

Satzung der Stadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 22

Distelberg

- Begründung -

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: August 2003



Auszug aus der Stadtgrundkarte: Lage des Bebauungsplanes Nr. 22 Distelberg im Stadtgebiet

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt

Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.	Veranlassung und Ziele	7
3.	Beschreibung des Geltungsbereiches	8
3.1	Lage, Größe, Abgrenzung	8
3.2	Nutzungen und Nutzungseinschränkungen	10
3.3	Altlasten	10
3.4	Nachrichtliche Übernahme	10
3.4.1.	Bodendenkmale.....	10
4.	Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	11
4.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	11
4.2	Flächennutzungsplan.....	11
4.3.	Fachplanungen	12
4.3.1.	Landschaftsplan	12
4.3.2.	Rahmenplan	13
4.3.3	Schallimmissionsplan	13
TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG		14
1.	Bauliche Nutzung.....	14
1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO	14
1.1.1.	Wohngebiet	14
1.1.2.	Mischgebiete.....	14
1.1.3.	Sondergebiet Einkauf	14
1.1.4.	Fläche für Gemeinbedarf.....	15
1.1.5.	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	15
1.2.	Bauweise	15
1.2.1.	Überbaubare Grundstücksfläche	15
1.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
1.3.1.	Wohngebiet	16
1.3.2.	Mischgebiet.....	16
1.3.3.	Sondergebiet	16
1.4.	Schallschutzmaßnahmen	16
1.5.	Bilanz der Wohneinheiten.....	17
1.6.	Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung.....	17
2.	Baugestaltung.....	18
2.1.	Dächer	18
2.2.	Freiflächen.....	18
3.	Erschließung.....	19

3.1.	Verkehr	19
3.1.1.	Äußere Erschließung fließender Verkehr	19
3.1.2.	Innere Erschließung fließender Verkehr	19
3.1.3.	Fuß- und Radwege	19
3.1.4.	Ruhender Verkehr	20
3.1.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	20
3.2.	Versorgung	20
3.2.1.	Strom	20
3.2.2.	Gas	20
3.2.3.	Wasser	20
3.2.4.	Wärme	20
3.2.5.	Fernmeldetechnische Versorgung	20
3.2.6.	Brandschutz	20
3.3.	Entsorgung	21
3.3.1.	Schmutzwasser	21
3.3.2.	Oberflächenentwässerung	21
3.3.3.	Abfallentsorgung	21
TEIL C: UMWELTBERICHT		22
0.	Anlass	22
1.	Beschreibung des Planvorhabens	22
2.	Umweltverschmutzung /- belästigung	23
2.1.	Schallimmissionen	23
2.2.	110 kV- Freileitung	24
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	24
3.1.	Schutzgut Mensch	25
3.2.	Schutzgut Boden	25
3.3.	Schutzgut Klima / Luft	25
3.4.	Schutzgut Wasser	26
3.5.	Schutzgut Landschaft	26
3.6.	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	28
4.	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen und ihre zu erwartenden Auswirkungen	33
4.1.	Schutzgut Mensch	33
4.2.	Schutzgut Boden	33
4.3.	Schutzgut Klima / Luft	33
4.4.	Schutzgut Wasser	34
4.5.	Schutzgut Landschaftsbild	34
4.6.	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	34

5.	Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen	35
5.1.	Gestaltung des Wohnumfeldes	36
5.2.	Begrünung der Verkehrsflächen	37
5.3.	Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen, Geh-, Fahr- und Leitungswegen auf privaten Grundstücken	37
5.4.	Einfriedungen, Begrünung baulicher Anlagen und Nebenanlagen	38
5.5.	Private Grünfläche, nichtüberbaubare Grundstücksfläche	38
5.6.	Ausbildung Siedlungsrand / Landschaftsbild	38
5.7.	Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	39
6.	Variantenprüfung	40
7.	Zusammenfassung	40
	TEIL D: UMSETZUNG DER PLANUNG	41
1.	Maßnahmen zur Durchführung der Planung	41
2.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	41
3.	Kosten und Finanzierung	41
3.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	41
3.2.	Erschließung	41

TEIL A: GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbauLandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466);
- 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);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612) zul. geändert durch 1.ÄndG - LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 630), zuletzt geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GVBl. M-V S. 647) zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Sept. 1990;
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 69 des Gesetzes vom 23.08.2002 (BGBl. I S. 3322)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.01 (BGBl. I S. 2331)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)

- Lagerstättegesetz vom 14.12.1934 RGBl. I, S. 1223) i.d.F. des BGBl. III, 750-1, geänd. d. Ges. vom 02.03.1974 (BGBl. I S. 469)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294) zuletzt geändert durch Art. 267 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992; zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 22.11.01 (GVOBl. M-V S.438)
- Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete. 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Nr. 22 vom 22. März 1982
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 14.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12ff)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße EAE 85/95 Ausgabe 1985/ergänzte Fassung 1995;
- 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
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz
- RLS 90 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 1990
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613)
- Elektromagnetische Felder: Erlass des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.1994
- DIN VDE 0848 Teil 4: Sicherheit bei elektromagnetischen Feldern; Grenzwerte für Feldstärken zum Schutz von Personen im Frequenzbereich von 0 Hz bis 30 kHz; Oktober 1989
- DIN VDE 0210: Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV, 12/1985

2. Veranlassung und Ziele

In der 10. Sitzung der Stadtvertretung Güstrow am 31.08.1995 wurde unter Beschluss-Nr. 304 - 10/95 der Aufstellungsbeschluss für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 22 - Distelberg gefasst.

Die Stadt Güstrow ist im Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern aufgrund ihrer zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum ausgewiesen worden. In naher Zukunft wird der Druck auf den schon heute angespannten Wohnungsmarkt gerade in Gemeinden mit einer derartigen zentralörtlichen Bedeutung verstärkt zunehmen. Um die Bevölkerung ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, der den heutigen Ansprüchen genügt, bedarf es dringend der Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des neuen Kreiskrankenhauses gewinnt der Bereich des Distelberges aus stadtplanerischer Sicht erheblich an Bedeutung. Deshalb wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Güstrow vom 10.12.1992 ein städtebaulicher Rahmenplan mit dem Titel Bebauungs- und Nachbesserungskonzept Güstrow Distelberg zustimmend zur Kenntnis genommen und diente als Grundlage für den Bebauungsplan. Das ursprüngliche Ziel, die angestrebte Bebauung gemäß Rahmenplan über § 34 (Bebauung im Innenbereich) zu realisieren, war nach dem Veto des Innenministeriums (damals noch zuständige Genehmigungsbehörde) nicht möglich, sodass Planerfordernis bestand. Lediglich der Errichtung des sozialen Wohnungsbaus durch die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WA 4 - Buchenweg) wurde zugestimmt.

Ziel des Bebauungsplanes war es, eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Wohnungsbauentwicklung einzuleiten und zu sichern sowie Geschosswohnungsbau in gehobener Qualität zu errichten, der mit dem vorhandenen Bestand gut harmoniert.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 09.10.1997 durch die Stadtvertretung Güstrow gefasst und zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 19.01.1998 wurde der Plan mit Maßgaben, Auflagen und einem Hinweis genehmigt.

Da die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau zurückgegangen und der Wohnraumbedarf für Einfamilienhäuser deutlich gestiegen ist, wird abweichend von o. g. Rahmenplan die städtebauliche Zielsetzung zugunsten von Einzel- und Doppelhäuser verändert. Die veränderten städtebaulichen Ziele und die Abarbeitung der Maßgaben führten zu wesentlichen Planänderungen und erforderten eine erneute öffentliche Auslegung des Planes.

Die im Rahmen der öffentliche Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Änderungsanträge der Bürger/des Vorhabenträgers führten erneut zu wesentlichen Änderungen der Planung, so dass eine weitere Auslegung notwendig wurde.

Darüber hinaus ist durch die Einführung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig und eine Begründung mit Umweltbericht zu erarbeiten.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage, Größe, Abgrenzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 - Distelberg befindet sich im Norden der Stadt Güstrow und nördlich der vorhandenen Geschosswohnsiedlung Distelberg in einer Entfernung von der Stadtmitte von ca. 2,5 km und bildet zusammen mit dem vorgelagerten Gewerbeband an der Rostocker Chaussee von Rostock kommend, den Städteingangsbereich.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden teilweise durch die Kleingartenanlage „Schöne Aussicht“ und teilweise durch das angrenzende Kreiskrankenhausgelände;
- im Osten durch das Bebauungsplangebiet Hengstkoppelweg;
- im Westen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7, Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten für Wohnnutzung und das Gewerbeband Rostocker Chaussee und
- im Süden durch die Geschosswohnsiedlung Distelberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1/5, 1/7, 1/8, 1/9, 1/13, 1/14, 1/15, 2/5, 2/6, 2/7, 2/14, 2/26 (teilweise), 2/41, 2/42 (teilweise) der Flur 21 und die Flurstücke 103/1, 103/2, 103/3, 103/4, 103/5 (teilweise), 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104/8, 105/3, 105/4, 105/5, 105/7, 105/8, 106/4, 106/5, 106/6, 106/7, 106/9, 106/10, 106/11, 106/12, 106/13, 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 108/1, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8, 108/9, 108/10, 109/1, 109/2, 109/3, 109/4, 109/5, 110/1, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 110/6, 111/1, 111/2, 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 112/1, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/8, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 114/7, 114/8, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 115/8, 116/2, 116/3, 116/4, 116/5, 116/6, 116/7, 116/8, 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 117/5, 119/2, 119/3, 119/4, 119/5, 119/7, 125/5, 126/6, 127/5, 127/6, 127/9, 127/10, 128/6, 128/7, 128/8, 128/9, 128/11, 128/12 der Flur 10, Gemarkung Güstrow.

Die Plangebietsabgrenzung lautet wie folgt:

Ausgangspunkt ist der nördliche Grenzpunkt des Flurstückes 1/12 Flur 21, von diesem ausgehend 27 m weiter unter einem Winkel von 90°. An diesem Punkt und einem Winkel von 90° abknickend 30 m weiter bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1/7.

Von dort aus weiter in nordöstlicher Richtung entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1/7 der Flur 21, 105/3, 106/4, 128/6 und 127/5 der Flur 10. Weiter entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 127/9, 119/5, 114/2 und der südlichen Grenze des Flurstückes 112/3 bis zu dessen südöstlichen Grenzpunkt. An dieser Stelle unter einem Winkel von 90° abknickend weiter entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 112/2, 114/3, 115/2, 116/2, 119/7, 126/6, 125/5 bis zu dessen nordwestlichen Grenzpunkt.

Von dort aus weiter entlang der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 125/5, 119/7, 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 117/5 bis zu dessen nordöstlichen Grenzpunkt. Hier unter einem Winkel von 68° weiter entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 117/5, 116/8, 115/8, 114/7, 112/8, 111/9, 110/6, 109/5, 108/10, 104/8, 103/4, 103/5 bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 5 der Flur 21 Gemarkung Güstrow. An dieser Stelle nach Nordwesten abknickend, weiter entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5, 4, 3/38, 3/37, 3/36 der Flur 21 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 3/36 der Flur 21.

3.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

Das Planungsgebiet, zu DDR-Zeiten für 5geschossigen komplexen Wohnungsbau vorgesehen, wurde bis 1991 nur in Teilen fertiggestellt und stellt sich deshalb heute als städtebaulich ungeordneter Bereich dar.

Dominantester Baukörper und von weither sichtbar, ist das 5geschossige Altenwohnheim, welches sich mittig innerhalb des Plangebietes befindet. Das nur als Rohbau erstellte Ärztehaus ist zwischenzeitlich einschließlich der Außenanlagen fertiggestellt worden. In der Straße Am Eicheneck ist zwischenzeitlich ein Wohn- und Geschäftshaus entstanden. Im Buchenweg ist III-geschossiger sozialer Mietwohnungsbau errichtet worden, da aufgrund der oben angesprochenen Planung schon große Teile der technischen Infrastruktur vorhanden waren. Auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche wurde 1998 das Verwaltungsgebäude des Amtes Güstrow Land errichtet.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich für das Plangebiet durch eine vorhandene 110 kV-Freileitung, deren Schutzabstände im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplan Hengstkoppelweg näher untersucht wurde (s. hierzu auch Teil C Umweltbericht). Die aus dem Gutachten resultierenden Schutzabstände von 22 m beidseits der Leitungstrasse wurde durch die Stellungnahme der e.dis (heutiger Leitungsträger) im Rahmen der öffentlichen Auslegung bestätigt, verbunden mit der Forderung den Schutzstreifen von 22 auf 23 m zu verändern. Dieses wurde in die Planzeichnung übernommen. Für die Schutzabstände gilt der Hinweis Nr. 6.

Eine weitere Nutzungseinschränkung ergibt sich dadurch, dass sich das Planungsgebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Oberflächengewässers Warnow und teilweise in der Schutzzone III der Wasserefassung Bockhorst befindet. Dem Schutz des Grundwassers ist Rechnung zu tragen, in dem die geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen der Trinkwasserschutzzonebeschlüsse einzuhalten sind (Hinweis 4).

3.3 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt. Wenn Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis Güstrow, Abfallwirtschaftsamt, anzuzeigen. Der entsprechende Hinweis ist Bestandteil der Satzung (Hinweis 3).

3.4 Nachrichtliche Übernahme

3.4.1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

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

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 Werktagen 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), (Hinweis 1).

4. Vorgaben und Rahmenbedingungen

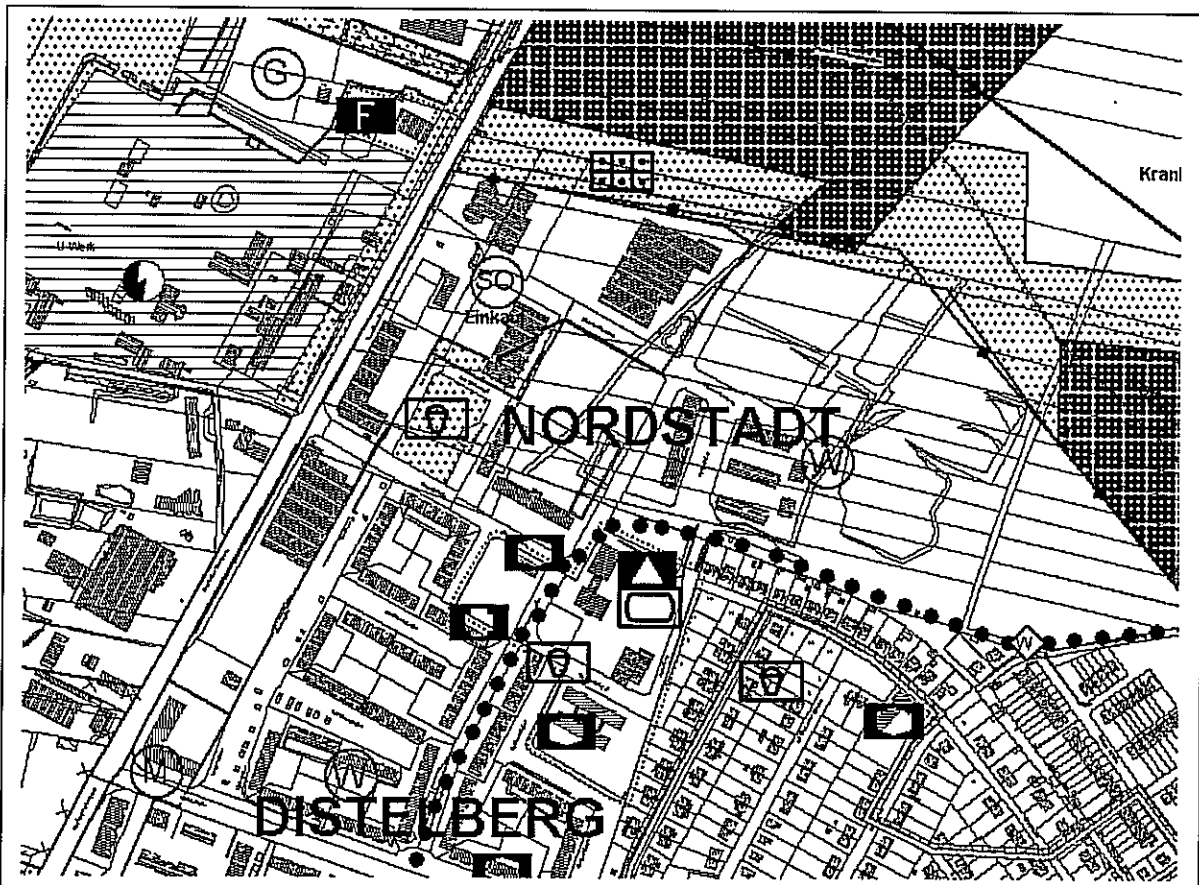
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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 weist Güstrow als Mittelzentrum aus und verfolgt die Zielstellung im Rahmen der Siedlungstätigkeit der Entstehung und Verfestigung von Splittersiedlungen entgegenzuwirken und vorrangig in schon bebauten Bereichen bzw. in Planung befindliche Bebauung abzurunden.

4.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Güstrow besteht gemäß dem Flächennutzungsplan (Bekanntmachung September 1999) ein Wohnraumbedarf von kurzfristig (bis 2001) von 1910 WE und langfristig von insgesamt 6600 Wohneinheiten (WE). Die für Wohnbauland ausgewiesenen Standorte sind im FNP-Entwurf dargestellt, einer davon ist das Planungsgebiet Distelberg. Da der Flächennutzungsplan bekanntgemacht wurde, handelt es sich nicht mehr um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow

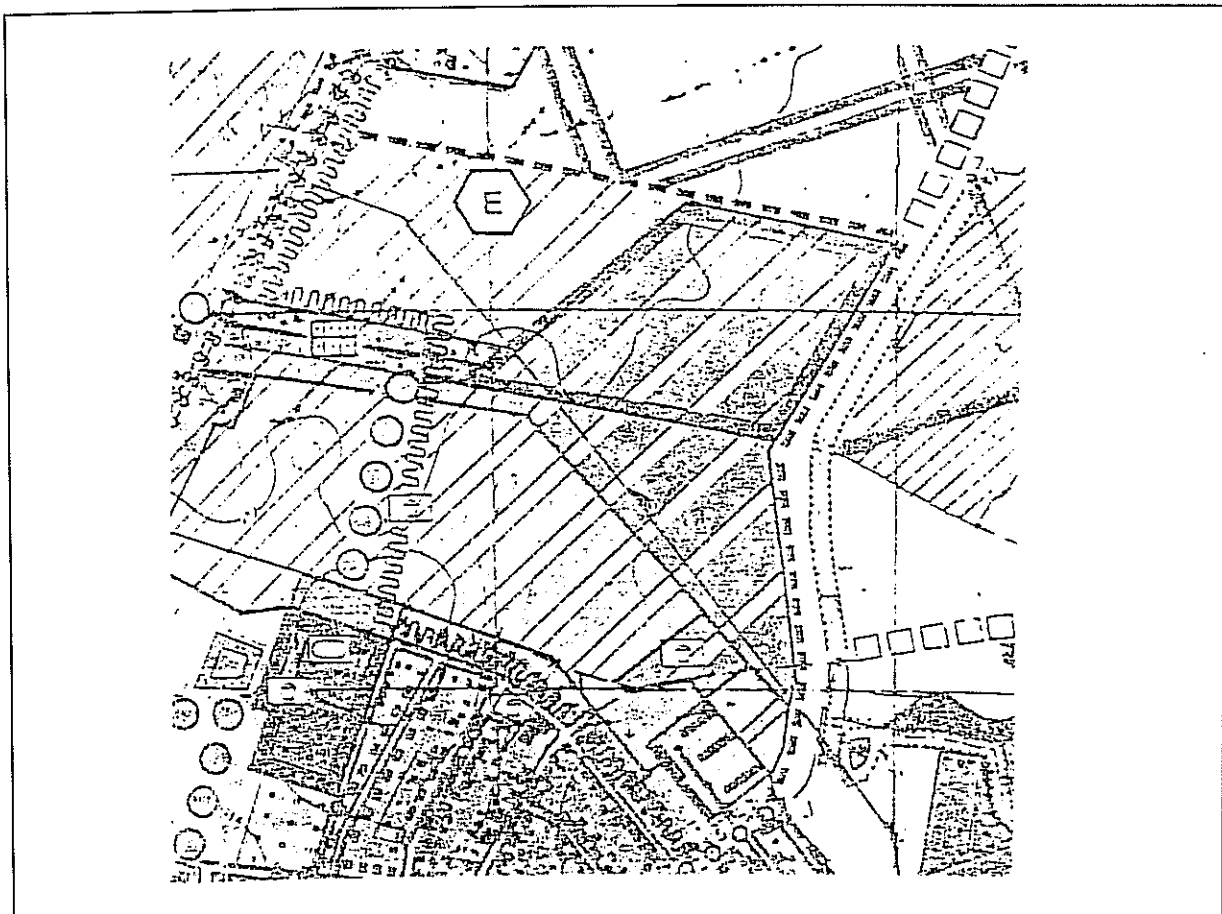
4.3. Fachplanungen

4.3.1. Landschaftsplan

Aus dem Entwurf des Landschaftsplanes kann entnommen werden, dass die Gebiete Dettmannsdorf und Distelberg ein Defizit an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen von zusammen ca. 4,8 ha aufweisen. Ein Defizit wurde darüber hinaus auch bei der Versorgung mit Spielplätzen festgestellt. Der Landschaftsplan sieht deshalb für das Neubaugebiet Distelberg größere Grünflächen und Spielplätze vor, die neben der Bedarfsdeckung des Neubaugebietes selbst auch die Defizite der bestehenden Siedlungen auffangen sollen.

Folgende Mindestgrößen/Anlage werden vorgegeben:

- 0,5 ha für Grün- und Freiflächen
- 450 qm netto Spielfläche für die Spielplätze¹



Auszug aus dem Landschaftsplanentwurf der Stadt Güstrow

Um die Grünverbindungen zwischen Innenstadt und offener Landschaft zu verbessern, wird im Landschaftsplan für den Bereich Distelberg die Entwicklung eines Grünzuges (Altstadt - Nordost Grünzug) vorgeschlagen, der sich entlang der Nebelniederung am östlichen Altstadtrand, über die Kleingärten an der Neukruger Straße, den Sportplatz Niklotstraße und die Ahornpromenade Geschosswohnungsbau Distelberg in das geplante Neubaugebiet Distelberg und die offene Landschaft fortsetzen soll.

¹

Vgl. Landschaftsplan Güstrow - Entwurf; Erläuterungstext S. 122; Stand März 1994; Landschaft, Planen & Bauen, Berlin.

4.3.2. Rahmenplan

Der Bebauungsplan Nr. 22 Distelberg muss nicht nur im Zusammenhang mit den Zielen der oben angeführten Landes- und Regionalplanung, der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung gesehen werden, sondern er steht in unmittelbarem Kontext zu der städtebaulichen Entwicklung des nördlich angrenzenden neuen Kreiskrankenhauses, der Nachbesserungsmaßnahmen in der bestehenden Großwohnsiedlung Distelberg - Süd sowie dem Bereich des Bebauungsplan Nord 1 Hengstkoppelweg. Ein städtebauliches Konzept für den gesamten Bereich liegt vor, welches als Grundlage für die Planung Distelberg benutzt wurde (Abweichungen s.a. Punkt 2).

4.3.3 Schallimmissionsplan

Der Schallimmissionsplan der Stadt Güstrow (Stand: Oktober 1997) betrachtet 5 Planfelder mit einem Prognosezeitraum bis 2010. Der Planfall 5 berücksichtigt die Realisierung aller Maßnahmen des beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanes und stellt die anzustrebende Variante dar. Auf Grund einer Maßgabe in der Genehmigung wurde für den Bebauungsplan Nr. 22 „Distelberg“ ein separates Schallschutzgutachten beauftragt (s.a. Teil C: Umweltbericht). Die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung eingetragen (s.a. Punkt 1.4)

TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO

1.1.1. Wohngebiet

Die in der Planzeichnung (gemäß § 4 BauNVO) mit WA gekennzeichneten Gebiete sind in Anlehnung an den vorhandenen Bestand der Großwohnsiedlung Distelberg als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Die Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, werden zugelassen. Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind unzulässig, da das Einzelhandelsangebot auf dem Distelberg sehr hoch ist. (Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.1 und 1.1.2)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung, da sie durchaus dem Gebietscharakter entsprechen und lediglich evtl. Lärmbelastungen bei Baugenehmigungen zu prüfen sind. Dagegen sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen, da in unmittelbarer Angrenzungen an das Gebiet eine Tankstelle vorhanden ist und auch in räumlicher Nähe zwei weitere Tankstellen zu finden sind. Ein Gartenbaubetrieb widerspricht den überwiegend durch Wohnnutzung und Einkaufseinrichtungen geprägten angrenzenden Gebieten. (Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.3 und 1.1.4)

1.1.2. Mischgebiete

Die Ausweisung der Mischgebiete erfolgt aus dem Bestand heraus. Sie stellen sich als Wohn- und/oder Geschäftshäuser dar. Es werden deshalb Einzelhandelsbetriebe (nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Gartenbaubetriebe (nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), sowie Vergnügungsstätten aller Art (nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. (Textliche Festsetzung I Nr. 1.2.1 - 1.2.3)

1.1.3. Sondergebiet Einkauf

Die Ausweisung des Sondergebietes Einkauf nach § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt aus dem Bestand heraus. Dabei ist die zulässige Verkaufsfläche auf 1900 m² begrenzt. Als unzulässig wurden die Nutzungen gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 04.07.1995 für folgende innenstadtrelevanten Sortimente ausgeschlossen:

- Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Spielwaren, Sportartikel
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Kunstgewerbe
- HiFi, Elektroartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Fahrräder.

Hiermit soll einer Verlagerung derartiger Sortimente aus der Innenstadt vorgebeugt werden. (Textliche Festsetzung I Nr. 1.3.1)

1.1.4. Fläche für Gemeinbedarf

Die Fläche für Gemeinbedarf ist mit dem Zeichen Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen gekennzeichnet sowie mit dem Zeichen für öffentliche Verwaltung. Hier entstand das Verwaltungsgebäude des Amtes Güstrow Land. Eine Nutzung zu kirchlichen Zwecken ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

1.1.5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen jedoch nicht straßenbegleitend zur Straßenverkehrsfläche oder auf den dafür gekennzeichneten Flächen zu errichten (Textliche Festsetzung I Nr. 2.1 und 1.1.2). Diese Festsetzung erfolgte damit diese Anlagen das städtebauliche Erscheinungsbild nicht dominieren.

Die darüber hinaus ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze wurden den einzelnen Wohngebieten zugeordnet.

Gemäß textlicher Festsetzung I Nr. 2.2. ist bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl die Begrünung von Dachflächen oder die Herstellung der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Material festgesetzt. Die mit der Anlage der Dachbegrünung verbundenen Kosten werden durch die damit zulässige höhere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks kompensiert. Vorteile ergeben sich wie auch bei der Fassadenbegrünung durch die positiven Auswirkungen auf das Innenraumklima und die Wärmeisolierung der Gebäude. Im städtischen Umfeld wirkt sich die Dachbegrünung darüber hinaus ausgleichend auf das Lokalklima aus. Ebenso kann sie als Teillebensraum für die heimische Flora und Fauna dienen.

1.2. Bauweise

In den mit MI 1, MI 2 und SO gekennzeichneten Gebieten ist eine geschlossene Bauweise festgeschrieben. In den MI-Gebieten sowie in dem SO-Gebiet ergibt sich diese aus dem Bestand heraus.

Für die mit WA 1, WA 2a, WA 2b, WA 3, WA 4, WA 6 gekennzeichneten Gebiete ist gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt worden, um einen differenzierten Übergang zur Einzel- und Doppelhausbebauung zu schaffen.

Des weiteren sind in Angrenzung an die Bebauungspläne Hengstkoppelweg und Krankenhaus in dem mit WA 2c, WA 2d und WA 5 gekennzeichneten Bereichen Einzel- und Doppelhäuser festgeschrieben. Diese Bebauungsstruktur soll in Verbindung mit des angrenzenden Bebauungsplanes Hengstkoppelweg die Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf abrunden.

1.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden teilweise sehr großzügige Baufelder ausgewiesen, um eine größere Variabilität in der Bebauung zu ermöglichen. Außerdem sind auch die Stellplätze innerhalb der Baugrenzen nachzuweisen.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

1.3.1. Wohngebiet

In den mit WA gekennzeichneten Gebieten wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde für das WA 3 und WA 4 mit 1,2 und die Geschossigkeit mit III festgeschrieben. Für das WA 2c und „WA 2d wurde eine Geschossigkeit von I, für WA 5 von zwingend II Geschossen, für das WA 6 II Geschosse als Höchstmaß und für das WA 2a und WA 2b eine II - III Geschossigkeit festgesetzt, um hier eine schrittweise Reduzierung der Gebäudehöhen zur offenen Landschaft hin zu erreichen.

Das mit WA 1 gekennzeichnete Gebiet ist wie im Bestand als V-geschossiger Baukörper ausgewiesen.

1.3.2. Mischgebiet

Aus dem vorhandenen Baukörper heraus wurde im MI 1 und MI 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im MI 1 ist eine GFZ von 1,2 ausgewiesen, jedoch die Geschossigkeit mit III + S (S = Staffelgeschoss) festgelegt. Das als MI 2 gekennzeichnete Gebiet wird entsprechend dem Bestand als V-geschossige Baukörper mit V-Geschossen als Höchstmaß ausgewiesen.

1.3.3. Sondergebiet

Aus dem vorhandenen Bestand heraus wurde auch hier die Ausweisung Sondergebiet getroffen und eine GRZ und GFZ von 0,4 und I-geschossige Flachdachausweisung festgesetzt.

1.4. Schallschutzmaßnahmen

Das schalltechnische Gutachten (s. a. Punkt 4.3.3 sowie Teil C: Umweltbericht) ermittelt für Teilbereiche Werte, die über den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1) liegen. Bei der Überschreitung der Orientierungswerte muss gesonderter passiver Schallschutz konzipiert werden, der nach DIN 4109 entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel dimensioniert wird. Es ist deshalb notwendig, auch wenn diese Werte keine Grenzwerte darstellen, passive Schallschutzmaßnahmen festzuschreiben, um Beeinträchtigungen für die dort zukünftig wohnenden Menschen zu vermeiden.

Daher wird die textliche Festsetzung I Nr. 4.1. ergänzt, die wie folgt lautet: "In den im Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind:

- entweder durch geeignete Grundrissgestaltung Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder
- an den Straßen zugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für den im Plan bezeichneten Lärmpegelbereich vorzusehen. Werden Schlafräume (einschließlich Kinderzimmern) zur Straße orientiert, sind diese zusätzlich mit Schalldämmlüftern auszustatten. Als alternative Maßnahme zur Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern können auch Rollläden verwendet werden."

Die vom Lärmpegelbereich III und IV betroffenen Bereiche des Plangebietes sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und die Maßnahmen zum Schutz schutzbedürftiger Räume wie o.g. textlich festgesetzt. Dabei wurde alternativ die angemessene Zonierung der Gebäudegrundrisse oder die Bemessung der Wand- und Fensterkonstruktionen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermöglicht.

Für den Lärmpegelbereich I und II sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig, da die Wärmeschutzverordnung bereits eine Fensterqualität fordert, die den Forderungen der Schallschutzklasse 2 gerecht wird.

1.5. Bilanz der Wohneinheiten

Insgesamt können durch diese Ausweisung ca. 145 WE neue Wohneinheiten (WE) entstehen.

Mehrgeschossige Wohnbebauung WA 3	~ 80 WE
Einzel- und Doppelhäuser (WA 2a – 2d, 5 u. 6)	~ 65 WE
	<u>~ 145 WE</u>

Das Wohnquartier WA 4 wurde bereits mit 75 WE realisiert. Die Altenwohnanlage (WA 1) beinhaltet 100 WE, im MI 1-Gebiet befinden sich 30 WE und im MI 2-Gebiet (Am Eicheneck) sind 40 WE vorhanden, so dass künftig in dem Plangebiet Distelberg ca. 390 WE entstehen können.

1.6. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung

Bruttobauland (Gesamtfläche)	=	107 340 m²
./.. überörtliche Verkehrsfläche	=	0 m ²
= Nettobauland	=	107 340 m²
./.. Mischgebiet	=	13 720 m ²
./.. Sondergebiet	=	4 613 m ²
./.. Fläche für Gemeinbedarf	=	4 233 m ²
= Bruttowohnbauland	=	84 774 m²
./.. Fläche für den internen fließenden Verkehr	=	18 348 m ²
./.. öffentliche Fußwege	=	7 890 m ²
./.. öffentliche Grünfläche (inkl. Pflanz- und Erhaltungsgebote)	=	10 427 m ²
davon Spiel-/Bolzplatz	=	4 021 m ²
./.. private Grünfläche	=	4 812 m ²
= Nettowohnbauland (bebaubares Gebiet und private Gärten)	=	43 297 m²

2. Baugestaltung

Durch die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern soll sichergestellt werden, dass eine qualitätsvolle, die angrenzende vorhandene Großwohnsiedlung und Einzelhausbebauung ergänzende Bebauungsstruktur am nördlichen Siedlungsrand entsteht.

Mit dem Verweis des Tatbestandes einer Bußgeldvorschrift im Teil B unter den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Daher werden die textliche Festsetzung II wie folgt ergänzt: „Ordnungswidrig im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig (entgegen) o. g. örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250 000,00 € geahndet werden.“

2.1. Dächer

Um das bauliche Erscheinungsbild der verschiedenen Gebäudetypen aufeinander abzustimmen, ist eine mindestens erforderliche bzw. höchst zulässige Dachneigung vorgeschrieben worden. Im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung reicht sie von 20 – 45° bei Satteldächern. Dadurch ist sichergestellt, dass nicht extreme Dachneigungen das Erscheinungsbild prägen, aber auch keine Flachdächer wie bei den Bestandsgebäuden, z.B. bei SO-Einkauf, dominieren.

Als Dachformen sind in allen WA und MI-Gebieten Satteldächer festgesetzt. Die schrägen Dachflächen stellen somit das gemeinsame Gestaltungsmerkmal neu zu errichtender mehrgeschossiger Gebäude dar, wie dies bei der Bebauung Buchenweg bereits erfolgt ist.

Ebenso erfolgt eine Einschränkung für verglaste Erker, die bis max. 1/2 der Außenwand zulässig sind. Dies verhindert, dass überdimensionierte Ausbauten erfolgen.

Es ist anzunehmen, dass die Dachgeschosse der Gebäude zum größten Teil zu Wohnräumen ausgebaut werden. Demzufolge wird eine Vielzahl von Dachaufbauten zur Belichtung dieser Wohnungen notwendig sein. Um eine nachhaltige Beeinträchtigung der gesamten Dachlandschaft zu verhindern, sind Reglementierungen bezüglich der Größe der Dachflächenfenster sinnvoll. Für den Bebauungsplan Distelberg ist deshalb als gestalterische Festsetzung II Nr. 1.1. festgesetzt worden, dass Dachgauben oder Dachflächenfenster bei ihrer Summe bis max. 1/2 der Dachfläche betragen dürfen.

2.2. Freiflächen

Zur Ergänzung des Spielflächenangebotes wird nördlich des Gymnasiums die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes erforderlich. Hier ist die Schaffung spezieller Spielangebote, die innerhalb der Wohnhöfe auf den Kleinkinderspielplätzen keinen Platz finden, vorgesehen. Die privaten Grün- und Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen als wohnungsnahes Grün den Anwohnern. So sind bei der mehrgeschossigen Wohnbebauung grundsätzlich Terrassen- und Mietergärten möglich, aber nur in einem Umfang, der noch ausreichend Flächen für Gemeinschafts- und Spielanlagen ermöglicht. Die Herrichtung der privaten Spielplätze ist gemäß § 86 LBauO geregelt. Die Größe der Spielbereiche ergibt sich aus der Zahl der zu versorgenden Wohneinheiten pro Gebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten und sollte 5 m² Nettospielefläche/WE betragen. Bei der Gestaltung der Spielplätze sollten durch Geländemodellierung und Bepflanzung kleinräumige Situationen geschaffen werden, die private Sphäre und Intimität vermittelt.

3. Erschließung

3.1. Verkehr

3.1.1. Äußere Erschließung fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Rostocker Chaussee/Haselstraße erschlossen. Eine zweite Anbindung erfolgt über das neue Wohngebiet Hengstkoppelweg, das seinerseits an die Straße „Suckower Graben“ angeschlossen ist. Nach Norden in Richtung Krankenhaus ist auch eine Anbindung vorgesehen.

Der Knotenpunkt Haselstraße/Rostocker Chaussee wurde im Rahmen der Satzung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 Real - SB - Warenhaus mit 9 Wohneinheiten für Wohnnutzung auf seine Auslastung hin überprüft. Als Vorgabe der Berechnung war die zukünftig auf dem Distelberg zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten vorgegeben und einzurechnen. Das Ergebnis des Gutachtes war, dass der Knoten eine hinreichende Leistungsfähigkeit besitzt.

3.1.2. Innere Erschließung fließender Verkehr

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Neu- und Ausbau der Straße Ebereschenweg. Die Straße ist bis zum Buchenweg vorhanden und gewährleistet damit die Anbindung der schon vorhandenen Altenwohnanlage und des Wohnquartiers WA 4. Der Buchenweg, der als Durchgangsstraße vom Schleichverkehr genutzt wurde, wird jetzt durch den Grünzug unterbrochen und erhält dadurch die Funktion einer Anliegerstraße.

Der Bereich der Haselstraße wird ab der Zufahrt zur Verwaltung des Amtes Güstrow Land als Gemeinschaftsstellfläche für den angrenzenden Wohnblock Nr. 7 - 10 ausgewiesen. Hier ist eine Entwidmung und die Nutzung als private Stellfläche sinnvoll. Leitungen werden durch das Leitungsrecht A gesichert.

Die Erschließungsstraßen Am Eicheneck, Ebereschenweg und Buchenweg wurden 1999 durch zahlreiche Baumaßnahmen und Bepflanzungen aufgewertet bzw. teilweise erst hergestellt.

Für das Baufeld WA 2 a ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet, um zu gewährleisten, dass es im Kurvenbereich möglichst nicht zu Unfällen durch ein- und ausfahrende Verkehrsmittel kommt. Die Baufelder WA 2b- 2d werden bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern über private Wohnwege erschlossen. Die Privatstraße ist als Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger D festgesetzt. Die Einfahrtsbereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche sind festgelegt.

3.1.3. Fuß- und Radwege

Entlang des Ebereschenweges ist (in Teilen) ein einseitiger Fuß- und Radweg gebaut worden. Darüber hinaus sind innerhalb des Planungsgebietes drei Fußgängerbereiche, die sich außerhalb der Hauptverkehrsstraßen befinden, vorgesehen. Zum einen die fußläufige Verbindung zwischen der Straße Am Eicheneck und Haselstraße, zum anderen die Verlängerung der Ahornpromenade bis zum Grünbereich des neuen Kreiskrankenhauses sowie den Weg zur Grünfläche Hengstkoppelweg, der zwischen den Bebauungsplänen Distelberg und Hengstkoppelweg liegt.

3.1.4. Ruhender Verkehr

Die textliche Festsetzung I Nr. 2.1 regelt, die Nutzung und Anordnung des ruhenden Verkehrs (s.a. Punkt 1.1.5.) Durch die direkte Zuordnung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen zu den jeweiligen Wohnbauflächen ist eine spätere Vermietung bzw. Veräußerung einzelner Stellplätze an die Mieter/Wohnungseigentümer möglich. Öffentliche Stellplätze sind im Ebereschenweg geplant und im Buchenweg vorhanden, sie werden jedoch nicht separat ausgewiesen.

3.1.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss an den ÖPNV ist über den Wendepunkt in der Lindenallee gewährleistet. Die nördliche Weiterführung des Ebereschenweges Richtung Kreiskrankenhaus ist mit Haltepunkt Kreiskrankenhaus geplant. Einerseits ist dadurch eine direkte Stadtverkehrslinie über den Distelberg zum Krankenhauskomplex im Norden möglich, andererseits ist im Havariefall eine weitere Anbindung des Krankenhauses gewährleistet. Im Bebauungsplan Nr. 21 Kreiskrankenhaus ist diese Anbindung entsprechend vorgesehen und auf dem Grundstück des Kreiskrankenhauses eine Trasse vorgehalten.

3.2. Versorgung

3.2.1. Strom

Die 110-kV-Freileitung Krakow-Waren überquert diagonal das Plangebiet nördlich der geplanten Wohngebiete WA 2c und WA 2d und WA 6.

Die Energieversorgung wird durch die Stadtwerke Güstrow sichergestellt. Ein zusätzlicher Trafostandort wurde am Ebereschenweg/ Verlängerung Ahornpromenade ausgewiesen.

3.2.2. Gas

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist aufgrund anliegender Fernwärme nicht geplant.

3.2.3. Wasser

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Güstrow sichergestellt.

3.2.4. Wärme

Das Plangebiet soll mit Fernwärme aus dem in der Grundlast mit Gas betriebenen neuen Blockheizkraftwerk Hengstkoppelweg versorgt werden. Das provisorische Heizwerk innerhalb des Geltungsbereiches wurde beräumt, sodass der Standort als Spielplatz ausgewiesen wird. Die Verlegung der Leitung erfolgte im öffentlichen Straßenraum bzw. innerhalb des Grünzuges Hengstkoppelweg/Distelberg.

Der Einsatz regenerativer Energien wird damit aber nicht ausgeschlossen.

3.2.5. Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Anlagen erforderlich.

3.2.6. Brandschutz

Innerhalb des Plangebietes wird die Löschwasserversorgung über entsprechende Hydranten sichergestellt. Die Anzahl und Lage dieser Hydranten wird mit der Abteilung Brandschutz des Landkreises Güstrow sowie der Feuerwehr, im Rahmen der Erschließungsplanung

abgestimmt. Der zu erwartende Löschwasserbedarf für die ausgewiesenen WA/WR - Gebiete liegt gemäß DIN 14210 im Mittel bei 96 m³/h.

3.3. Entsorgung

3.3.1. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalisationssystem der Stadt Güstrow durch eine Trennkanalisation zum Klärwerk Parum. Die Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

3.3.2. Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet sind bereits Schmutz- und Regenwasserleitungen vorhanden. Für das Erweiterungsgebiet werden die Leitungen als Trennsystem im Straßenraum verlegt. Die Abführung des Regenwassers ist nach Aussagen der Stadtwerke Güstrow im Norden der Stadt durch das bestehende Kanalsystem problematisch. Die Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist auf Grund des anstehenden Lehmbodens begrenzt, so dass überwiegend eine Rückhaltung erforderlich ist.

Die Möglichkeiten ökologisch wertvoller und gestalterisch ansprechender Rückhaltung sollten genutzt werden.

3.3.3. Abfallentsorgung

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch beauftragte Dritte. Ein Standort für die Entsorgung einzelner Fraktionen (Glas, Papier, Grüner Punkt) ist in der Planzeichnung Teil A in zentraler Lage festgesetzt worden. Auch diese Fraktionen werden durch beauftragte Dritte entsorgt.

Standorte für die private Müllentsorgung sind nicht explizit festgelegt worden.

TEIL C: UMWELTBERICHT

0. Anlass

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeits-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert. In der Anlage 1 sind unter Punkt 18 bauplanungsrechtliche Vorhaben erfasst. Im § 3a wird festgesetzt, dass grundsätzlich zu prüfen ist, ob eine UVP notwendig ist. Das Ergebnis der Prüfung ist öffentlich bekannt zu geben.

Auf Grundlage dieses Gesetzes wurde für den Bebauungsplan Nr. 22 – Distelberg ermittelt, dass bei einer errechneten zulässigen Grundfläche von ca. 25.500 m² das Vorhaben nach Anlage 1 unter Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes mit mehr als 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ einzustufen ist. Daraus leitet sich die Notwendigkeit einer **allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles** ab. Gemäß § 3c UVP- Änderungsrichtlinie werden in den nachfolgenden Abschnitten die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt analog den Kriterien der Anlage 2 geprüft.

1. Beschreibung des Planvorhabens

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 10,8 ha. In seiner Erstfassung wurde er bereits 1998 genehmigt. Seither wurden weite Teile der Planung umgesetzt. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen lediglich die Baufelder WA 2a-d, 3, 5 und 6 sowie der nordöstliche Teil der Erschließungsstraßen noch zur Disposition. Die freien Baufelder umfassen folgende Flächen:

Baufelder	Fläche gesamt	max. zu versiegelnde Fläche
Erschließungsstraßen	3.136 m ²	3.136 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1.753 m ²	1.753 m ²
WA 2a (GRZ 0,4)	1.012 m ²	405 m ²
WA 2b (GRZ 0,4)	1.744 m ²	698 m ²
WA 2c (GRZ 0,4)	6.765 m ²	2.706 m ²
WA 2d (GRZ 0,4)	4.522 m ²	1.809 m ²
WA 3 (GRZ 0,4)	9.368 m ²	3.747 m ²
WA 5 (GRZ 0,4)	2.771 m ²	1.108 m ²
WA 6 (GRZ 0,4)	2.802 m ²	1.121 m ²
gesamt	33.873 m²	16.483 m²

Diese 1,65 ha werden zusätzlich versiegelt und stehen künftig für die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr zur Verfügung. Derzeit stellen sie sich als Ruderalflächen dar. Die künftige Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet mit ein- und mehrgeschossigen Häusern und einer Erschließungsstraße. Es passt sich der umliegenden Nutzung an und führt außer dem An- und Abfahrverkehr der Anwohner zu keiner zusätzlichen Belastung der Umwelt. Bei maximaler Ausnutzung der Baudichte ist mit 145 neuen Wohneinheiten zu rechnen. Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme erfolgt über ein bestehendes Blockheizkraftwerk (BHKW) im angrenzenden Plangebiet. Alle anderen Medien sind bereits vorhanden.

2. Umweltverschmutzung /- belästigung

2.1. Schallimmissionen

Auf Grund einer Maßgabe in der Genehmigung wurde für den Bebauungsplan Nr. 22 „Distelberg“ ein separates Schallschutzgutachten beauftragt. Die Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der existierenden Bebauung in einer Höhe von 4 m über dem Gelände. Reflexion und Abschirmung an diesen Gebäuden wurden berücksichtigt. Als zu betrachtende Lärmquellen wurden die umliegenden Straßen und Einkaufsstätten sowie der Bolzplatz untersucht.

Die Verkehrsbelegungen für 2010 wurden aus den Hochrechnungen des Lärminderungsplanes Güstrow sowie dem Verkehrsgutachten zum Einkaufszentrum abgeleitet.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Bebauungsplan Nr. 22 werden die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag und für die Nacht entsprechend der jeweiligen Gebietsnutzung an den Bebauungsgrenzen eingestellt bzw. unterschritten. In der Nacht kommt es im nördlichen Teil des WA 2c - Bereich zu geringen Überschreitungen (unter 3 dB(A)) des Orientierungswertes von 45 dB(A). Im nordwestlichen Teil des WA 3 können Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) am Tag und bis 6 dB(A) in der Nacht auftreten. Der innere Teil des WA 3 lässt, ohne Berücksichtigung der Eigenabschirmung infolge der späteren Gebäude, Überschreitungspegel bis zu 3 dB(A) in der Nacht erwarten. Der Bolzplatz bedingt an der Westfassade des Wohnhauses (MI 2), zwischen Haselstraße und Am Eicheneck, parallel zur Lindenallee Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A).

Für die lautesten Stunden ist ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) zu erwarten. Die Beurteilung der Immissionen des Bolzplatzes in Anlehnung an die 18. BImSchV lässt in den Ruhezeiten, insbesondere an Sonn- und Feiertagen, eine höhere Beeinträchtigung erwarten, die den Immissionsgrenzwert um bis zu 2 dB(A) überschreiten kann. An den Werktagen in der Woche werden Mittelungspegel des Bolzplatzes durch Verkehrsgeräusche überdeckt. Ausgehend von den berechneten Beurteilungspegeln am Tage wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt.

Größere Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden nur an die Fassaden am Ebereschenweg für den nordwestlichen Teil des WA 3 und für die westliche Fassade des MI 1 gestellt. Hier gilt der Lärmpegelbereich III. Im inneren Teil des Bebauungsplanes gelten die Lärmpegelbereiche I und II.“²

Bei der Überschreitung der Orientierungswerte muss gesonderter passiver Schallschutz konzipiert werden, der nach DIN 4109 entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel dimensioniert wird. Es ist deshalb notwendig, auch wenn diese Werte keine Grenzwerte darstellen, passive Schallschutzmaßnahmen festzuschreiben, um Beeinträchtigungen für die dort zukünftig wohnenden Menschen zu vermeiden.

Daher wird die textliche Festsetzung I Nr. 4.1. ergänzt, die wie folgt lautet: "In den im Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind:

- entweder durch geeignete Grundrissgestaltung Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder
- an den Straßen zugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für den im Plan bezeichneten Lärmpegelbereich vorzusehen. Werden Schlafräume (einschließlich Kinderzimmern) zur Straße orientiert, sind diese zusätzlich mit Schalldämmlüftern auszustatten. Als alternative Maßnahme zur Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern können auch Rollläden verwendet werden."

² Aus: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 22 Distelberg der Stadt Güstrow, Projekt-Nr. 119/98, erstellt durch NORDUM, Institut für Umwelt und Analytik GmbH & Co.KG S. 4/5

Die vom Lärmpegelbereich III und IV betroffenen Bereiche des Plangebietes sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und die Maßnahmen zum Schutz schutzbedürftiger Räume wie o.g. textlich festgesetzt. Dabei wurde alternativ die angemessene Zonierung der Gebäudegrundrisse oder die Bemessung der Wand- und Fensterkonstruktionen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermöglicht.

Für den Lärmpegelbereich I und II sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig, da die Wärmeschutzverordnung bereits eine Fensterqualität fordert, die den Forderungen der Schallschutzklasse 2 gerecht wird.

2.2. 110 kV- Freileitung

Nutzungseinschränkungen ergeben sich für das Plangebiet durch eine vorhandene oberirdische 110 kV-Freileitung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hengstkoppelweg, welches östlich an das Plangebiet angrenzt, wurde durch die RST Rostock, Raumfahrt und Umweltschutz GmbH, Rostock- Warnemünde ein Gutachten mit dem Titel „Beurteilung möglicher Gefährdungen durch Elektromagnetische Felder, Bebauungsplan Nord 1 Hengstkoppelweg“ vom 06.08.1995 erstellt und erbrachte folgendes Ergebnis:

„Der Nachweis erfolgte mit dem Ziel der Gewährleistung eines höchstmöglichen Schutzes Betroffener in Form einer 'worst case' Betrachtung (deutsche Übersetzung: Schlechtester Fall“), d.h. unter Annahme verlustfreier Leiter, Strom- und Spannungsspitzenwerten sowie Phasengleichheit für Strom und Spannung für eine Trassenachse. Die tatsächlich auftretenden elektrischen und magnetischen Feldstärken liegen mit Sicherheit unterhalb der errechneten Werte.“³

Die gutachterliche Beurteilung stellt fest: „Zur Gewährleistung der Gefährdungsfreiheit durch elektrische und magnetische Felder sollte ein beidseitiger, horizontaler Schutzabstand von ≥ 30 m bezogen auf die Trassenachse gewährleistet werden.“⁴

Da es sich um dieselbe 110 kV-Leitung handelt, die das Planungsgebiet Hengstkoppelweg beeinflusst, wird von einer Übertragbarkeit des Ergebnisses der gutachterlichen Beurteilung ausgegangen und der genannte Bereich in der Form berücksichtigt, dass er von jeglicher empfindlicher Nutzung, hier: Wohnen/Gärten/Spielplätze, freigehalten wird.

In der Planzeichnung war darüber hinaus ein Schutzbereich zur 110-kV-Leitung von 22 m gekennzeichnet worden. Dieser ergab sich aus der Stellungnahme des Leitungsträgers EMO im Rahmen der 1. Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan Hengstkoppelweg. Dieser technische Sicherheitsabstand wurde nach DIN VDE 0210, 12/85 errechnet und betrachtet das Ausschlagen der Leitung bei Wind. Diese Parameter wurden im oben genannten Einzelgutachten nicht berücksichtigt.

Aus der Stellungnahme des jetzigen Leitungsträgers e.dis ergibt sich ein Schutzstreifen von 23 m. Darüber hinaus wurde der „Hinweis zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener 110 kV-Freileitungen“ unter Nr. 6 der Hinweise eingefügt.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Um funktionelle Zusammenhänge und mögliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt berücksichtigen zu können, die über den unmittelbaren Geltungsbereich wirken, sind sowohl der unmittelbare Geltungsbereich als auch die angrenzenden Bereiche Gegenstand der Bestandsanalyse. Diese werden im folgenden Text als „Untersuchungsgebiet“ und der Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

³ aus: Beurteilung möglicher Gefährdungen durch Elektromagnetische Felder Bebauungsplanentwurf Nord 1- ' Hengstkoppelweg- vom 06.08.1995, RST Rostock Raumfahrt und Umweltschutz GmbH, Rostock Warnemünde, S. 11

⁴ aus: s. o. , S. 12

Das Plangebiet im Norden der Stadt Güstrow ist einerseits durch bestehende Plattenbauten und die Neubebauung mit Einkaufs- und Dienstleistungskomplexen und andererseits durch den Übergang in die freie Landschaft mit der angrenzenden Feldflur und dem nordöstlich liegenden Niederungsbereich Strietland geprägt. Der neu entstandene Komplex des Kreiskrankenhauses im Norden hebt sich in der Landschaft deutlich ab. Charakteristisch ist die südlich angrenzende Eigenheimbebauung von Dettmannsdorf.

3.1. Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist geprägt durch eine umfangreiche Infrastruktur, wie Ärztehaus, Gymnasium, Einkaufszentren usw.. Für die noch freien Baufelder ist der Verkehrslärm zu vernachlässigen. Vielmehr sind die Freileitungen von Bedeutung wie unter 2.2 beschrieben. Freiflächen für die Erholung sind im Umfeld ausreichend und fußläufig gut erreichbar vorhanden.

3.2. Schutzgut Boden

Durch die Lage des Untersuchungsraumes innerhalb einer Grundmoräne sind die oberen Bodenschichten durch mächtige, aber unregelmäßige Wechsellagerungen aus Geschiebemergel und -lehm gekennzeichnet. Im Plangebiet ist der Boden bereits durch die menschliche Nutzung stark anthropogen (menschlich) beeinflusst. Natürlich anstehender Boden ist nur noch im Bereich der Ruderalfläche der aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung anzutreffen. Durch die vorangegangene intensive ackerbauliche Nutzung sind aber auch hier die Nährstoffverhältnisse und die Bodenstruktur beeinflusst worden.

Während in den Neubaugebieten die Mutterbodenschicht großflächig von den Flächen abgeschoben wurde, sind im nordöstlichen Geltungsbereich diese Bodenmassen ungeordnet und in Vermischung mit schlechterem Unterboden abgelagert worden. Die Bodenverdichtungen im Plangebiet vor allem durch das Beparken und Befahren mit schweren Lastwagen, werden bei der zukünftigen Begrünung ein großes Problem darstellen, da lehmige Böden mit höheren Schluff- und Tonanteil als besonders empfindlich gelten. Insbesondere bei späteren Großgehölzpflanzungen können erfahrungsgemäß Probleme auftreten.

Am Rande der Bodendeponie hat sich in einem willkürlich zusammengeschobenen Haufwerk eine Uferschwalbenkolonie angesiedelt. Der Versuch, diese Schwalben durch die Errichtung eines neuen „Schwalbenberges“ außerhalb des Bebauungsplanes und in reichlichem Abstand zur Wohnbebauung umzusiedeln, ist misslungen. Der neue Hügel wurde nicht angenommen. Aufgrund dessen wurde die Grünfläche so konzipiert, dass der bestehende Hügel erhalten werden kann.

Ein Altlastenverdacht ist für die Böden im Plangebiet nicht bekannt.

3.3. Schutzgut Klima / Luft

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 mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,9 °C - 8,1 °C, bei einer gemittelten Jahresamplitude von etwa 17,5 °C. Die mittleren Jahresniederschlagssummen betragen 574 mm, wobei die Niederschlagsmaxima in den Sommermonaten Juni bis August liegen

Aufgrund der großräumigen baulichen Verdichtung sowie der Veränderung der natürlichen Strukturen weist Güstrow ein charakteristisches Stadtklima auf.

Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest-West (SW-W).

Leitziel zur Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation sollte sein, durch Dach- und Fassadenbegrünung das Aufheizen der bebauten Flächen zu vermindern sowie

über durchgehende Grünzüge und Gehölzbestände ein ausgeglicheneres Luftfeuchte- und Temperaturverhältnis zu schaffen. Grundsätzlich lassen sich im Plangebiet hinsichtlich des Klimapotentials 2 völlig gegensätzliche Bereiche unterscheiden.

Der nördliche Bereich mit der ruderalen Hochstaudenflur besitzt als Offenlandbereich kalt-, teilweise frischluftproduzierenden Charakter und ist nur bedingt zur Windbremsung fähig. Auf den offenen Flächen ist die Staubeentwicklung durch Winderosion in Abhängigkeit vom ökologischen Feuchtegrad als gering bis mittel einzuschätzen.

Der bebaute Bereich des bestehenden Gebietes wirkt sich negativ auf das klimatische und lufthygienische Mikroklima aus. Vorhandene naturnahe Kleinstrukturen wie die Kleingärten und die angrenzenden Wiesenflächen sind als kaltluftproduzierende Flächen bedeutsam, haben aber aufgrund ihrer Flächenausdehnung nur begrenzt Auswirkung auf das lokale Kleinklima.

Durch die relativ hohe Bebauung sind Luftverwirbelungen, wie sie bei Geschossbebauungen häufig anzutreffen sind, zu erwarten. Die Staubbelastung der Luft erhöht sich damit ebenfalls. Durch die relativ hohe Bebauungsdichte wirkt das Gebiet als Wärmeinsel, gekennzeichnet durch erhöhte Lufttemperatur und geringere Luftfeuchte als das Umland. Ursache hierfür sind u. a. die Strahlungsadsorption und der Wärmeaustausch der Bebauung, aber auch eine geringere Sonneneinstrahlung (durch höhere Luftverunreinigung) sowie geringere Verdunstung durch die Regenwasserableitung aus dem Gebiet.

3.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser ist im westlichen Geltungsbereich bei ca. 4 m, im östlichen Bereich erst bei 7 - 9 m unter Geländeoberkante anzutreffen. Durch die relativ bindigen Böden weist das Gelände eine mäßige Versickerungsfähigkeit auf. Durch die Mächtigkeit der anstehenden Lehmböden und deren geringe Durchlässigkeit sowie die tiefen Grundwasserstände ist eine Grundwassergefährdungen durch flächenhaft eindringende Schadstoffe als Folge des Baugeschehens gering.

Die Grundwasserneubildung innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits negativ beeinflusst. Durch die Verfestigung der Lehmböden entstehen in niederschlagsreicheren Zeiten riesige Pfützen im Planbereich. Die Versickerungsfähigkeit ist durch das zerstörte Bodengefüge gering. Durch die weitere Versiegelung kommt es zusätzlich zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Bockhorst. Der Schutz des Grundwassers ist aus diesem Grund gemäß Schutzzonenverordnung zu gewährleisten.

3.5. Schutzgut Landschaft

Als Landschafts- und Ortsbild wird die visuelle Erscheinungsform der Landschaft bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Komposition.

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.⁵

Der Landschaftsraum im Norden der Stadt Güstrow wird durch nach Norden ansteigende, wellige Grundmoränen und durch die Ebene der Niederungslandschaft im Nordosten geprägt. Das Gelände liegt in einer Höhe von ca. 15 m über NN und steigt nach Norden leicht an bis auf ca. 20 m NN in Höhe der 110 kV Überlandleitung.

Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes sollen sich an nachfolgenden Kriterien orientieren:

⁵ Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin 1992 S. 3f

Ästhetischer Eigenwert der Landschaft

Hierbei werden Einzelaspekte des Landschaftsbildes wie Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart und Erlebbarkeit zusammengefasst. Das Siedlungsgebiet Distelberg besteht aus Geschosswohnungsbauten aus den Jahren 1986 - 1989. Der westliche Randbereich an der Rostocker Straße wurde in den letzten Jahren mit Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen bebaut, sodass die fünfgeschossige Wohnbebauung im Ortseingangsbereich der B 103 durch eine abgestufte Bebauung städtebaulich eingepasst wurde. Diese Bebauung ist in ihrer Ausformung und in der Anordnung der Stellplatzanlagen mehr oder weniger gut gelöst. Während das Erscheinungsbild der südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Siedlungsbebauung des Distelberges durch die Schaffung von gebietsinternen Grünzügen und auch zum Teil gestalteten Innenhöfen weitgehend fertiggestellt ist, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Brachflächen ohne Gestaltung und Begrünung. Eine Aufwertung des Gebietes wurde durch mehrere Maßnahmen erzielt. Einerseits wurde der Bolzplatz Haselstraße gestaltet, sowie 1999 die großzügige Ahornpromenade bis zum Ebereschenweg geschaffen. Ebenso hat sich die Sanierung des Ärztehauses einschließlich Außengestaltung, die Begrünung der Außenanlagen des Altenwohnheimes sowie die Straßengestaltungen „Am Eicheneck“ und „Buchenweg“ positiv ausgewirkt. Die Neubebauung des „Amtes Güstrow Land“ gegenüber dem Gymnasium passt sich städtebauliche wenig ein. Auch die verbleibende Platzfläche befindet in einem desolaten Zustand. Lediglich durch erste Baumpflanzaktionen 1997 wird die Fläche etwas gegliedert.

Ein städtebaulicher Missstand sind die rückwärtigen Gebäudegestaltungen der im Gestaltungsbereich befindlichen als auch angrenzenden Einkaufseinrichtungen. Große, ungegliederte, wenig gestaltete Hauswände stellen gegenüber dem Landschaftsraum und der Wohnbebauung disharmonische Übergänge dar. Die Einzelaspekte wie Natürlichkeit und Eigenart der Landschaft sind durch die Bebauungstätigkeit als überwiegend negativ einzuschätzen.

Der östliche Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch die angrenzende Gartenstadt Dettmannsdorf, welche durch die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung aus den 20er und 30er Jahren geprägt wird. Durch Anbauten und Nebengebäude im Laufe der Jahre hat sich eine hohe Bebauungsdichte ergeben, allerdings ist der private Gartenbereich relativ groß. Die fertiggestellte dreigeschossige Wohnbebauung am Buchenweg, als Klinkerbau mit flachgeneigter Dachfläche, passt sich im Randbereich des Baugebietes wesentlich harmonischer ein, als die Plattenbauten mit Flachdächern.

Im Norden des Plangebietes grenzen einige Kleingartenparzellen und das Kreiskrankenhaus an, welche aber durch die vorgelagerte 110 kV-Überlandleitung vom Plangebiet getrennt sind. Mit der geplanten nördlichen Wohnbebauung wird die Bebauung weiter in die offene Landschaft hineingezogen. Durch die Erweiterung der Wohnbebauung und den Krankenhauskomplex reduzieren sich die landwirtschaftlich geprägten Flächen im Norden. Dadurch geht ein Teil der für sie charakteristischen Weite verloren. Da die Landschaft als intensiv genutzte Ackerfläche jedoch schon vor dem Eingriff wenig von ihrer ursprünglichen Vielfalt und Eigenart bewahrt hat und durch die Neubebauung keine strukturierenden Landschaftselemente zerstört werden, ist davon auszugehen, dass sich der ästhetische Eigenwert der Landschaft nicht gravierend verschlechtert.

Die ungeordnete und nicht abgeschlossene Bebauung durch Plattenbauten bildet derzeit eine sehr negative Stadtkante

Visuelle Verletzbarkeit der Landschaft

Für die visuelle Verletzbarkeit der Landschaft ist das Relief, die Strukturvielfalt und die Vegetationsdichte zu berücksichtigen. Das Untersuchungsgebiet stellt einen Übergangsbereich zwischen Bebauung und offener Landschaft dar. Auf Grund der

Höhenlage hebt sich das Gelände insbesondere von Richtung Osten hervor. Das relativ offene Gelände lässt eine weite Sicht zu. Es handelt sich deshalb um einen empfindlichen Bereich.

Die anschließenden Flächen der ausgeräumten Agrarlandschaft sind kaum strukturiert. Die Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung wird daher als dominante Stadtkante sichtbar sein.

Schutzwürdigkeit des Gebietes

Neben den Beurteilungsaspekten des Landschaftsbildes ist die Schutzwürdigkeit des Gebietes in Bezug zur Seltenheit, Einzigartigkeit und Repräsentativität der Landschaft zu berücksichtigen. Der Einfachheit halber, wird der Schutzstatus zur Beurteilung herangezogen. Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet von Natur und Landschaft, jedoch in der Trinkwasserschutzzone. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotop sind nicht vorhanden. Allerdings entwickelte sich aus einer Mutterbodenaufschüttung im angrenzenden Randbereich eine Brutsteilwand für Uferschwalben (*Riparia riparia*), einer Rote Liste Art der gefährdeten Tiere in M/V, und damit ein Sekundärbiotop.

Erholungsnutzung

Zur Zeit weist das Siedlungsgebiet Distelberg wegen der fehlenden Fertigstellung der Wohnanlagen und provisorischer Erschließungswege unterschiedliche und zum Teil sehr unzureichende Grün- und Freiraumqualitäten auf. Die im Geltungsbereich ausgedehnten Baustellen- und Brachflächen entbehren jeglicher Aufenthaltsqualitäten. Lediglich private Grünflächen der Wohnungsgesellschaft Güstrow, der Bolzplatz in der Haselstraße und die Ahornpromenade erfüllen den Anspruch einer Erholungsfunktion. Trotz der gelungenen Bepflanzung der Anlagen ist durch das verbleibende Umfeld die Aufenthaltsqualität negativ zu bewerten. Es sind im gesamten Distelbergbereich kaum öffentlichen Grünflächen bzw. Parkanlagen vorhanden, so dass ein erhebliches Grünflächendefizit besteht. Gemäß den Richtlinien für wohnungsnaher Grün- und Freiflächen von 6 m²/Einwohner besteht ein Defizit von 2,2 ha.

Ähnliches gilt für das Angebot an Spiel- und Sportflächen, das ebenfalls unzureichend ist. Die vorhandene Sportfläche am Gymnasium ist nur dem Schulsport vorbehalten und die Sportflächen der Thomas-Müntzer und Fritz-Reuter-Schule stehen für den Freizeitsport nicht zur Verfügung. Dieser Mangel führt zu Konfliktpotentialen bei der gemeinschaftlichen Nutzung der Innenhofbereiche. Der gut angenommene Gerätespielplatz südlich des Gymnasiums hebt den Mangel an Flächen für Ball- und Bewegungsspiele für ältere Kindern und Jugendliche nicht auf, sondern minimiert ihn bestenfalls.

Das Angebot an Naherholungsgebieten stellt sich wesentlich günstiger dar, als das gebietsinterne Freiflächenangebot. Angebote an Kleingartenkolonien sind im Bereich Dettmannsdorf/Vorholz mit 4 Anlagen vorhanden. Zusätzlich sind die Acker-, Grünland- und Brachflächen, die über den Hengstkoppelweg an den Siedlungsrand reichen, für eine Naherholung in der freien Landschaft gut erreichbar. Auch das Waldgebiet Vorholz ist ein ausgedehntes und landschaftlich sehr reizvolles Erholungsgebiet für die Anwohner.

3.6. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde das Bilanzierungsmodell Glasow & Partner Stralsund angewendet. Es resultiert aus der Analyse verschiedener Bewertungsverfahren und berücksichtigt das jetzt in Mecklenburg /Vorpommern vorgeschriebene Modell. Bei der Bestandsaufnahme im Gelände im Herbst 1995 wurden die unterschiedlichen Biotoptypen des Untersuchungsraumes flächendeckend erfasst, beschrieben und u. a. mit einer Aufzählung der jeweils vorkommenden Pflanzenarten belegt.

Entgegen dem Stand des Bebauungsplanes Satzung 1997 wird hier für den Ausgleich nur die noch bebaubare Fläche in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und neu bewertet, da

durch den Baufortschritt und die Entwicklung der Ruderalfluren neue Situationen entstanden sind.

Für die Biotoptypenbewertung werden folgende Faktoren maßgeblich berücksichtigt:

- Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten
- Artenvielfalt und Vielfalt der Vegetationsstruktur
- Häufigkeit der Biotoptypen im Naturraum
- Natürlichkeitsgrad des Biotops
- Regenerationsfähigkeit

Der Biotopwert der einzelnen Flächen erfolgt in Kategorien, wobei der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe eine Auf- bzw. Abwertung entsprechend den möglichen Wertspannen zugrundegelegt werden kann. Die Biotopwerte der einzelnen Biotoptypen werden in Tabelle 1 dargelegt.

Biotope vegetationsarmer Flächen

Dauernd vegetationsarm gehaltene, unversiegelte Fläche (CC)

Im Untersuchungsbereich befindet sich eine Brachfläche, die auf Grund einer intensiven Nutzung durch Beparken, Befahren und Begehen große vegetationslose Bereiche enthält. Je nach Beanspruchung hat sich auf Teilbereichen Trittpflanzenvegetation entwickelt. Hier sind Arten wie die Einjährige Risppe (*Poa pratensis*), Breitblättriger- und Spitzblättriger Wegerich (*Plantago major* und *lanceolata*) und Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) anzutreffen. Das Auftreten mehrerer Kamillearten wie Geruchlose Kamille (*Matricaria maritima*), Strahlenlose Kamille (*Chamomilla suaveolens*) weist auf den bereits stark verdichteten Lehmboden hin. Unterschieden wird bei der Bewertung in die völlig vegetationslose Fläche (CC), die durch die Geh-/Fahrspur über die Ruderalfläche in Richtung Krankenhaus entstanden ist. Hier wird als Wert laut Biotopliste der Kategorie I mit einem Faktor von 0,6 festgesetzt. Die sich entlang des Ebereschenweges erstreckende Fläche (CC₁) weist eine minimale Trittvegetation auf und wird aus diesem Grund geringfügig höher bewertet mit insgesamt 0,7 Wertepunkten.

Ausdauernde Ruderalfluren

Rainfarn-Beifußvegetation (PC)

Im nord-westlichen Bewertungsbereich zwischen Plangrenze und dem Trampelpfad zum Krankenhaus befindet sich eine ausgeprägte Ruderalflur, die von Beifuß geprägt wird. Auf Grund der gestörten Sukzession ist eine vielfache Pflanzengesellschaft vorzufinden. Die Fläche kann aber als Rainfarn-Beifußvegetation bezeichnet werden. Nachfolgend eine Auflistung der auf diesen Flächen nachgewiesenen Pflanzen:

Land-Reitgras	<i>Calamagrostis epigejos</i>
Lösels-Rauke	<i>Sisymbrium eoeselli</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Färber Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum laevigatum</i>
Acker Gänsedistel	<i>Sonchus arvensis</i>
Hasen-Klee	<i>Trifolium arvensise</i>
Weiß-Klee	<i>Trifolium repens</i>
Weißer Steinklee	<i>Melilotus alba</i>
Gemeine Goldrute	<i>Solidago virgaurea</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Weißer Lichtnelke	<i>Melandrium alba</i>
Echte Kamille	<i>Matricaria inodora</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Acker-Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Kanadisches Berufskraut	<i>Conyza canadensis</i>

Durch die ständigen menschlichen Einflüsse sind sowohl Arten der kurzlebigen als auch ausdauernden Ruderalfluren unregelmäßig vorhanden. Die Artenvielfalt ist damit relativ hoch.

Die überwiegend ausdauernde Ruderalflur wird als empfindliches Ökosystem der Kategorie III zugeordnet und mit dem Wertigkeitsfaktor 1,5 belegt.

Landreitgras beherrschte Ruderalfluren mit Gehölzinitialen (PF/L)

Diese große Ruderalfläche liegt im nördlichen Geltungsbereich. Durch eine ungestörtere Sukzession in diesem Bereich ist zwischenzeitlich bei der Artenzusammensetzung ein höherer Anteil der ausdauernden Ruderalpflanzen zu verzeichnen. In großen Bereichen dominiert das konkurrenzstarke Landreitgras. Erste Verbuschungstendenzen mit Besenginster (*Cytisus scoparius*) und Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) sind vorhanden.

Auflistung der kartierten Arten:

Windhalm	<i>Apera spica-venti</i>
Gemeines Greiskraut	<i>Senecio vulgaris</i>
Kanadisches Berufskraut	<i>Conyza canadensis</i>
Weißer Lichtnelke	<i>Melandrium alba</i>
Zwerg-Storchschnabel	<i>Geranium pusillum</i>
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>
Hirtentäschel	<i>Capsella bursa pastoris</i>
Echte Kamille	<i>Matricaria chamomilla</i>
Geruchlose Kamille	<i>Matricaria inodora</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Gewöhnlicher Reiterschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Gemeine Quecke	<i>Agropyron repens</i>
Landreitgras	<i>Calamagrostis epigejos</i>

Am Rande der Fläche befindet sich eine alte Mutterbodendeponie, die ein Sekundärbiotop für Uferschwalben darstellt. Im Rahmen des Neubaus des BHKW im angrenzenden Bebauungsplan „Hengstkoppelweg“ wurde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits ein Ersatzbiotop geschaffen, welches jedoch nicht angenommen wird.

Auf Grund der Artenvielfalt und der relativ ungestörten Entwicklung ist die Fläche ein wichtiges Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel, aber auch Lebensraum zahlreicher Insekten und Kleinsäuger. Im Rahmen der faunistischen Erfassungen zum Landschaftspflegerischen Begleitplan „Kreiskrankenhaus“ wurden bei Kleinsäugerfängen in diesem Bereich die Brandmaus (*Apodemus agravius*), die Rötelmaus (*Clethrionomys glareolus*) und die Feldmaus (*Microtus arvalis*) nachgewiesen. Bei Begehungen wurden Rebhühner und Haubenlerchen, Arten die in Ruderalfluren innerhalb von Ackerlandschaften Bruträume finden, beobachtet. Als empfindliches Ökosystem wird diese Fläche der Kategorie III mit einem Faktor von 1,5 zugeordnet. Aufgrund der faunistischen Bedeutung wird die Fläche abweichend mit 1,8 Wertepunkten festgelegt.

Gehölzbestände im Bebauungsplangebiet (außerhalb der Eingriffsbilanzierung)

Einzelbäume

Gliedernde Landschaftselemente sind im Plangebiet kaum vorhanden. Lediglich im nördlichen Randbereich der Nutzgärten der Wohnbebauung Dettmannsdorf stehen zwei Einzelbäume, die mit ihrem Stammdurchmesser von 0,40 bzw. 0,30 m in 1,5 m Höhe nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Bei den Bäumen handelt es sich um eine Silberweide (*Salix alba*) und eine Sandbirke (*Betula pendula*). Die Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Im Zeitraum zwischen dem Aufstellungsbeschluss und der jetzigen Überarbeitung wurden zahlreiche Gehölzpflanzungen vorgenommen:

Neuanpflanzungen von Bäumen erfolgten im Bereich der privaten Grünflächen der Wohnungsgesellschaft in der Haselstraße, im Buchenweg und an der Altenwohnanlage. Bei der Auswahl wurden vorwiegend einheimische Arten aber auch nichtheimische Blüthengehölze verwendet.

Der öffentliche Spielplatz Haselstraße wurde 1996 mit einer 700 m² großen Hecke aus heimischen Gehölzen und mit Eichen bepflanzt.

Im Ebereschenweg wurden 1997 8 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) gepflanzt.

Umfangreiche Pflanzungen wurden auch im Straßenraum des Plangebietes vorgenommen:

Standort	Bäume	StU	Art	Pflanzung
Am Eicheneck	21	18/20	Eichen	110 m ²
Buchenweg	17	18/20	Hainbuche/ Rotbuche	45 m ²
Ahornpromenade	82	18/20	Spitzahorn	80 m ²

Gebüsch

Als älterer Gebüschbestand ist nur eine straßenbegleitende Sanddornhecke (*Hippophaea rhamnoides*) und eine niedrige und lückige Buchenhecke (*Carpinus betulus*) im Randbereich der Dettmannsdorfer Gärten zu nennen.

Die Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen haben schon gut geschlossene Bestände gebildet. Hier wurden insbesondere blühende Gehölze mit hohem Zierwert ausgewählt. Neben zahlreichen Beetrosen wurden aber auch heimische Arten als Solitärgebüsch wie z. B. die Haselnuß (*Coryllus avellana*) gepflanzt.

Diese Pflanzungen gehen nicht in die Bilanzierung ein, da sie sich im bereits bebauten Bereich befinden und somit nicht als Ausgleich anzurechnen sind.

Tabelle 1: Bestandserfassung und Bewertung des Teilbereiches Distelberg, für den ein Eingriffstatbestand vorliegt

Bio-toptyp	Gesamtfläche im Untersuchungsgebiet m ²	Biotopwert lt. Tabelle	+/-	Aufwertung/Minderung mit Begründung	endgültiger Wert	Bestandswert
CC ₁	3.706	I/0,6	+0,1	durch Befahren/ Belaufen vegetationsarme Fläche mit etwas Trittvegetation	0,7	2.594
CC	846	I/0,6	0	Trampelpfad zur Kleingartenanlage/ Krankenhaus	0,6	508
PC	2.922	III/1,5	0		1,5	4.383
PF(L)	22.759	III/1,5	+0,3	- großes zusammenhängendes Brut- und Nahrungshabitat mit Landreitgras, - durch ungeordnete Mutterbodenkippe teilweise Zerstörung des Bodengefüges	1,8	40.966
Summe	30.233					48.451


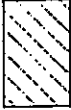


Skizze

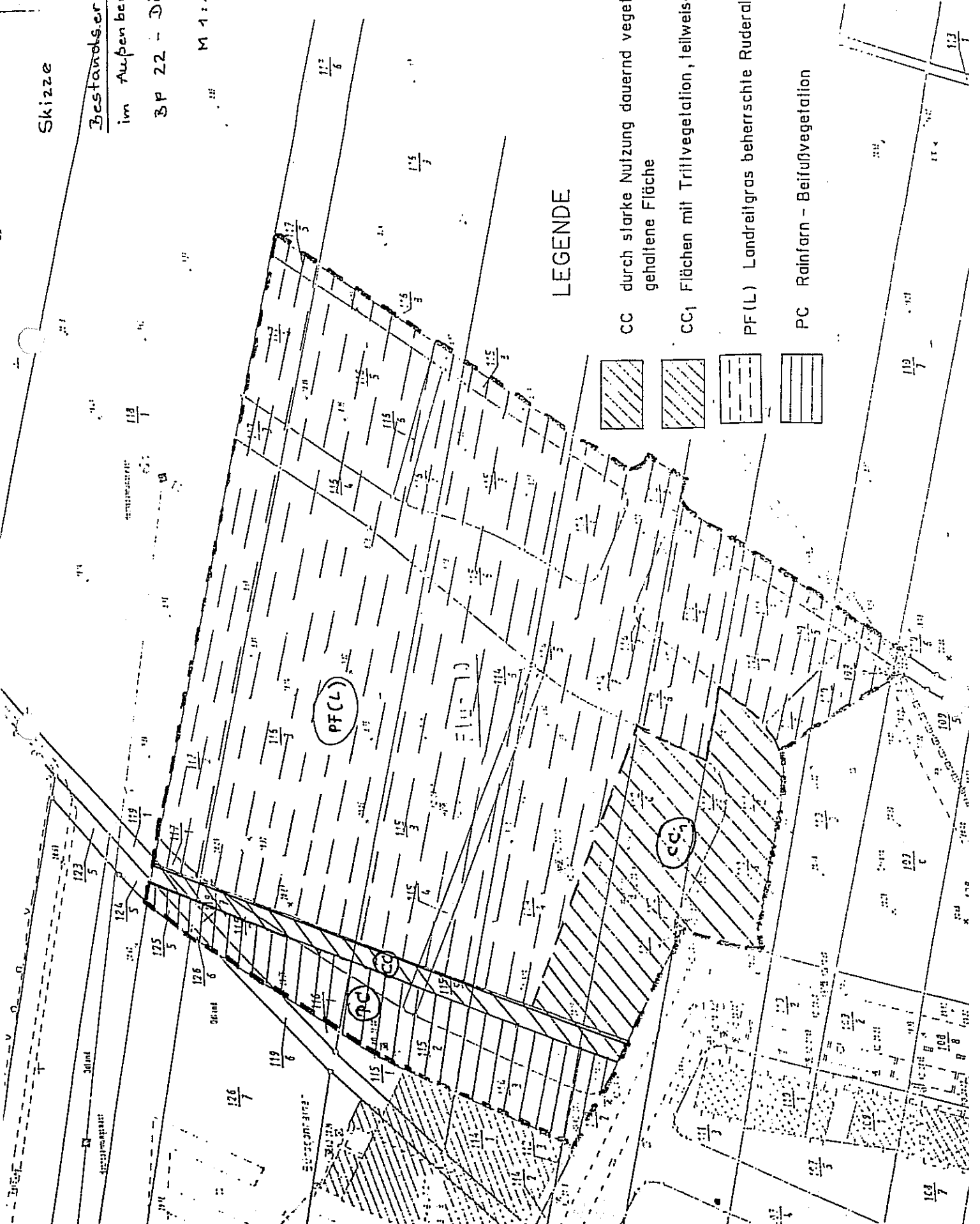
Bestandsaufnahme
im Außenbereich des

BP 22 - Distelberg

M 1:1000

LEGENDE

-  CC durch starke Nutzung dauernd vegetationsarm gehaltene Fläche
-  CC1 Flächen mit Tritlvegetation, teilweise Ruderalflora
-  PF(L) Landreitgras beherrschte Ruderalflur mit Gehölzinitialen
-  PC Rainfarn - Beifußvegetation



4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen und ihre zu erwartenden Auswirkungen

4.1. Schutzgut Mensch

Die noch zur Disposition stehenden Baufelder befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnnutzungen bzw. eines Einkaufszentrums. Von den Emissionen der Rostocker Chaussee ist das Gebiet kaum noch betroffen, eher von dem Kundenverkehr des Einkaufszentrums. Die Ergebnisse einer Schallemissionsprognose sowie der Untersuchung des Einflusses der elektrischen Freileitungen (s. Teil C, Punkt 2) wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen manifestiert. Weitere möglichen negativen Einflüsse auf den Menschen sind nicht bekannt.

Für die im Umfeld bereits Wohnenden verändert sich durch die Bebauung das Landschaftsbild, welches bisher durch den weiten Blick in den nördlichen Freibereich geprägt war, bereits gestört durch das mitten in der Landschaft platzierte Krankenhaus. Hinzu kommt das potentiell steigende Verkehrsaufkommen in die nördlichen WA-Gebiete und weiter in das Plangebiet des Hengstkoppelweges. Es handelt sich jedoch ausschließlich um Anliegerverkehr, da die Erschließung eine Durchfahrt bewusst erschwert.

Die Erholungsnutzung der nördlich angrenzenden Kleingärten ist nicht beeinträchtigt, da der Bereich der Freileitungen als begrünte Fläche eine Abschirmung darstellt.

Mit den im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen wurde das vorhersehbar Mögliche getan, um die Lebensverhältnisse optimal zu gestalten.

4.2. Schutzgut Boden

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die auch schon in der Vergangenheit einer intensiven Nutzung unterlagen und dadurch größtenteils eine gewisse Naturferne erlangt haben (vgl. Abs. 3.2.). Natürlich anstehender Boden ist nur noch im Bereich der Ruderalfläche der aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung anzutreffen. Durch die vorangegangene intensive ackerbauliche Nutzung sind aber auch hier die Nährstoffverhältnisse und die Bodenstruktur beeinflusst worden. Im Plangebiet sind bereits durch Bebauung und durch Straßen der Großteil der Flächen versiegelt.

Durch die noch vorhandenen Bauflächen und für die fehlende innere Erschließung werden insgesamt 1,65 ha zusätzlich versiegelt. Die versiegelten Flächen stehen als ökologisch wirksame Bodenflächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

Trotz der zusätzlichen Versiegelungen ist von einem schonenden Umgang mit der natürlichen Ressource Boden auszugehen.

4.3. Schutzgut Klima / Luft

Ein Klimagutachten liegt für das Bebauungsplangebiet nicht vor.

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen und deren angrenzenden Bereichen werden sich mikroklimatische Veränderungen ergeben. Durch die relativ hohe Bebauung sind Luftverwirbelungen, wie sie in Geschossbebauungen häufig anzutreffen sind, zu erwarten. Die Staubbelastung der Luft erhöht sich damit ebenfalls. Durch die relativ hohe Bebauungsdichte wirkt das Gebiet als Wärmeinsel, gekennzeichnet durch erhöhte Lufttemperatur und geringere Luftfeuchte als das Umland. Ursache hierfür sind u. a. die Strahlungsadsorption und der Wärmeaustausch der Bebauung, aber auch eine geringere Sonneneinstrahlung (durch höhere Luftverunreinigung) sowie geringere Verdunstung durch die Regenwasserableitung aus dem Gebiet.

Die veränderten lokalklimatischen Bedingungen wirken sich wiederum direkt oder indirekt auf das Schutzgut Mensch aus.

Diese negativen Auswirkungen sollen durch die Festlegungen von gliedernden Grünabschnitten (Weiterführung der Ahornpromenade mit Bepflanzung, Grünzug Hengstkoppelweg) und Vorgaben zur Begrünung der Straßen sowie der Wohnbauflächen gemindert werden.

Durch die Anpflanzmaßnahmen sowie durch mögliche Dach- und Fassadenbegrünungen wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

4.4. Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits negativ beeinflusst. Durch die Verfestigung der Lehmböden entstehen in niederschlagsreicheren Zeiten riesige Pfützen im Planbereich. Die Versickerungsfähigkeit ist durch das zerstörte Bodengefüge gering. Durch die weitere Versiegelung kommt es zusätzlich zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Dieser Eingriff ist nicht ausgleichbar.

Deshalb sollte unverschmutztes Regenwasser auf den Grundstücken gesammelt und in die Vernässungsfläche im angrenzenden Hengstkoppelweg abgeleitet werden.

Durch die Mächtigkeit der anstehenden Lehmböden und die tiefen Grundwasserstände ist die Gefahr von Grundwassergefährdungen durch flächenhaft eindringende Schadstoffe als Folge des Baugeschehens gering.

4.5. Schutzgut Landschaftsbild

Mit dem Baugebiet „Distelberg“ wird eine sinnvolle Arrondierung am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Güstrow erreicht. Die Veränderungen im Landschafts- und Ortsbild sind positiv zu werten, da unter Berücksichtigung der stark einschränkenden Restriktionen durch die Freileitungen der Ansatz eines organischen Siedlungsrandes mit zugleich öffentlichen Freiflächen geschaffen wird.

Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Ausbildung einer Stadtkante und die räumliche Anbindung des Krankenhausgebäudes wird die Stadteingangssituation und der Übergang in die freie Landschaft aufgewertet. Durch gestalterische Festsetzungen, wie z. B. Geschosshöhe oder Dachausbildung wird dieser sensible Übergang zur freien Landschaft planerisch berücksichtigt.

4.6. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch den Bebauungsplan „Distelberg“ wird der Vegetationsbestand des Plangebietes wesentlich verändert. Die vegetationsfreien Flächen werden sowohl bebaut als auch gärtnerisch gestaltet. Die Ruderalfluren werden in Biotope der Wohnbebauung, in vollständig versiegelte Flächen und in private und öffentliche Grünanlagen und Bepflanzungen umgewandelt. Durch die Veränderung der Ruderalflächen kommt es zum Verlust von Sukzessionsflächen, die als Brut- und Nahrungshabitat für eine Fülle von Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern dienen. Durch den Verlust an Naturraum ist eine Beeinträchtigung der Arten- und Lebensgemeinschaften nicht zu vermeiden.

Durch die Verdichtung und Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes, die Vermeidung von Eingriffen in besonders geschützte Biotope ist grundsätzlich dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen. Darüber hinaus werden die mit den Planungsabsichten verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch ökologische Maßnahmen ausgeglichen und vollständig kompensiert.

Im folgenden Kapitel „Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen“ wird der Eingriff sowie die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Tabelle 2: Zusammenstellung der ermittelten und bewerteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Biotop- typ	Bio- top- wert	Bezeichnung des Eingriffs	Fläche in m ²	Grad der Beeinträch- tigung in %	Eingriffs- wert
PF (L)	1,8	-Wohnbaufläche (14.504 m ² x 0,4 GRZ)	5.802	100	10.444
		-private Grünfläche	3.699	0	-
		V-Versiegelung durch Straße	3.532	100	6.358
		-Fußweg zur Grünfläche Hengstkoppelweg in wassergeb. Decke	1.024	50	922
		- 20 % der nichtüberbauba- ren Grundstücksfläche (8.702 m ²) als Hauszugänge u.a.	1.740	80	2.506
CC ₁	0,7	- Wohnbaufläche (2.290 m ² x 0,4 GRZ)	916	100	641
		-Versiegelung durch Straße	1.416	100	991
		- 20 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche (1.374 m ²) als Hauszugänge u.a.	275	80	154
PC	1,5	-Fußweg in Verlängerung der Ahornpromenade (3 m Pflaster, 5 m Randbepflanzung)	1.120	30	504
		- Wohnbaufläche (1.802 m ² x 0,4 GRZ)	721	100	1.081
		- 20 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche (1.081 m ²) als Hauszugänge u.a.	216	80	259
CC	0,6	- Wohnbaufläche (700 m ² x 0,4 GRZ)	280	100	168
		- 20 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche (420 m ²) als Hauszugänge u.a.	84	80	40
		-private Grünfläche	146	0	-
Summe			20.971		24.068

5. Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf dem Distelberg wurden in Tabelle 2 in Form einer Zusammenstellung der ermittelten und bewerteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft bilanziert. 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. Die im nachfolgenden begründeten grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die grünordnerischen Festsetzungen, die für den Ausgleich des Eingriffs angerechnet werden, werden die entsprechenden Bewertungen angegeben.

5.1. Gestaltung des Wohnumfeldes

Grünzug Ahornpromenade

Die Herrichtung des öffentlichen Grünzuges nördlich des Ebereschenweges bis zum Kreiskrankenhaus sowie die Gestaltung eines zentralen Platzes im Siedlungszentrum hat für die Wohnumfeldverbesserung in der Siedlung eine hohe Bedeutung. Die für diesen öffentlichen Grün- und Freiraum festgesetzten Gestaltungsanforderungen sind auf die Nutzungsansprüche ausgerichtet.

Im Gegensatz zum eher architektonisch streng gehaltenen südlichen Teil der Ahornpromenade soll der nördliche Teil als Fuß- und Radwegeverbindung eher landschaftlich gestaltet werden. Die Linearität der Wegeführung ist aber entsprechend des Bebauungscharakters fortzuführen und soll durch das Pflanzgebot gemäß Festsetzung III Nr. 2.3. mit der Weiterführung der Spitz-Ahorn-Reihe (*Acer platanoides*) betont werden. Der Kreuzungspunkt des Grünzuges mit dem Ebereschenweg ist verkehrssicher für Fußgänger und Radfahrer auszubauen. Zur Markierung des Bereiches sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen, die zur Verkehrsberuhigung an dieser Straße beitragen. In der Ausgleichsbilanzierung wird das Pflanzgebot der heimischen Baumreihe mit einem Faktor von 2,4 belegt. Es wird bei allen Baumpflanzungen der Zeitfaktor von 0,7 festgelegt, d.h., dass der Eingriffsausgleich voraussichtlich erst nach 15 Jahren erreicht wird. Entsprechend der unterschiedlichen Pflanzgrößen werden die Traufbereiche berechnet (Vgl. Tabelle 3). Die Gehölzpflanzungen werden als heimische Strauchpflanzungen mit einem Faktor von 2,1 belegt. Die Rasenflächen als intensiv gepflegte Scherrasen werden gemäß dem Eingriffsmodell mit dem Faktor 1,2 berechnet.

Zentraler Platz

Die Gemeindebedarfseinrichtung auf diesem Platz ist eine öffentliche Verwaltung.

Um eine möglichst hohe Nutzungsvielfalt für den verbleibenden Platz zu ermöglichen, ist der größte Teil des Platzes zu befestigen, wobei zwischen harten und weichen Belägen unterschieden wird. Gemäß Festsetzung III Nr. 3.1. wird einerseits eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und andererseits eine befestigte Platzfläche ausgewiesen. Der Platz im südwestlichen Bereich wird mit Bäumen bepflanzt, die größtenteils auf einem in wassergebundener Decke ausgeführten Platzbereich stehen. Dieser Oberflächenbelag zeichnet sich durch gute Elastizität und Wasserspeichervermögen aus, so dass die dort gepflanzten Bäume gute Entwicklungschancen haben. In diesem Bereich sind z. B. Baumbänke unter den schattenspendenden Bäumen vorstellbar. Einen Kontrast bzw. Ergänzung stellt die gepflasterte oder plattenbelegte östliche Platzhälfte dar, die sich als intensiv benutzbare Freifläche für unterschiedlichste Aktivitäten und Nutzungen eignet (Treffpunkt Stadtteilstelle). In der Sichtachse des Grünzuges bildet es ein Gegenüber zum Gymnasium, wodurch die Vorplatzsituation der Schule weitere Gestaltungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet.

Grünzug „Hengstkoppelweg“

Bei der Gestaltung dieses Grünzuges, der eine wichtige Verbindungsfunktion zu den östlich gelegenen Naherholungsgebieten darstellt, wird eine landschaftliche Ausführung angestrebt. Gemäß Festsetzung III Nr. 2.4. soll der leicht geschwungene Weg von Wiesen- und Gehölzflächen eingefasst werden. Bei den Strauchpflanzungen kommen Gehölze zur Verwendung, die auch zum Artenbestand der Feldhecken gehören. Zusätzliche Baumpflanzungen sind in diesem kurzen Wegabschnitt auf Grund der geringen Breite nicht möglich, der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Die Fläche, insbesondere der Böschungsbereich, ist zu 20 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, welche mit einem Faktor von 2,1 in die Bilanzierung eingehen. Die verbleibenden Flächen werden als Landschaftsrasen angelegt und werden weniger gemäht als z. B. in der Ahornpromenade. Die Anlage eines Landschaftsrasens mit geringerer Mahd wird mit einem Faktor von 1,4 bewertet.

Da das ursprüngliche Konzept eines breiten Grünzuges zugunsten von größeren Privatgärten geändert wurde, ist für die Abgrenzung und Gestaltung zum öffentlichen

Grünzug als Einfriedung die Pflanzung einer Hecke bzw. Flächenbegrünung in Festsetzung III Nr. 1.4. getroffen worden. Dieses private Pflanzgebot ist durch die Anlieger zu realisieren. Der Bestand an Hecken und Mauern wird berücksichtigt. Das Pflanzangebot dient der Abschirmung der privaten Nutzgärten gegenüber dem öffentlichen Raum.

Weg in die öffentliche Grünanlage Hengstkoppelweg

Die Ausweisung dieser Fußwegeverbindung zwischen den Bebauungsplangebieten Distelberg und Hengstkoppelweg dient der Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche im Bereich des B-Plangebietes Hengstkoppelweg und stellt daher für Fußgänger eine vorteilhafte Verknüpfung dar. Diese untergeordnete Wegeverbindung sollte in wassergebundener Wegedecke erfolgen, da dies aus ökologischer Sicht die vorteilhafteste Variante darstellt.

Öffentliche Spielplätze

Diese Flächen dienen der Naherholung und werden durch einen stärkeren Nutzungsdruck geprägt sein. Während der Bolzplatz Haselstraße bereits hergerichtet wurde, ist der Spielplatz nördlich des Gymnasiums noch nicht als Grünfläche gestaltet. Durch die Gehölz- und Baumpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Festsetzung III Nr. 2.2. werden neben der abschirmenden Wirkung zur Wohnbebauung auch Nahrungs- und Bruthabitate geschaffen. Die heimischen Gehölzpflanzungen werden auf Grund des hohen Nutzungsdruckes mit einem minimierten Faktor von 2,1 angerechnet.

Die Rasenansaat geht mit 1,4 Punkten in die Bewertung ein.

Die festgesetzten Baumpflanzungen fließen mit dem Faktor 2,4 und den jeweiligen Zeitfaktor von 0,7 mit den Traufbereichen in die Ausgleichsbilanzierung ein.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden für die Bebauung nördlich des Buchenweges angerechnet.

5.2. Begrünung der Verkehrsflächen

Die Begrünung der Straßen gemäß Festsetzung III Nr. 2.1. trägt 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. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist im Verhältnis zu der Gesamtstraßenlänge relativ gering. Dies ist einerseits begründet durch ungünstige Leitungsbestände innerhalb der vorhandenen Wohnstraßen und einer daraus resultierenden Reduzierung der möglichen Baumstandorte. Andererseits sind die Gemeinschaftsstellplätze entlang der öffentlichen Straßen mit Bäumen zu bepflanzen (Gestaltung privater Grünflächen), so dass dadurch eine Gestaltung der Straßenräume in diesen Bereichen erzielt wird. Die Pflanzung heimischer Straßenbäume wird mit einem Faktor von 2,4 als Ausgleichspflanzung für die Versiegelung durch Straßenbau angesetzt. Die Festsetzung der Mindestgröße für die Baumscheiben von 6 m² ist als ein wichtiger Standortfaktor für eine artgerechte Entwicklung der Bäume erforderlich.

5.3. Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen, Geh-, Fahr- und Leitungswegen auf privaten Grundstücken

Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Gehwege und Feuerwehrezufahrten gemäß Festsetzung III Nr. 1.2. wird der oberflächige Abfluss des Regenwassers verringert und die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes vermindert. Auf Grund des anstehenden Lehmbodens ist die Versickerung jedoch eingeschränkt. Das Grundwasser ist aufgrund der geringen Belastung des versickernden Regenwassers auf diesen Flächen, den anstehenden Lehm-/Mergelschichten und der langen Bodenpassage geschützt. Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht -A- gekennzeichnete Flächen bezeichnen alle zur Zeit vorhandenen Leitungstrassen auf privaten Grundstücken.

Auf diesen Flächen ist die Bepflanzung mit Bäumen nicht möglich oder nur unter Beachtung besonderer Schutzvorkehrungen.

Die Begrünung der Stellplätze mit großkronigen heimischen Laubbäumen gemäß Festsetzung Nr. III, 1.3. 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. Es wird für die Baumpflanzungen an Stellplätzen ein Faktor von 2,4 angesetzt.

5.4. Einfriedungen, Begrünung baulicher Anlagen und Nebenanlagen

Die Höhenbeschränkungen für Einfriedungen ist aus Gründen der Einsehbarkeit an Kreuzungen und Einmündungen und für die Verkehrssicherheit notwendig.

Großflächige, ungegliederte Häuserwände haben in der Regel ein negatives Erscheinungsbild. Daher sollen große, monotone Wandflächen gemäß textlicher Festsetzung II Nr. 2.1. begrünt werden. Mit einem geringen Kostenaufwand (insbesondere bei Selbstklimmern) wird der Grünanteil auf den Bauflächen erhöht und stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Daneben wirkt sich die Fassadenbegrünung sowohl auf das Lokalklima als auch auf das Innenraumklima ausgleichend aus und trägt zur Wärmeisolierung der Gebäude bei. Zusätzlich werden auch Teillebensräume für die heimische Fauna geschaffen. Besondere Bedeutung haben dabei die Begrünungen an den nordostexponierten Fassaden am Nordrand des Gebietes. Diese bewirken neben den o.g. Vorzügen, dass sich die Bebauung im Übergang zur Landschaft besser anpasst.

Die Einfriedungen und die Begrünung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen gehen nicht gesondert in die Eingriffsbilanzierung ein, sind aber als ökologisch wertvolles Gestaltungselement eine Maßnahme zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes der Wohnbebauung.

5.5. Private Grünfläche, nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung III Nr. 1.1. für die privaten Grünflächen wird angestrebt, ökologisch hochwertige Freiflächen zu schaffen, ohne die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Mit dem Pflanzgebot für klein- bzw. großkronige Bäume wird die Durchgrünung der Siedlung unterstützt. Diese Baumpflanzungen mit heimischen Gehölzen gehen mit einem Faktor von 2,4 in die Ausgleichsbilanzierung (Vgl. Tabelle 3) ein. Bei der Gestaltung der privaten Grünflächen wurde durch die Festsetzung III Nr. 1.1. auch der Anteil an standortgerechten heimischen und nichtheimischen, aber wertvollen nektar- und fruchtspendenden Gehölzen festgesetzt. Damit wird ein ökologischer Mindeststandard erreicht, der positiv in die Eingriffsbilanzierung einfließt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erfolgt, da ansonsten die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und die Nutzungsansprüche zu stark eingeschränkt werden.

5.6. Ausbildung Siedlungsrand / Landschaftsbild

Nördliche private Grünflächen

Mit der Erweiterung der Bauflächen wird eine Verbindung zwischen der jetzigen Wohnbebauung und dem Kreiskrankenhaus geschaffen. Durch die Gestaltung der dazwischenliegenden privaten Grünflächen mit naturnahem Charakter bleibt die Verbindung in die offene Landschaft erhalten und wird die neu entstehende Stadtkante in die Umgebung eingepasst. (s. Festsetzung III Nr. 1.5.)

Der Heckensaum bildet eine wichtige Abgrenzung zwischen den Nutzungsarten Wohnen / Ruderalflur. Für die Pflanzung sind nicht nur landschaftsästhetische Gründe

ausschlaggebend, sondern auch Sicht- und Windschutz für die Wohnbebauung und die Schaffung eines biotopverbindenden Elementes. Sie sichert vielen Kleinsäugetern und Pflanzen einen natürlichen Lebensraum. Der anschließende Pufferstreifen soll der natürlichen Sukzession überlassen werden, um ein naturnahes Habitat für die standorttypische Tierwelt zu schaffen. Ein Strauch- und Krautsaum, der sich durch Anflug von Samen und Früchten selbst bereichert, soll initiiert werden. Eine Baumbepflanzung ist nicht möglich, da im technischen Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen keine Unterpflanzung gestattet ist. Die Heckenpflanzung befindet sich im Emissionsbereich und ist dort zulässig.

Der östliche Siedlungsrand grenzt unmittelbar an das geplante Wohnungsbaugelände Hengstkoppelweg und ist nur durch einen schmalen Fußweg davon getrennt. Die Anpassung des Wohngebietes in den Landschaftsraum und die Ausgestaltung des Stadtrandes wird insbesondere durch die gestalterischen Festsetzungen und die festgesetzten Gebäudehöhen erreicht.

5.7. Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Tabelle 3:

Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	Neuwert der Biotopflächen	Bestandswert	Zeitwert	Kompensationswert
▪ Neuanlage Verlängerung Ahornpromenade (1120 m ²)					
30 % Scherrasen	336 m ²	JA II/1,2	1,5	1,0	-100
30 % Zierstrauchpflanzungen	336 m ²	LG III/1,5	0	1,0	504
10 Stück Spitzahorn (18/20 cm) Ø7 m = 38,5 m ² / Baum an der Ahornpromenade	385 m ²	KV IV/2,4	0	0,7	647
▪ Baumbepflanzung von 6 Ebereschen (18/20 cm = 38,5 m ² / Baum) am Ebereschenweg	231 m ²	KX IV/2,4	0	0,7	388
▪ Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (11.770 m ²)					
je 300 m ² 1 Baum (16/18 cm = 28,3 m ²) ergibt 39 Bäume	1.104 m ²	KX IV/2,4	0	0,7	1.855
20 % Gehölzpflanzungen	2.354 m ²	LI III/2,1	0	1,0	4.944
80 % als Ziergärten	9.416 m ²	DF III/1,8	1,25	1,0	5.179
▪ Heckenpflanzung an nördl. B-Plangrenze in 5 m Breite	900 m ²	LJ IV/2,4	0	1,0	2.160
▪ Öffentlicher Spielplatz (4.640 m ²)					
20 % Gehölzpflanzung	928 m ²	LI III/2,1	0	1,0	1.949
20 Bäume (18/20 cm = 38,5 m ² /Baum)	770 m ²	KX IV/2,4	0	0,7	1.294
60 % Rasen	2.787 m ²	JD III/1,4	0,4	1,0	2.787
▪ Je 5 Stellplätze 1 Baum (16/18 cm) = 12 Bäume x 28,3 m ²	340 m ²	KX IV/2,4	0	0,7	571
Gesamtbilanz	19.887 m²				22.178

Vergleich der Eingriffs- und Kompensationswerte

Σ Eingriffswerte	: 24.068
Σ Kompensationswerte	: 22.178

Kompensationsdefizit : 1.890

Das Kompensationsdefizit wird dadurch ausgeglichen, dass private Gehwege und Feuerwehrezufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (Festsetzung III Nr. 1.2.), ebenso wie die Begrünung von Pergolen an Stellplätzen und Nebenanlagen bzw. eine Einfassung mit Hecken (Festsetzung II Nr. 2.3.), nicht exakt berechenbar und deshalb nicht in die Bilanzierung eingeflossen sind.

6. Variantenprüfung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das gesamte Gebiet hinsichtlich der Anordnung von Wohn-, Einkaufs- und Gemeinbedarfsflächen sowie der Erschließung in zahlreichen Varianten untersucht. Dabei wurde auf die Reduzierung des Flächenverbrauches durch Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungspotentiale und auf die intelligente Zuordnung der verschiedenen Nutzungen Wert gelegt. Weiterhin wurde das Prinzip der Nutzungsmischung und „Stadt der kurzen Wege“ betrachtet. Dabei wurden Konzepte der Stadtstruktur, der Nachhaltigkeit / Freiraum und der Nutzung gegeneinander abgewogen. Für den Bebauungsplan Nr. 22 kristallisierte sich eine Wohnnutzung heraus. Diese Gebietsentwicklung entspricht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes sowie der „Umweltgerechten Stadt Güstrow“.

7. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Distelberg“ stellt eine Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes dar. Aus den im einzelnen abgewogenen Schutzgütern ergeben sich keine erheblichen Belastungen für diese bzw. sie können durch Ausgleichsmaßnahmen reduziert oder aufgehoben werden (Punkt 4.1. bis 5.7. des Umweltberichtes). Die **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** nach § 3c Abs. 1 UVPG ergibt eine umweltverträgliche Planung, deren Umsetzung keine erheblichen Nachteile für die Umwelt hervorruft.

TEIL D: UMSETZUNG DER PLANUNG

1. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Bodenordnung

Eine Bodenordnung für den Bebauungsplan Distelberg ist nicht notwendig. Die noch zu bebauenden Flächen befinden sich weitestgehend im Eigentum der Stadt. Der Verkauf der Liegenschaften wird parallel über Beschlüsse der Stadtvertretung eingeleitet.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es wurde keine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen. Im Geltungsbereich wurden noch vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt. Bei Bauanträgen während des Planverfahrens erfolgt der Abschluss von städtebaulichen Verträgen, da die geplante Bebauung durch das vorliegende Bebauungs- und Nachbesserungskonzept Güstrow-Distelberg und die Erschließungsplanung (Phase 3) bekannt ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes planerisch abgesichert. Die Refinanzierung erfolgt über die Zuordnungsfestsetzung. Für die Realisierung der Maßnahme gilt folgende Prioritätenliste:

a) Bis 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen:

- Anlage des öffentlichen Spielplatzes (Begrünung)
- Gestaltung der öffentlichen Grünzüge
- Pflanzung der Straßenbäume am (Ebereschenweg und Ahornpromenade)
- Heckenpflanzung am nördlichen Plangebietsrand

b) Bis 1 Jahr nach Inanspruchnahme und der Fertigstellung der Grundstücke des Hochbau durchzuführen:

- Anlage der privaten Grünflächen
- Bepflanzung der Stellplätze
- Herstellung der Bepflanzung auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

3. Kosten und Finanzierung

3.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Bebauung werden nach § 135b BauGB die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Grundstücken anteilmäßig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet (Festsetzung III Nr. 4.1.). Details werden im städtebaulichen Vertrag mit einem Vorhabenträger geregelt.

3.2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in Abstimmung mit einem Vorhabenträger. Details werden im städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag mit einem Vorhabenträger geregelt.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 30.10.2003

ausgefertigt am: 12.12.2003

i.C.

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

