechnet.

4.9. Ackerbrachen

Die vorhandenen Ackerbrachen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes werden als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen. Diese Ackerbrachen dienen nicht dem ökologischen Ausgleich der geplanten Bebauung, sondern wurden im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung stillgelegt. Diese Flächen werden entsprechend dem Bestand als 1 - 2 jährige Ackerbrache mit 29 P./m² bewertet. Auf Grund der teilweisen Inanspruchnahme dieser Ackerbrache durch die geplante Wohnbebauung wurde ein höherwertiger Ausgleich notwendig. Die 4,4 ha große Maßnahmefläche, wo durch Sukzession einer landwirtschaftlichen Nutzfläche über das Stadium Ackerbrache mittelfristig die Entwicklung einer Wiesenbrache gefördert werden soll, ist ein Ausgleich für den teilweisen Eingriff in die vorhandene Ackerbrache.

4.10. Gehölzbestände

Als Bindung für die Erhaltung von Bäumen wurden im Plangebiet die Bäume, die besonders zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes beitragen, im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die Allee in der Goldberger Straße wurde als Geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet und die Bäume wurden innerhalb der Straßenverkehrslinie mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnet. Im Ausbaubereich des Kreisels waren Fällungen notwendig. Unter der Gestaltungsfestsetzung Nr. 23 wurde als Ersatz die Pflanzung von 16 Großbäumen gleicher Art mit einem Stammumfang von 20/25 cm im Bebauungsplan festgeschrieben.

Im Südwesten und an der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine markante Roteichenreihe. Entlang des öffentlichen Weges ist diese Roteichenreihe ebenfalls ein geschützter Landschaftsbestandteil. Im Plangebiet wurde aufgrund der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild die Baumreihe mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Am nordwestlichen Ende war aus Erschließungsgründen jedoch die Fällung einiger Bäume notwendig, die durch die Begrünung des Grünzuges ausgeglichen wurden.

Folgende Bäume sind aufgrund von bereits vorhandenen Schädigungen oder infolge von Erschließungsmaßnahmen zu fällen bzw. liegen innerhalb von Bauflächen: siehe Tabelle auf der folgenden Seite (Ifd. Nr. siehe Gehölzliste und Bestandsplan). Gemäß Baumschutzsatzung sind bei beabsichtigten Fällungen durch die Eigentümer des Grundstückes Genehmigungen zu beantragen.

In der Eingriffsbilanzierung wurden beim Vergleich Bestand/Planung die jeweiligen Flächen und Kronentraufbereiche der Gehölzbestände gegenübergestellt. Für die Neupflanzungen wurden die Baumpflanzungen in Stückzahlen angegeben und mit den jeweiligen Punktzahlen multipliziert.

Lfd. Nr.	öffentliche (ö)/private (p) Fläche	Grund der Fällung	Ersatzpflanzung
15	Grundstücksgrenze p./ö.	Bei Ausbau der Straße ist die Verkehrssicherheit und Standsicherheit des Baumes nicht mehr gewährleistet	Begrünung der Verkehrsflächen Pflanzung von 3 Straßenbäumen (neu) im Eichenweg
34,35,36	p	Bei Ausbau der Straße ist die Verkehrssicherheit und Standsicherheit nicht mehr gegeben Schädigungen der Bäume	Begrünung der Verkehrsflächen Pflanzung von 6 Straßenbäumen an der neuen Erschließungsstraße
83,84,85		Erschließungsstraße	Pflanzgebot am Wendehammer mit 15 Bäumen
97	ö	Gemeinschaftsstellplätze	Zwiesel Pro 4 Stellplätze Pflanzung eines Baumes
26, 82	p	überbaubare Grundstücksfläche	Fällgenehmigung nach Baumschutzverordnung notwendig
102, 103, 104	ö	Ausbau Straße am Dorfanger	Ersatzpflanzung durch Begrünung „Dorfanger“ und privates Pflanzgebot (27 Bäume gesamt)
110	p/ö	Fällung aus Verkehrssicherungspflicht	
111, 112		Ausbau Straße	Begrünung der Verkehrsflächen, Pflanzung von 4 Straßenbäumen an der neuen Erschließungsstraße
114,115,117, 118,119		Ausbau Kreisel	Alleebäume Ersatz durch Lückebepflanzung an Landesstraße mit 16 Bäumen Sonderregelung, da geschützte Landschaftsbestandteile
Roteichenreihe letzter Abschnitt 7 lfdm. ca. 5 - 7 Bäume		Erschließungsstraße	Pflanzgebot Grünzug 40 Bäume Sonderregelung, da geschützter Landschaftsbestandteil

5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

5.1. Gesamtbilanz

Die Planung für das Gebiet Bauhof ergibt im Wesentlichen folgende Bilanz:

maximal bebaubare Fläche	68.309 m ²
Bestand Wohnbebauung Goldberger	8.621 m ²
innerörtliche Erschließungsstraße (einschl. Straßenbegleitgrün)	23.955 m ²
überörtliche Straße (Goldberger Straße) (einschl. Straßenbegleitgrün)	13.430 m ²
Gemeinschaftsstellplätze / Parkflächen	2.155 m ²
Fußwege (nicht versiegelt)	2.195 m ²
private Gärten (einschl. Pflanz- und Erhaltungsgebote)	128.079 m ²
Kleingartenanlage „Frohsinn“	15.650 m ²
Fläche für Maßnahmen	44.096 m ²
Ackerbrache	18.280 m ²
Öffentliche Grünflächen	
- Am Dorfanger	1.540 m ²
- An der Kleingartenanlage	1.840 m ²
- Spielplätze	3.610 m ²
- Grünzug	2.040 m ²
- RRB	1.110 m ²
Plangebietsgröße Gesamt	334.990 m²

In der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden die Ergebnisse, wie sie sich aus der Bewertung von Bestand und Planung ergeben, dargestellt.
Die quantitative Bilanzierung erfolgt nach dem Hessischen Verfahren⁷.

Bilanzierungstabelle Bestand/Planung

Nutzungs-/Biototyp	Wert- punkte	Flächenanteil m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
Erschließungsstraße im Gebiet			(23.955)		
10510 „sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt)“	3	5.500	17.968	16.500	53.904
11221 innerstädtisches Straßenbegleitgrün	14	0	5.987	0	83.818
Überörtliche Straße (Goldberger Straße)		(12.580)	(13.430)		
10510	3	8.400	9.487	25.200	28.461
11221	14	4.180	3.943	58.520	55.202
10530 „Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze“ (nicht versiegelt/Fußwege)	6	31.800	2.195	190.800	13.170

⁷ veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen Nr. 5 Teil 1 - 3, März 1995

Nutzungs-/Biototyp	Wert- punkte	Flächenanteil m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
10540 „befestigte und begrünte Flächen“	7	0	14.996	0	104.972
-Gemeinschaftsstellplätze			(2.261)		
- nicht vollversiegelte Bauflächen			(11.934)		
10700 „überbaute Fläche“	3	29.700	56.375	89.100	169.125
02400 B „Hecken-, Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	1.495	1.095	40.365	29.565
02400 Hecken-Gebüschpflanzungen neu	27	0	8.594	0	232.038
- Pflanzgebote öffentliche Grünflächen			(1.466)		
- Maßnahmefläche			(4.228)		
- Private Pflanzgebote			(2.900)		
02500 Hecken-, Gebüschpflanzungen (standortfremd Ziergehölz)	23	2.020	1.096	46.460	25.208
02600 Hecken-, Gebüschpflanzungen (straßenbegleitend)	20	1.505	766	30.100	15.320
03222 Obstplantage mit Untersaat	23	3.650	0	83.950	0
04110B Einzelbaum, einheimisch standortgerecht	31	(1.600)	(1.416)	49.600	43.896
Einzelbaum (neu) 31P/m ² Kronendurchmesser bei Pflanzung 1 m					
- Wendehammer	31	0	47 Stck.	0	1.457
- Maßnahmefläche	31	0	21 Stck.	0	651
- Dorfanger	31	0	2 Stck.	0	62
- Private Pflanzgebote (ca. 257 WE)	31	0	257 Stck.	0	7.967
Stellplätze	31	0	20 Stck.	0	620
04120B Einzelbaum, nicht heimisch	26	(800)	(705)	20.800	18.330
04200B Baumgruppe einheimisch, standortgerecht	33	(100)	(100)	3.300	3.300
Baumgruppe (neu) 33P/m ² Kronendurchmesser bei Pflanzung 1 m					
Grünflächen	33	0	12 Stck.	0	396
Privates Pflanzgebot Dorfanger	33	0	13 Stck.	0	429

Nutzungs-/Biototyp	Wert- punkte	Flächenanteil m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
04220B Baumgruppe (nicht heimisch, nicht standortgerecht) 31 P/m ² Kronenraumbereich ca. 78 m ²	28	(50)	0	1.400	0
04310B Allee Goldberger Straße (einheimisch, standortgerecht) 31P/m ² Kronendurchmesser	2.433	24 Stck.	19 Stck.	58.392	46.227
Allee (neu) 31P/m ² Kronendurchmesser bei Pflanzung 2 m	97	0	16 Stck.	0	1.552
Straßenbaumpflanzung (neu) Kronendurchmesser bei Pflanzung 1 m	31	0	90 Stck.	0	2.790
04500B Kopfweiden	44	1.350	1.500	59.400	66.000
04320B Allee Roteichenreihe (nicht heimisch)	26	1.985	1.955	51.610	50.830
04320 Allee (neu) Grünzug 26P/m ² Kronendurchmesser bei Pflanzung 1 m	19	0	40 Stck.	0	760
05242 Naturnah angelegte Gräben (nicht im Straßenbereich)	29	0	5.650	0	163.850
05332B Temporäre-, periodische Kleingewässer	47	1.600	1.280	75.200	60.160
05331 Ausdauernde Kleingewässer (Dorfsoll)	56	0	320	0	17.920
05345 Periodisch/temporäre Becken (2 RRB)	25	0	1.860	0	46.500
06920 Grünlandesaat/Gras-äcker mit Weidelgras etc., Rasenflächen	14	4.864	0	68.096	0
06930 Naturnahe Grünlandesaat (Kräuterwiese)	21	0	1.076	0	22.596
- Am Kleingarten			(770)		
- Dorfanger			(306)		
09110 Ackerbrache	29	81.130	18.280	2.352.770	530.120
09120 Kurzlebige Ruderalfluren/Siedlungsbrache (meist nährstoffreicher Boden)	23	26.200	0	602.600	0
09130 Wiesenbrachen neu 39 P/m ² Punktabschlag 5P/m ²	34	0	37.034	0	1.259.156

Nutzungs-/Biototyp	Wert- punkte	Flächenanteil m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
11191 Äcker, intensiv genutzt	13	52.300	0	679.900	0
11211 Nutzgarten, Grabeland	14	24.000	0	336.000	0
11212 Gärten mit überwiegenderem Nutzgarten	19	7.000	0	133.000	
11212 Kleingartenanlage mit überwiegenderem Nutzgartenanteil Anlage „Froh-sinn“	19	15.650	15.650	297.350	297.350
11221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	0	3.798	0	53.172
- Dorfanger, Spielplätze			(3.034)		
- Grünzug			(940)		
11223 Kleingärten mit überwiegenderem Ziergartenanteil	20	21.950	115.374	439.000	2.307.480
Wohnbebauung Goldberger Straße	nicht in Bilanz	8.621	8.621		462
Gesamtfläche		334.900	334.900	5.809.416	5.810.396
Gesamtbilanz					+ 980

Der Bestandsplan wurde für die Inseeseite 1992, für die Sumpfseeseite 1993 erarbeitet. Die zwischenzeitlich erfolgte Neubebauung ist im Bestandsplan nicht enthalten. Sie wurde aber in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Nicht in die Bilanzierung eingeflossen ist die Bebauung Goldberger Straße Nr.50 - 62, da für dieses Bauvorhaben bereits vor Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt war.

Erläuterung zur Anwendung des Hessischen Verfahrens

Bei der Bilanzierung der Erhaltung von Bäumen wurden die Traufbereiche der Bäume erfasst und entsprechend Begründung Teil C Punkt 4.10. zu fallende Bäume als Differenz zwischen Bestand und Planung abgerechnet. Die Flächenangaben gehen aber nach dem Hessischen Verfahren nicht in die Bilanzierung ein, sondern der Biototyp unter den Bäumen, daher wurden sie in Klammern gesetzt.

Für die Bilanzierung des Bestandes an Kopfweiden und für die Neupflanzung wurde ein Flächenansatz verwendet, da die Berechnung des Traufbereiches auf Grund der Pflegemaßnahme als nicht sinnvoll erachtet wird.

Die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen dargestellten Flächen werden gemäß den textlichen Festsetzungen und den Straßenquerschnitten in vollversiegelte Fläche und Straßenbegleitgrün unterteilt.

Die maximal bebaubare Fläche wurde gemäß der festgesetzten GRZ von 0,3 und 0,4 in Kategorie 10700 „überbaute Flächen“ und nach Kategorie 10540 in „befestigte und begrünte Flächen“ untergliedert.

Teil D: Umsetzung der Planung

1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

1.1. Städtebauliche Planung

Eine Veränderungssperre für das Plangebiet wurde am 19.12.1991 beschlossen und lief am 19.12.1994 aus. Es erfolgte ein Abschluss von städtebaulichen Verträgen für Baugenehmigungen nach § 34 BauGB während des Planverfahrens, in dem die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkannt wurden.

1.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Ausgleichsmaßnahmen werden über Festsetzungen des Bebauungsplanes planerisch abgesichert. Durch die Festsetzung von Gestaltungsrichtwerten wird die für den Ausgleich erforderliche ökologische Qualität gewährleistet.

Für die Realisierung der Maßnahmen gilt folgende Prioritätenliste mit Zeitplan:

Zu Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen:

- Umwandlung des Ackers in Wiesenbrache durch Sukzession

Im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführen:

- Anlage der Entwässerungsgräben und des Regenrückhaltebeckens

Bis 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen (Erschließungsanlagen) durchzuführen:

- Anlage der öffentlichen Grünflächen,
- Gehölzpflanzung und Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Pflanzung der Straßenbäume,
- Grünzug

2. Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung

2.1. Bodenordnung

Das gesamte Planungsgebiet ist als Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet. Durch die Einschaltung eines treuhänderischen Erschließungsträgers für das Gebiet Bauhof Nord ist es durch Ankauf bzw. Regelungen auf freiwilliger Basis gelungen, das Gebiet so neu zu ordnen, dass eine Bebauung gemäß B-Plan möglich ist. Für den Bereich Bauhof Süd ist dieses durch die Einschaltung eines privaten Bau- und Erschließungsträger ebenfalls möglich.

2.2. Erschließung

Die technische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist abgeschlossen, ein Ausbau der Systeme ist erfolgt.

3. Kosten, Finanzierung

3.1. Erschließung

Die Stadt Güstrow hat, für die Flächen nördlich der Goldberger Straße einen treuhänderischen Erschließungsträger mit der Erschließung des Plangebietes, dessen Vorfinanzierung und der Vermarktung der Grundstücke beauftragt. Dazu ist ein entsprechender Beschluss durch die Stadtvertretung Güstrow erfolgt.

Für den Teil des Plangebietes südlich der Goldberger Straße wird (gemäß § 124 Abs. 1 BauGB), die Erschließung durch einen privaten Investor vorgenommen, der auch im Besitz großer Teilflächen ist.

3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Übersicht der Gesamtkostenschätzung

Öffentliche Grünfläche

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Erschließungskosten insgesamt	davon Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
1.	1. BA Nordbereich	3.568.606,00	davon 588.252 Grün
2.	2. BA Nordbereich	4.642.904,00	davon 230.880 Grün
3.	3. BA Nordbereich	1.221.771,00	davon 97.580 Grün
4.	Südbereich klassischer Erschließungsträger	2.370.491,00	davon 138.113 Grün
5.	Südbereich Bauland	673.134,00	davon 7.260 Grün
6.	Südbereich Sonstiges	3.876.367,00	davon 52.532 Grün
7.	Landstraße 1. O - 82 nur Knoten und Haltestelle	581.808,00	
Gesamt:		16.935.081,00	1.114.617,00 Grün

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 03.06.2004

ausgefertigt am: *31. Mai 2005*


Der Bürgermeister

(Unterschrift)



in Kraft getreten am: 1. Juni 2005