

**Satzung der Stadt Güstrow**  
**über die 2. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**Nr.48 Bauhof Süd/ Grüner Weg**

**Verfahrensstand: Satzung**  
**Stand: März 2004**

Stadtverwaltung Güstrow - Stadtentwicklungsamt  
Abteilung Stadtplanung

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Teil A: Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
1. <u>Rechtsgrundlagen</u> .....	3
2. <u>Veranlassung und Ziele</u> .....	5
3. <u>Beschreibung des Geltungsbereiches</u> .....	5
4. <u>Vorgaben und Rahmenbedingungen</u> .....	5
5. <u>Nutzungseinschränkungen</u> .....	6
<b>Teil B: Städtebauliche Planung</b> .....	<b>6</b>
1. <u>Bauliche Nutzung</u> .....	6
2. <u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....	7
3. <u>Erschließung</u> .....	8
3.1. <u>Verkehr</u> .....	8
3.2. <u>Ver- und Entsorgung</u> .....	9
4. <u>Immissionen, Immissionsschutz</u> .....	10
5. <u>Flächenbilanz</u> .....	11
<b>Teil C: Landschaftsplanung</b> .....	<b>11</b>
1. <u>Rahmenbedingungen</u> .....	11
2. <u>Bestand</u> .....	11
3. <u>Bewertung des Bestandes</u> .....	13
4. <u>Bewertung des Eingriffs</u> .....	14
<u>Berechnung des Eingriffes</u> .....	16
5. <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> .....	17
6. <u>Pflanzlisten</u> .....	17
<b>Teil D: Umsetzung der Planung</b> .....	<b>18</b>

## 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)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 57 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.01 (BGBl. I S. 2334)

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- 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 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Sept. 1990;

## 2. Veranlassung und Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Gebiet Bauhof südlich der vorhandenen Bebauung ein Wohngebiet weiterzuentwickeln.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Güstrow stellt dieser Standort eine logische Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung der Stadt Güstrow dar.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,0 ha, davon ca. 3,0 ha Baufläche.

Die Stadt beabsichtigt, hier vorrangig Einfamilienhausbebauung zu realisieren. An den Rändern des Plangebietes ist in westlicher und südlicher Richtung jeweils eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Insbesondere im südlichen Bereich soll mit einer aufgelockerten Bebauung der Übergang in die freie Landschaft erreicht werden.

Mit der 1. Änderung soll insbesondere die bauliche Nutzung mit Stellplätzen, Carports und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen ermöglicht werden.

Mit der 2. Änderung soll für den Bereich des WA 1 die Entwicklung von Nebenanlagen, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden.

## 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Stadteinfahrt südöstlich der Landstraße L 17 (Goldberg - Güstrow).

Im Norden, Nordwesten und Nordosten grenzt das Plangebiet an vorhandene Bebauung (Eigenheimstandort). Im Osten und Süden ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. In westlicher Richtung schließt sich der Bebauungsplan Nr. 7 „Bauhof“ an.

Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Bauhof, Flur 1, Flurstücke 25 (teilweise); 26/26; 19/30; 30 und 31/1 (teilweise).

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 26/62, 26/63, 26/64, 26/65, 26/66, 26/67 und 26/68 Flur 1 Gemarkung Bauhof.

Das vorhandene Wohngebiet am Grünen Weg und Eichenweg besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern und teilweise zugeordneter Hofbebauung (Abstellgelass). Das vorhandene Wohngebiet am Grünen Weg weist eine relativ hohe Baudichte auf.

## 4. Vorgaben und Rahmenbedingungen

In dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist die Stadt Güstrow als Mittelzentrum eingestuft.

Güstrow liegt im Schnittpunkt zweier überregionaler Entwicklungsachsen, die die Städte Rostock (Skandinavien) - Berlin und Schwerin - Neubrandenburg - (Stettin) verbindet.

Das Gemeindegebiet der Stadt Güstrow befindet sich in einem Raum, in dem z.T. verschiedene Funktionen miteinander verbunden sind. Die umgebende Landschaft gilt als Vorbehaltsraum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, darüberhinaus eignen sich die natürlichen Gegebenheiten besonders für die Entwicklung von Frem-

denverkehr und Erholung. In der Planung ist jedoch zu beachten, dass Stadtgebietsteile auch Vorsorgegebiet für Trinkwasserschutz sind.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock präzisiert die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm für den regionalen Raum.

Der seit September 1999 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow sieht hier eine Wohnbaufläche vor. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow entwickelt.

## **5. Nutzungseinschränkungen**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Insees. Die in den Trinkwasserschutzzonebeschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinien für Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

## **Teil B: Städtebauliche Planung**

### **1. Bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines und Allgemeines Wohngebiet nach §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Mit den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes soll erreicht werden, dass neben reinen Wohnbauten in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auch die Ansiedlung von dem Gebiet dienenden Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben sowie das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe ermöglicht wird. Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass ein urbanes Wohngebiet entstehen kann. Neben Wohnen können so auch Arbeitsplätze in den im Gebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen entstehen. Mit der Ausweisung von Reinen Wohngebieten und dem Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll zum Landschaftsraum ein hochwertiger, ausschließlich dem Wohnen vorbehaltener Bereich entstehen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 34 Abs. 3 Nr. 5 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der hohen Tankstellendichte im übrigen Stadtgebiet wird kein Erfordernis gesehen, auch im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 noch weitere Tankstellen errichten zu können. Mit dem Ausschluss sollen andererseits die mit dem Betrieb unvermeidlich verbundenen Emissionen durch Benzindämpfe, Autoabgase und Verkehrslärm auf die nahegelegenen Wohngrundstücke vermieden werden.

Um die Gebietsverträglichkeit eines attraktiven Wohngebietes in Stadtrandlage zu gewährleisten, sind die im Bebauungsplangebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Im Bebauungsplangebiet ist festgesetzt, dass max. 1 Vollgeschoss im südlichen Bereich (Baufeld 2 bis 6) und 2 Vollgeschosse (Baufeld 1) im nördlichen Bereich entstehen sollen. Somit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in die umgebende Landschaft und in die in Bauhof vorhandene Bebauung optimal einfügt.

Die mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche setzt die städtebauliche Entwurfsidee um. Mit der 1. Änderung wurden die seitlichen Baugrenzen entlang des Grünen Weges von 5 m auf 3 m reduziert, wodurch eine bessere Ausnutzung der seitlichen Abstandsflächen erreicht wird.

Um eine Beeinträchtigung der zum Landschaftsraum orientierten Grundstücksteile und die Bebauung von Gartenbereichen durch Garagen, Carports und Nebenanlagen zu verhindern, wird festgesetzt, dass die o.g. baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierbei wird in der 1. Änderung ergänzt, dass Nebenanlagen, Carports und Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Dies ist insbesondere für die Bebaubarkeit von Eckgrundstücken sinnvoll und beeinträchtigt nicht das gesamte Bebauungskonzept.

Durch die 2. Änderung wird für das WA 1 zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden können. Da bereits durch die Textliche Festsetzung die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig war (und bereits realisiert) und diese Möglichkeit nur für das WA 1 geschaffen wird, wird die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet ist mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Mit der festgesetzten offenen Bauweise soll erreicht werden, dass hier ein aufgelockertes Wohngebiet mit genügend Freiräumen entstehen kann. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist in einer Breite von 5,00 m eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ für den außerhalb der Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Roteichenbestand festgesetzt.

In Verlängerung der Planstraße C' und des Grünen Weges sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen innerhalb dieser Flächen max. 2,00 m breite Fuß- und Radwege angelegt werden. Die zu errichtenden Wege sollen den Anschluss an das geplante Fuß- und Radwegenetz der Stadt Güstrow herstellen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

Die in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sichern die gestalterische Grundqualität der privaten Freiflächen und Wohngebäude.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1 über die Gestaltung der Außenwände von Doppelhäusern erfolgt zum einen in Angleichung an den vorhandenen Bestand als auch in Abstimmung auf ein abgestimmtes Fassadenfarbspektrum.

Die örtliche Bauvorschrift Nr.2.2 zur Oberkante der Erdgeschossböden dient einem einheitlicheren Erscheinungsbild der Siedlung.

Aus Gründen der Verkehrssicherung wird die Höhe der Einfriedungen festgesetzt. Darüber hinausgehende gestalterische Anforderungen an die Einfriedungen wurden in der 1. Änderung gestrichen.

Die Ausführung der Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Material ist aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes eine sinnvolle ökologische Maßnahme.

Durch die Festsetzung zu Ordnungswidrigkeiten und zur Höhe der Bußgelder wird i.S. von § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V ermöglicht, dass Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften auch in den Fällen geahndet werden können, die keiner Genehmigungspflicht unterliegen oder in denen eine Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren bzw. eine Beachtung im Anzeigeverfahren nicht erfolgte.

### 3. Erschließung

#### 3.1. Verkehr

Die Hauptverkehrsachse für die Baugebiete „Bauhof“ und die „Südstadt“ ist die Goldberger Straße. Sie ist zugleich auch Landesstraße - L 17 - und verbindet den Südstadtbereich mit den anderen Stadtteilen und dem Stadtzentrum.

Aus der verkehrlichen Anbindung der Baugebiete an die L 17 und der Erfordernisse des Verkehrs im Bereich Bauhof ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 48 die Notwendigkeit, den Zu- und Abfahrtsverkehr vorrangig über eine neue Sammelstraße, die Planstraße D zu realisieren. Diese Straße „Schwanenhals“ ist bereits fertiggestellt.

Über die Planstraße 'D' sowie ihre Verlängerung, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 32 Seeblick ist, wird das Bebauungsplangebiet an die August-Bebel-Straße und weiter an die Goldberger Straße angeschlossen. Weiterhin ist die L 17 für den Verkehr aus dem Plangebiet auch direkt über den Grünen Weg, die Planstraße 'B', erreichbar. Diese Anbindung wird durch die geringe Ausbaubreite nur untergeordnete Bedeutung haben.

Das Plangebiet selber wird über den Grünen Weg, woran sich die anderen Planstraßen anschließen, und die Planstraße 'D' erschlossen.

#### Grüner Weg

Diese Straße greift den Verlauf eines vorhandenen, derzeit teilweise unbefestigten Weges auf. Der vorhandene öffentliche Straßenraum wird von 6,00 m im Anschluss an das Gebiet Bauhof bis auf eine Fahrbahnbreite von 3,50 m verringert.

Der Grüne Weg - Planstraße 'B' - ist ihrem Charakter nach bereits eine Wohnanliegerstraße und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dieser Erschließung soll erreicht werden, dass die neue Sammelstraße - Planstraße 'D' - zur Südstadt deutlich attraktiver für ein zügiges Abfließen des Verkehrs wird.

#### Planstraßen 'A' und 'A<sub>1</sub>'

Vom Grünen Weg - Planstraße 'B' - werden zwei Wohnstraßen - Planstraßen 'A' und 'A<sub>1</sub>' (Zum Ziegenhals) in das Gebiet geführt. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von insgesamt 8,00 m. Sie setzt sich zusammen aus 4,75 m Fahrbahn, einseitig einen 3,00 m breiten Streifen für die Parkplätze und eine Entwässerungsmulde und 0,50 m Sicherheitsstreifen. Eine Wendemöglichkeit bieten die ausreichend groß bemessenen Wendepunkte am Ende der beiden Planstraßen.

Die Gestaltung der Regelquerschnitte für die Planstraßen erfolgt auf der Grundlage der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“.

Die Planstraßen 'A', 'A<sub>1</sub>' und 'B' sind im Plangebiet als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens aus diesem Wohngebiet, bietet die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich die besten Möglichkeiten, ein gleichberechtigtes Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer im Straßenraum zu gewährleisten.

#### Planstraße 'D'

Die vom „Grünen Weg“ abgehende Haupterschließungsstraße in Richtung Südstadt - Planstraße 'D' (Zum Schwanenhals) soll eine Sammelfunktion übernehmen. Die Straßenraumbreite beträgt 9,50 m und der vorgesehene Regelquerschnitt entspricht der Funktion als Sammelstraße. Demzufolge wäre mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m dem Begegnungsverkehr LKW / LKW Rechnung getragen.



Dem höheren Schutzbedürfnis der Fußgänger wird durch einen gesonderten Fußweg entsprochen. Zur weitgehenden Minimierung des Regelquerschnitts soll die gemeinsame Nutzung der Fahrbahn durch Kfz und Radfahrer angestrebt werden.

#### Planstraße 'C'

Die Planstraße 'C' (Seerosenweg) ist eine Stichstraße mit Wendeplatz, die südlich von der Planstraße 'A<sub>1</sub>' in die Baufläche führt. Die Planstraße 'C' wird als private Planstraße festgesetzt. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht wird der Allgemeinheit und dem Versorgungsträger zugesprochen.

Für diese private Planstraße wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, und ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträgern ausgesprochen.

Die private Planstraße wird aufgrund ihrer Lage nur ein relativ geringes Verkehrsaufkommen aufnehmen, der Straßenraum wurde mit 4,00 m festgesetzt.

#### Öffentliche Parkplätze

Die Realisierung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze soll in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Um dem Ausbau nicht vorzugreifen und die Zufahrten zu den Baugrundstücken nicht festzulegen, sind im Bereich des Straßenraumes keine konkreten Parkplätze festgesetzt.

#### Fuß- und Radweg

Es ist ein Planungsziel der Stadt Güstrow, die vorhandenen Fuß- und Radwege in und um Güstrow so zu ergänzen, dass ein komplexes Netz von Wegen entsteht, welches Fußgängern und Radfahrern mehr Sicherheit bietet.

Der Fußweg, der die Planstraßen A und A 1 verbindet dient der inneren Erschließung des Wohngebietes.

Am Ende der Planstraße 'C' bzw. des Grünen Weges sind fußläufige Anbindungen, die sich durch die Grünfläche Ö 3 ziehen und an die geplanten Fuß- und Radwege Sumpfsee / Inselfsee bzw. einen Fuß-/Radweg über die Südstadt zum Inselfsee anbinden, vorgesehen.

### **3.2. Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die Stadtwerke Güstrow. Die vorhandene Trinkwasserleitung im Grünen Weg wird dabei aus der Nutzung herausgenommen und durch die neuen öffentlichen Trassenführungen ersetzt. Zur Löschwasserversorgung werden Hydranten an die Trinkwasserleitung angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung mit mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde sichergestellt wird.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Druckleitung PE 90 und wird über das gesamte Stadtnetz zur Kläranlage Parum abgeleitet (entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Güstrow). Im Zuge der Planung der Schmutzwasserentsorgung wird die Möglichkeit der Einleitung des Schmutzwassers in das im benachbarten Plangebiet vorhandene Pumpwerk untersucht. Von hier kann das Schmutzwasser in das Kanalnetz der Südstadt im Bereich der August-Bebel-Straße geleitet werden.

### Regenentwässerung

Die Abwassersatzung der Stadt Güstrow beinhaltet zwar generell einen Anschlusszwang an das Netz der Regenwasserentsorgung; dieser Anschlusszwang kann jedoch ausgesetzt werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Entsorgung beispielsweise durch Versickerung möglich ist. Unter Zugrundelegung der ökologischen Zielstellungen der Stadt, aber auch der entsprechenden Zielrichtung des Landeswassergesetzes sollen für neue Baugebiete in der Stadt Lösungen gefunden werden, die es ermöglichen, dass anfallende Niederschlagswasser in räumlicher Nähe des Anfallortes zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. In diesem Sinne sind im Zuge der ökologischen Rahmenplanung für das Gebiet verschiedene Varianten der Niederschlagswasserbehandlung untersucht worden.

Für dem vorliegenden Bebauungsplan hat sich die Stadt nach Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten für ein offenes Niederschlagsentwässerungssystem entschieden.

Das von den Verkehrsflächen und den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in ein Mulden- bzw. ein Mulden-Rigolensystem geleitet und weitmöglichst an Ort und Stelle versickert. Zusätzlich wurden Versickerungsmulden jeweils zwischen zwei Hauszeilen auf den privaten Grundstücken (Baufeld 1 und Baufeld 2) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Außerdem wurden dort Pflegehinweise vorgegeben.

Das Mulden- und Rigolensystem ist so angelegt, dass bei Starkregenereignissen ein Überlauf in einen zentralen Sammelkanal erfolgen kann. Der zentrale Sammelkanal ist in der Planstraße 'B' angelegt. Die topographischen Verhältnisse begünstigen diese Lösung, da ein natürliches Gefälle in Richtung Planstraße 'B' und von dort in südöstlicher Richtung besteht. Der Regenwassersammelkanal wird das innerhalb des Baugebietes nicht versickerte Regenwasser in ein Muldensystem innerhalb der an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans vorgesehenen Grünfläche führen. Dieses Muldensystem übernimmt bei Starkregenereignissen die Funktion, das Niederschlagswasser rückzuhalten und hier zu versickern. Bei außergewöhnlichen Niederschlagsmengen kann das auch dort nicht versickerbare Niederschlagswasser weiter in die Vorflut abgeführt werden.

### Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Güstrow.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes (in Verlängerung des Grünen Weges) ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Als Alternative zu einer solarthermischen Unterstützung der Wärmeversorgung ist auch eine Ergänzung der Stromversorgung durch Photovoltaik denkbar.

### Wärmeversorgung

Das Plangebiet sollte einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Südstadt über das benachbarte Plangebiet „Seeblick“ erhalten. In der Erschließung wurden jedoch aus Kostengründen individuelle Lösungen mit Ölheizungen aber auch mit Wärmepumpentechnik realisiert.

## **4. Immissionen, Immissionsschutz**

Betriebe, deren Immissionen das Plangebiet beeinträchtigen, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung weder vorhanden noch geplant. Beeinträchtigungen durch den Verkehr (Anliegerverkehr) bestehen nicht.

Im schalltechnischen Gutachten (erstellt für den Bebauungsplan Nr. 32) heißt es dazu:

„Am Tage werden Beurteilungspegel von 50 dB (A) bis 55 dB (A) am Rande der vorgesehenen Bauflächen (entlang der Planstraße D) erreicht. In der Nacht werden dort Beurteilungspegel unter 45 dB (A) prognostiziert.“

## 5. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	5,9 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 31.500 m <sup>2</sup>
- davon private Grünfläche	ca. 600 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 5.250 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 4.850 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 18.300 m <sup>2</sup>

## Teil C: Landschaftsplanung

### 1. Rahmenbedingungen

Für die zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde bereits am 19.05.1994 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Daher basiert die nachfolgende Bewertung zum Eingriff/Ausgleich des Bebauungsplanes „Bauhof Süd / Grüner Weg“ in Güstrow auf dem vorhandenen Ökologischen Gutachten von IHU NL Güstrow und wurde lediglich den Erfordernissen einer Eingriffs-/Ausgleichsbewertung entsprechend ergänzt (Anlage: Ökologisches Gutachten IHU NL Güstrow, August 1994).

Der Kartenteil wurde für den planungsrelevanten Bereich mit der jeweiligen Karte des ökologischen Gutachtens als Grundlage ergänzt und der Textteil für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nachfolgend überarbeitet.

### 2. Bestand

#### Naturraum

Das Relief der Umgebung von Güstrow wurde während einer Stillstandphase des Eisrandes des Pommerschen Stadiums südlich des heutigen Stadtgebietes gebildet. Es entstand eine urstromtalartige Landschaft nördlich der Endmoräne. Glazialmorphologisch stellt das Planungsgebiet die Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der letzten Vereisung dar.

Die ca. 5,9 ha große Fläche liegt am Südrand der Stadt Güstrow, nördlich des Inselsees. Die bis zu 9,0 m tiefe Rinne des Inselsees wird begrenzt von Geschiebemergeln der Weichselvereisung, die auch im Bereich des Bauhofes abgelagert worden sind.

Das Gelände ist wenig gegen Südosten geneigt; der Höhenunterschied beträgt ca. 25 m auf 150 m. Die mittlere Höhe ist etwa 19,00 m HN.

Naturräumlich gehört das Gebiet zum Rückland der Seenplatte, das durch einen großen Formenreichtum gekennzeichnet ist. Eine Einheit bildet hierin das Bützower und Güstrower Becken, das zum Warnow- Recknitz- Gebiet gehört. Ein Teil des Formenschatzes ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Inselsee und Heidberg“ unter Schutz gestellt, mit großer Bedeutung für die Naherholung Güstrow's. Die Grenze verläuft südlich des Planungsgebietes.

Vegetationskundlich war das Gebiet zum Untersuchungszeitpunkt als temporäre Ruderalflur anzusehen. Im Bereich des Planungsgebietes befand sich früher ein intensiv genutztes und künstlich bewässertes Obst- und Beerenstrauchanbaugelände. Die entsprechenden Strukturen sind auch jetzt noch deutlich sichtbar. Im Randbereich sind ebenfalls Ruderalfluren ausgebildet. An der nordwestlichen Begrenzung des Planungsgebietes sind Zier- und Nutzgärten vorhanden, im Nordosten schließt sich eine Einfamilienhausbebauung an.

Die südwestliche Grenze bildet ein vorhandener Roteichenbestand.

Im Plangebiet wird nach den Sondierungsbohrungen von einem ungespannten geschlossenen Grundwasserleiter in mehr als 5 m Tiefe unter GOK ausgegangen. Oberhalb der wasserstauenden Geschiebemergelschicht bildet sich periodisch in Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen eine Staunässeschicht aus. Zum Zeitpunkt der Sondierungsbohrungen lag diese bei 1,5 m unter GOK, besonders im Frühjahr ist mit deutlich höheren Wasserständen zu rechnen.

Verbreiteter Bodentyp ist innerhalb des Planungsgebietes die Braunerde, die bei einer Humusaufgabe von ca. 20 cm einen Verbraunungshorizont (Tonanreicherungshorizont) von etwa 30 cm aufweist.

Das Planungsgebiet wird oberflächennah von Feinsanden aufgebaut, die Schluff- und Lehmenteile aufweisen können. Darunter lagern sandige Lehme, die mehr als drei Meter Mächtigkeit aufweisen. Letztere sind im unteren Bereich stark kalkhaltig (Reaktion mit Salzsäure). Sie weisen überdies einen höheren Kiesanteil auf, genetisch werden sie als Geschiebemergel gedeutet (= Ablagerungen an der Basis des Gletschers).

Die eiszeitlich abgelagerten Sedimente (Geschiebelehne und Geschiebemergel) sind als wasserstauend einzustufen. Auch die oberflächennah abgelagerten Feinsande weisen geringe Wasserleitfähigkeit auf.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Übergangsbereich zwischen dichter besiedeltem Stadtgebiet (Südstadt) und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen von Einfamilienhaus-Siedlungen (zum Teil im Bau) geprägt. Als landschaftlich reizvolles Element liegt unterhalb des Planungsgebietes der Inselsee, der überwiegend als Naherholungsgebiet genutzt wird.

Als Zäsur zwischen dem durch Bebauung beeinflussten Bereich und dem Naturraum Inselsee ist der Graben zwischen Inselsee und Soll im Süden der geplanten Bauflächen zu bewerten.

### Baufläche

Die Vegetationsaufnahmen durch das IHU wurden nach dem Verfahren von BARKMAN, DOING & SEGAL (1964) durchgeführt. Die dabei verwandte Artmächtigkeitsskala stellt eine Erweiterung der Skala von BRAUN-BLANQUET (1964) dar. Die bis zum Jahr 1989 andauernde Nutzung als Obststrauch-Kultur war intensiv, es wurde eine künstliche Bewässerung vorgenommen. Nach der Aufgabe der Nutzung wurde die Fläche nicht bearbeitet. Es erfolgte die Aufbringung von Bodenaushub, mit geringem Anteil von Bauschutt.

Es wurden insgesamt 63 Gefäßpflanzenarten erfasst. Dabei sind keine Rote-Liste-Arten von Mecklenburg-Vorpommern dabei. Überwiegend haben sich Arten angesiedelt, die gut mit Stickstoff versorgte Böden bevorzugen.

Die südwestliche Begrenzung des Planungsgebietes bildet eine gepflanzte Roteichen-Baumreihe (*Quercus rubra*) mit insgesamt etwa 60 bis 70 Exemplaren von 15 m Höhe und max. 15 m Kronendurchmesser. Diese ragen ab Vermessungspunkt 5 - 6 m bis Traufkante in das Bearbeitungsgebiet (Stand August 1998). Nördlich und nordwestlich bilden Nutz- und Ziergärten die Begrenzung, im Südosten heute aufgelassenes Obstanbaugebiet, das seit März 1998 ackerbaulich genutzt wird. Auch hier wird auf den Zustand von August 1994 für die Bewertung abgestellt.

Die Fläche des Planungsgebietes (Baufläche) gliedert sich in drei Teilflächen (siehe Anlage Ökologisches Gutachten). Die Teilfläche 1, die den Hauptanteil der Fläche umfaßt, stellt eine Ruderalflur dar, die durch die Dominanz verschiedener Gräser (vor allem *Dactylis glomerata* und *Agropyron repens*) und Hochstauden (*Cirsium arvense* und *Artemisia vulgaris*) geprägt war. In der seit der erfolgten Entwicklung (auf die hier nicht abgestellt wird) stellte sich eine starke Dominanz des Landreitgrases (*Calamagrostis epigejos*) ein.

Die Teilflächen 2 und 3 sind Aufschüttungen unterschiedlichen Alters. Hiervon war die Teilfläche 3 zum größten Teil ohne Vegetationsbedeckung, während die Teilfläche 2 von einer Melden-Staudenflur (*Atriplex patula*) bedeckt war. Die Teilfläche 2 zeichnete sich teilweise durch eine größere Artenzahl aus, da hier unterschiedliche Substrate und die Ablagerung von Gartenabfällen gute Keimungsbedingungen für eine Reihe von Gefäßpflanzenarten boten. Eine Differenzierung dieser zwei kleinen Teilflächen (2/3) zur Teilfläche 1 erfolgt in der Bewertung aufgrund der Unerheblichkeit der Unterschiede nicht. Im Februar 1998 waren diese Unterschiede in der Vegetation nicht mehr deutlich herauszuarbeiten.

#### Ausgleichsfläche

Die Fläche ist als Ackerbrache (Stand 1994) einzustufen. Das gesamte Gelände ist durch einen sanften Abfall Richtung Inselsee gekennzeichnet. Lokaler Tiefpunkt ist das Kleingewässer mit gutem Weidebestand im Saum. Der nördliche Weidensaum ist gleichzeitig die Südgrenze der Ausgleichsfläche.

Dem Kleingewässer / Feuchtbereich wird Regenwasser aus dem Gebiet Südstadt zugeführt. Ebenso existiert ein verrohrter Zulauf aus dem Wohngebiet Bauhof (Bestand) in das Feuchtgebiet. Der Auslauf erfolgt über das Kleingewässer in den Graben zum Inselsee (Landschaftsschutzgrenze).

Der Zustand des Gewässers ist das eines temporären Gewässers (Phasen totalen Trockenfalls bzw. Wasseranstaus bis zur Durchfeuchtung des Weges am Durchlass, da letzterer versandet war).

Entsprechend wurde der Durchlass des Weges erneuert und der Graben zum Inselsee einer notwendigen Entschlammung unterzogen.

### 3. Bewertung des Bestandes

Die Bewertung erfolgte mit der „Richtlinie zur Bemessung der Abgabe von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (1995) des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz.

Nutzungs-/Biototyp topwertliste	Bio-	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Nutzungs-/Biototyp		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach	vor	nach

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Bauhof Süd / Grüner Weg“

10610 bewachsene Feldwege	21	370	0	7.770	0
09110 Ackerbrache	29	23.365	0	677.585	0
10530 versiegelte Fläche Sandfläche	6	1.190	0	7.140	0
10510 sehr stark versiegelte Fläche	3	550	0	1.650	0
09120 kurzlebige Ruderalflur	23	34.388	0	790.924	0
04220 Baumgruppe* <sup>1</sup>	28	(575* <sup>1</sup> )	0	16.100	0
		<b>59.863</b>		<b>1.501.169</b>	

\*<sup>1</sup> Traufläche Roteichen, zusätzlich zum darunter liegenden Biotop, d.h. keine Addierung der Fläche in m<sup>2</sup>

#### 4. Bewertung des Eingriffs

##### Naturraumpotentiale

Für die Baufläche im Baugebiet wurde im Anschluss an vorhandene dichte Bebauung, vor allem im Übergang zum Insee, eine lockere Baudichte vorgesehen. Dadurch und durch die Abpflanzung der Bauflächen zum Insee kann ein optisch sanfterer Übergang zur offenen Landschaft erzielt werden (Beachtung Landschaftsbild).

Für die Naturraumpotentiale Boden und Wasser erfolgt eine sehr unterschiedliche Eingriffswirkung. Während die Versiegelung des Bodens als irreversibel im Zeitablauf einzuschätzen ist (Bebauung), zumal auch keine Entsiegelungsmaßnahmen angeboten werden können, kann durch das geplante Regenwassermanagement von einem Ausgleich des Eingriffs für den weiteren Raum ausgegangen werden.

Geplant ist die Entwässerung der Verkehrsflächen über eine Mulde bzw. ein Mulden-Rigolensystem. Das aus dem zentralen Sammler überlaufende Wasser wird in ein System von Mulden und unterschiedlich geformten Retentionsräumen eingeleitet, welches sich (topographisch) unterhalb der Bebauung befindet (südliche Bebauungspiangrenze). Eine umfangreiche Bepflanzung sowie naturnahe Böschungsgestaltung soll effektiv den ökologischen Effekt erhöhen.

Sandfang und Ölabscheider spielen flächenmäßig dabei eine untergeordnete Rolle. Das Regenwasser (außer Geschosswohnungsbau) der Dachflächen wird auf den Grundstücken teilweise versickert (mit zusätzlichem Überlauf ins Versickerungssystem). Das heißt, diese Wässer werden ebenso wie das teilweise auftretende Stauwasser im Muldensystem gesammelt und in die Retentionsbecken geleitet. Das System ist dabei so angelegt, dass keine Niederschlagswässer das Bebauungsplangebiet verlassen. Es ist lediglich ein Notüberlauf in die vorhandene Leitung aus dem Bestandsgebiet Bauhof vorgesehen (siehe auch Rahmenplan). Neben der generellen Erhaltung des lokalen Wasserhaushaltes (Bodenwasserregime) wird im Bereich der Ausgleichsfläche (P 2) gleichzeitig eine positive Beeinflussung der Vegetation erreicht.

Für das Naturraumpotential Arten- und Lebensgemeinschaften ist der Eingriff im Bereich der Obstbauanlage als gering zu bewerten. In der Ausgleichsfläche erfolgt dagegen mit der Entwicklung und Festschreibung der Wiesenfläche (mit normalerweise ackerbaulich intensiver Nutzung) eine deutliche Aufwertung, sowohl für das Gesamtgebiet (LSG-Randbereich) als auch das tieferliegende Kleingewässer (verringertes Schadstoffeintrag; Erhöhung des Feuchtegrades der Wiese).

### Grünflächen (Baufläche)

Der vorhandene Roteichenbestand (außerhalb des Bebauungsplangebietes) ist durch einen 5 m breiten Streifen vor Bebauung zu schützen (P 1). Diese Fläche darf auch für gärtnerische Gestaltung nicht umgebrochen oder tiefengelockert werden (Wurzelschutz). Zur Flächenbegrünung ist eine Rasenansaat (RSM 2.4.) statthaft. Die Baugrenze ist in 8 m Entfernung festgesetzt.

Die Flächen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Baufeldern sowie Ö 3 sind als Mulden (Gräben) und Retentionsflächen naturnah zu gestalten.

Als Abgrenzung (südliche Grenze) der Bauflächen zum Insensee ist nach den Retentionsbecken (Ö 3) und dem Fußweg aus Brechsand (max. 2 m Breite) als Querverbindung zwischen dem Wanderweg Bauhof / Sumpfsee und Grünem Weg ein ca. 10 m breiter Gehölzstreifen (Ö 4) vorgesehen (einheimische Laubgehölze, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m entsprechend Pflanzliste).

Die verbleibenden 40 % sind als extensiv gepflegte einschürige Wiese (blumenreiche Kräuterviese) zu gestalten. Diese lockere Gehölzbegrünung wurde gewählt, um einerseits vom Weg aus Ausblicke zum Insensee zu gewährleisten und andererseits vom Insensee durch das Durchscheinen von Wohnhäusern die Stadtkante zu dokumentieren.

Auf der Südseite der Hecke ist ein ca. 1,5 m breiter Krautsaum einzuordnen.

Mit dem Fußweg wird gleichzeitig die Pflege und Unterhaltung der Versickerungs-/ Retentionsflächen (Ö 3) möglich. Ebenso ist eine Verbindung von diesem Fußweg ins Wohngebiet (Ö 2) vorgesehen.

### Straßenflächen

Die Fortsetzung des Grünen Weges (befestigter Teil) ist als bewachsener Feldweg (Ö 1) zu belassen, inkl. Randstreifen mit Baumpflanzung (je 5 Stück).

Um die Versiegelung zu verringern, ist der bereits befestigte Teil des Grünen Weges lediglich auszubauen und zu verbreitern. Die damit verbundene Rodung von 10 Solitärsträuchern von Rosa spec. (2,0 - 3,0 m Höhe) ist durch die Neupflanzung von 20 Sträuchern (Rosa canina, 60 - 100 cm, 2 x v.,) auszugleichen.

Im Straßenbereich (StU 16 - 18 cm StU) bzw. den Privatgrundstücken (12 - 14 cm StU) entlang den Planstraßen sind insgesamt 32 einheimische Laubgehölze zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche offen zuhalten.

Im Straßenbereich der Planstraßen A / A 1 ist die Pflanzung von Bäumen aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu Leitungsmedien und der Gräben / Rigolenentwässerung nicht möglich. Daher wird eine Pflanzung auf den Grundstücken parallel zu den Planstraßen vorgesehen.

### Spielflächen

Im Bebauungsplangebiet sind keine Spielflächen ausgewiesen. Für Kleinstkinder ist der Bedarf auf dem jeweiligen Grundstück selber (Sandkasten) abzudecken. Für die Altersgruppe ab 6 Jahre wird mit der Realisierung des Wohnungsbaus im benachbarten Bebauungsplangebiet „Seeblick“ ein Spielplatz (max. Entfernung ca. 300 m) errichtet. In der Randlage der Südstadt steht eine Spiellandschaft in ca. 500 m Entfernung zur Verfügung. Beide Spielplätze können relativ gefahrlos über verkehrsberuhigte Verkehrsflächen bzw. Gehwege ohne Querung von Haupt- oder Sammelstraßen erreicht werden.

## Berechnung des Eingriffes

Nutzungs-/Biototyp topwertliste	Bio-	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Nutzungs-/Biototyp		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach	vor	nach
<b>Bestand</b>			59.863	0	1.501.169	0
10510 sehr stark versiegelte Fläche* <sup>1</sup>		3	0	10.515	0	31.545
10510 sehr stark versiegelte Fläche* <sup>2</sup>		3	0	3.755	0	11.265
05242 naturnah angelegte Gräben* <sup>5</sup>		25	0	383	0	9.575
05345 periodische Becken* <sup>6</sup>		25	0	3.598	0	89.950
10610 bewachsener Feld- weg (Ö 1)* <sup>3</sup>		21	0	379	0	7.959
11221 Ziergarten (arten- und strukturarm)* <sup>1</sup> * <sup>13</sup>		14	0	18.313	0	256.382
11.222 Hausgärten mit Groß- baumbestand		23* <sup>4</sup>	0	602	0	13.846
02400 Hecken / Gebüsch- pflanzung* <sup>6</sup>		27	0	1.875	0	50.625
09130 Wiesenbrache		41* <sup>7</sup>	0	18.307	0	750.587
10530 Brechsandwege* <sup>9</sup>		6	0	634	0	3.804
10540 Rasengitter* <sup>10</sup>		7	0	1.502	0	10.514
<b>Summe</b>			<b>59.863</b>	<b>59.863</b>	<b>1.501.169</b>	<b>1.236.052</b>
04220 Baumgruppe* <sup>11</sup>		28	0	(575* <sup>11</sup> )	0	16.100
04110 Einzelbäume* <sup>12</sup>		31	0	(460* <sup>12</sup> )	0	14.260
<b>Gesamtsumme</b>					<b>1.501.169</b>	<b>1.266.412</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>						<b>234.757</b>

\*<sup>1</sup> nach GRZ überbaubare Fläche/Gartenfläche

\*<sup>2</sup> Straßen

\*<sup>3</sup> inkl. Baumstreifen Ö 1

\*<sup>4</sup> Fläche P 1 unter der Roteichenreihe (Traufe) Abwertung, weil Bestandsdurchlauf

\*<sup>5</sup> die Gräben erhalten dieselbe Einstufung wie die periodischen Becken

\*<sup>6</sup> inkl. Saum zur Hecke mit 328 m<sup>2</sup>

\*<sup>7</sup> Aufwertung neu + 2 Punkte, da durch Vernässung Tendenz Frischwiese

\*<sup>8</sup> inkl. Säume und 80 m<sup>2</sup> Graben auf der Ausgleichsfläche

\*<sup>9</sup> inkl. Fußwege in Ö 2 / Ö 4 mit 440 m<sup>2</sup>; in Ausgleichsfläche mit 80 m<sup>2</sup>

\*<sup>10</sup> Rasengitter für Stellplätze; gleichzeitig wurde der Grünstreifen der Straßenflächen inkl. Mulden zur Versickerung dieser Kategorie zugerechnet (Belastungen)

\*<sup>11</sup> Trauffläche Roteichen, zusätzlich zum darunter liegenden Biotop, d.h. keine Addierung der Fläche / Be-



standsdurchlauf

\*12 Einzelbaum mit 10 m<sup>2</sup> Wirkfläche berechnet, zusätzlich zum darunter liegenden Biotop, d.h. keine Addierung der Fläche; 46 Stück x 10 m<sup>2</sup> = 460 m<sup>2</sup>

\*13 Die Möglichkeit, die GRZ zu überschreiten, ist berücksichtigt.

Bei einem Bestand von 1.501.169 Wertpunkten vor dem Eingriff und einer Planung von 1.266.412 Wertpunkten nach dem Eingriff ist der Eingriff zu 84,3 % ausgeglichen. Aus Sicht der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wird die verbleibende Differenz dahingehend abgewogen, dass

1. der Standort unabhängig vom Bewertungsmodell als Intensivobstanlage zu bezeichnen ist.
2. die kostenmäßig erhöhten Aufwendungen für die Flächenversickerung im Bewertungsmodell nicht berücksichtigt werden.
3. die positiven Auswirkungen der Flächenversickerung auf den lokalen Wasserhaushalt ebenso wie die anderen Naturraumpotentiale Boden, Luft, Landschaftsbild nur indirekt über das Biotopwertmodell berücksichtigt werden.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Die private Grünfläche P 2 ist eine vorhandene Fläche (Ackerbrache), die in eine Wiese mit Vernässungscharakter entwickelt werden soll.

Positive Effekte sind hierbei vom lokal angereicherten Grundwasserstand durch die Retentionsbecken im oberen Drittel zu erwarten.

Die Wiese ist im unteren Drittel durch Mahd (2 x pro Jahr) und auf der restlichen Fläche durch landwirtschaftliche Bearbeitung (tellern, abschleppen) inkl. Ansaat (RSM 7.1.2) zu entwickeln. Danach ist jährlich ein Pflegeschnitt inklusive Mahdgutabtransport durchzuführen.

Weiterhin sind ein Fußweg aus dem Bebauungsplangebiet 'Seeblick' zum Grünen Weg (ca. 1,5 - 2,0 m Breite) sowie der Überlaufgraben der Versickerungsflächen des Bebauungsplangebietes 'Seeblick' zu berücksichtigen (Parallelführung). Der regelmäßig neu geschaffene Trampelpfad über die Ackerflächen und Brachen zum Insee ist als lokale Bereicherung und nicht als Biotopstörung anzusehen und wird rechnerisch nicht berücksichtigt.

Auf der Wiese sind zusätzlich 3 x 3 Stück Stieleiche (StU 16 - 18 cm) als Gruppen zu pflanzen.

## 6. Pflanzlisten

Planstraße A / A<sub>1</sub>:                    Rotdorn  
    ggf. Apfeldorn

Planstraße B (Grüner Weg): Feldahorn  
    ggf. Holzapfel, Eberesche

Planstraße D:                         Eberesche

### Hecke:

Vogelkirsche	}	10 %
Holzapfel		
Stieleiche	}	15 %
Sand-Birke		
Schlehe		15 %
Hundsrose		25 %
Weißdorn		15 %

Haselnuss	10 %
Holunder	5 %
Kornelkirsche	5 %
Rote Heckenkirsche	5 %
Wolliger Schneeball	5 %
Pfaffenhütchen	5 %

Muldensystem:

*Mulden / Retentionsraum*

Caitha palustris	(Sumpfdotterblume)
Carex acutiformis	(Sumpf-Segge)
Carex gracilis	(Schlank-Segge)
Carex disticha	(Zweizeilige Segge)
Iris pseudacorus	(Gelbe Schwertlilie)
Juncus conglomeratus	(Knäuel-Binse)
Mentha aquatica	(Wasserminze)
Myosotis palustris	(Sumpfergößmeinnicht)
Veronica beccabunga	(Bachbunge)

*Grabenabschnitte und Randzone der Mulden*

Carex acutiformis	(Sumpf-Segge)
Carex vulpina	(Fuchs-Segge)
Carex paniculata	(Rispen-Segge)
Carex caespitosa	(Rasen-Segge)
Eupatorium cannabinum	(Wasserdost)
Filipendula ulmaria	(Madesüß)
Lythrum salicaria	(Gemeiner Gilbweiderich)

## Teil D: Umsetzung der Planung

Die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes ist fast abgeschlossen. Mit Stand Mai 2001 sind bereits 53 WE überwiegend in Einfamilienhäusern und Doppelhäusern realisiert.

Die 2. Änderung wurde gebilligt mit Beschluss der Stadtvertretung am: 03.06.2004

ausgefertigt am: 16.06.2004

  
Bürgermeister  
(Unterschrift)

in Kraft getreten am: 01.07.2004

