

---

# **Satzung der Stadt Güstrow**

## **über die 2.Änderung des Bebauungsplanes**

### **Nr.32 Seeblick**

### **- Begründung -**

Verfahrensstand: Satzung  
Stand: Juli 2001

Stadtverwaltung Güstrow  
Abteilung für Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung

---

## Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Ziel des Bebauungsplanes	3
2.1	Ausgangsziel	3
2.2	Ziele der 2.Änderung	4
3	Lage des Plangebietes	4
4	Örtliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand	5
4.1	Nutzungen und Siedlungsstruktur	5
4.2	Nutzungseinschränkungen	5
4.3	Verkehr, sonstige technische Infrastruktur	5
4.4	Naturräumliche Verhältnisse	6
5	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	7
5.1	Ziele der Raumordnung	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Ökologische Rahmenplanung „Bauhof Süd/ Seeblick“	7
6	Städtebauliche Gestaltungskonzeptionen	7
7	Landschaftsplanung	8
7.1	Bestandsaufnahme	8
7.2	Bestandsbewertung	10
7.3	Planung	11
7.3.1	Vorhabenbeschreibung	11
7.3.2	Voraussichtliche Auswirkungen des Eingriffes	12
7.4	Bewertung des zu erwartenden Eingriffes	12
7.5	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes, bzw. dessen Ausgleich	13
7.6	Bilanzierung	14
7.7	Möglichkeiten zur Ausgleichsleistung im Bebauungsplangebiet	16
7.8	Abschließende Beurteilung des Eingriffsvorhabens	16
8	Festsetzungen im Bebauungsplan	19
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen	19
8.3	Verkehrsflächen	20
8.4	Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen, Leitungsrechte	21
8.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	21
8.6	Öffentliche Grünflächen	21
8.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
8.8	Immissionsschutz	22
8.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
8.10	Örtliche Bauvorschriften	23
8.11	Nachrichtliche Übernahmen	23
9	Auswirkungen	23
10	Umsetzung der Planung	25
11	Flächenbilanzierung	26

## 1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung der Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. I S.137),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d. Fassung v. 23.01.1993, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) i.d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V. S.647),
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern - LNatSchG vom 21.07.98 (GVOBl. S.647),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachungen vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Art.6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - v. 18.08.1997 (BGBl. I S.2081,2110),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.1996 (BGBl. I S.1965)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S.669), zuletzt geändert durch Gesetz v. 02.03.1993 (GVOBl. S.178),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.05.1998 (BGBl. I S.502)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994, geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 v. 28.12.1993
- Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern vom 03.07.1998 (AmtsBl. M-V 1998 S.964).
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau

## 2 Ziel des Bebauungsplanes

### 2.1 Ausgangsziel

Der Bebauungsplan mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag soll folgende Entwicklungen planungsrechtlich absichern:

- Anordnung von Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangebietes angrenzend an die Dauerkleingartenanlage „Bauhof“ und die Spiellandschaft der Südstadt unter der Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte wie:
  - Gebäudeorientierung,
  - Siedlungsrandgestaltung,
  - Gebäude- und Freiflächenanordnung,
  - Höhenentwicklung und Geschossigkeit,
  - Versiegelungsminimierung, auch im Verkehrsraum,
  - Dach- und Fassadenbegrünung;

- Nutzung des südlichen Bereiches des Plangebiets für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Überganges in das LSG „Heidberge und Insensee“ und der Möglichkeit der Regenwasserversickerung;
- Beachtung energetischer Gesichtspunkte unter der Prämisse der Nutzung regenerativer Energien;
- besondere Einbeziehung der naturräumlichen Gegebenheiten in die Planung;
- Erhalt des übergeordneten Fußweges zwischen Spiellandschaft und Insensee.

Durch diese Zielvorstellung der Stadt Güstrow, mit dem Bebauungsplan den Ansprüchen einer nachhaltigen Wohnbau- und Freiflächenentwicklung gerecht zu werden, ist eine qualitativ hochwertige Planung erforderlich. Sie soll die Voraussetzungen schaffen, den Bauherren und Nutzern eine weitgehende Minderung von Umweltbelastungen durch das neue Wohnquartier zu ermöglichen und vorzugeben.

Durch den Bebauungsplan Nr.32 soll zudem die äußere Erschließung (verkehrliche Erschließung, Fernwärme, sonstige technische Ver- und Entsorgung) für das benachbarte Bebauungsplangebiet Nr.48 „Bauhof Süd/ Grüner Weg“, ebenfalls Teilbereich der ökologischen Rahmenplanung, gesichert werden.

## **2.2 Ziele der 2.Änderung**

Mit der Erschließung des Baugebietes und der bereits weit vorangeschritten Realisierung der Bebauung sind Planungsänderungen bezüglich der Anordnung von Stellplätzen erforderlich, insbesondere hinsichtlich der in Randlage des Plangebietes liegenden öffentlichen Stellplätze und den Stellplätzen, welche den einzelnen Baufeldern zugeordnet wurden.

Des Weiteren soll die Bebauungstiefe der Baufelder WA 9 und WA 10 vergrößert werden. Damit werden die Baufelder für die Einzelhäuser den Baufeldern der Einzel- und Doppelhausbebauung angeglichen. Dieses beeinträchtigt nicht das städtebauliche Konzept und ist eine Gleichstellung der Baufelder. Dies auch in Hinblick darauf, dass in den WA 9 und WA 10 Gebieten die Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes( vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB), wobei im WA 2 und WA 3 die Baugrenzen für eine optimale Südausrichtung der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung geändert wurden, wurden in das Verfahren der 2.Änderung des Bebauungsplanes integriert.

## **3 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsbereiches der Südstadt. Es hat ein Fläche von ca. 6,5 ha.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 18 der Flur 49 der Gemarkung Güstrow sowie Teile der Flurstücke 16/131, 16/130, 16/125 und 15/13 der Flur 49 der Gemarkung Güstrow sowie Teile des Flurstücks 19/30 der Flur 1 der Gemarkung Bauhof. Es wird begrenzt:

- im Südwesten: von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.48 „Bauhof/ Grüner Weg“,
- im Südosten: von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Nordwesten: von der Dauerkleingartenanlage „Bau auf“,
- im Nordosten: von der Anne- Frank- Schule und der „Spiellandschaft Südstadt“ sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen

Der Geltungsbereich ist verbindlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 4 Örtliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand

### 4.1 Nutzungen und Siedlungsstruktur

Überwiegend wurden die Flächen im Plangebiet landwirtschaftlich bzw. als Acker genutzt. Randbereiche sind Ackerbrachen (Flurstück 19/30), Ödland (16/131), Verkehrsflächen (16/125) oder gehören zur Anne- Frank- Schule(16/130).

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft. Im nordöstlichen Bereich grenzt die Güstrower Südstadt mit mehrgeschossigen Wohngebäuden aus den 70er Jahren und öffentlicher Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätten, Einkaufszentrum) an das Bebauungsplangebiet. Dort bilden die hohen Gebäude eine harte Stadtkante aus. Unmittelbar zwischen den Gebäuden und dem Plangebiet befindet sich die „Spiellandschaft“ der Südstadt, eine in den letzten Jahren errichteter Anlage von attraktiven Sport- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Ebenfalls in den 70er Jahren entstand das Einfamilienhausgebiet am Grünen Weg im Nordwesten des Plangebietes. Dort sind die Gebäude eingeschossig, zumeist mit einem Flachdach. Bedingt durch die kleinen Grundstücke besteht dort eine verdichtete Bebauung.

Ein Großteil der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist bereits realisiert.

### 4.2 Nutzungseinschränkungen

Nutzungseinschränkungen im Plangebiet können durch Lärm aus der Spiellandschaft in der Südstadt auftreten. Das schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr.32 „Seeblick“<sup>1</sup> trifft hierzu folgende Aussagen:

„In Zeiten mit einem erhöhten Ruhebedürfnis (Ruhezeiten) von 20-22 Uhr und insbesondere an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13-15 Uhr ist infolge der Nutzung der Ballspielflächen mit einer erhöhten Beeinträchtigung des Wohnstandortes zu rechnen. Nachbarschaftliche Konflikte sind damit nicht auszuschließen.

Die erwarteten Beurteilungspegel in diesem Zeitraum liegen bis zu 10 dB (A) über den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Außerhalb der Ruhezeiten liegen die zu erwartenden Beurteilungspegel in einem für ein WA zulässigen Pegelbereich.“

Mit weiteren Umweltbelastungen, z.B. durch Altlasten, landwirtschaftliche oder gewerbliche Immissionen ist nicht zu rechnen.

Durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Inlsees sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes W101 „Richtlinien über die Einrichtung von Schutzgebieten für Trinkwassergewinnungsanlagen (Trinkwasserschutzgebiete)“ und die Trinkwasserschutz-zonenbeschlüsse zu beachten.

Südlich grenzt das LSG „Insee und Heidberge“ an das Plangebiet.

### 4.3 Verkehr, sonstige technische Infrastruktur

#### Verkehr

Die öffentliche Erschließung des Gebietes ist kurz vor der endgültigen Fertigstellung. Anbindungsmöglichkeiten an das Verkehrsnetz der Stadt Güstrow bestehen über die Au-

<sup>1</sup> Nordum - Institut für Umweltanalytik GmbH u. CO KG, Neubrandenburg, Schalltechnisches Gutachten für den BBP Nr.32 Seeblick vom 26.02.1998

gust-Bebel-Straße. Sie hat gleichzeitig die verkehrliche Erschließungsfunktion für das Bebauungsplangebiet Nr.48 „Bauhof Süd/ Grüner Weg“.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich an der Goldberger Straße und in der Ringstraße. Aufgrund der Stadtrandlage in unmittelbarer Nähe zum attraktiven Naherholungsgebiet Inselsee bestehen wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen von der Südstadt zum Inselsee durch das Plangebiet. Gleichzeitig führt der Schulweg von Kindern und Jugendlichen aus dem Siedlungsbereich Bauhof zu den Schulen in der Südstadt.

#### **Technische Infrastruktur**

Die angrenzenden Wohngebiete Südstadt und die Bebauung am Grünen Weg werden im Trennsystem entwässert. Die Abwässer werden der Kläranlage Parum zugeführt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Abwasser- und Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Güstrow parallel zu der Dauerkleingartenanlage. Anschlussmöglichkeiten an das Fernwärmenetz der Güstrower Südstadt bestehen z.B. über die August-Bebel-Straße. Auch für die Versorgung des Gebiets mit Elektroenergie bestehen Anschlussmöglichkeiten.

#### **4.4 Naturräumliche Verhältnisse**

Naturräumlich gehört das Untersuchungsgebiet zum „Rückland der Seenplatte“, dem „Güstrower und Bützower Becken“. Es ist durch ein stark bewegtes Relief mit großem Formenreichtum gekennzeichnet. Besonders ausgeprägt ist diese landschaftliche Schönheit und Vielfalt in dem im südlichen Teil das Plangebiet berührenden Landschaftsschutzgebiet „Inselsee und Heidberge“. Es ist das unmittelbar für die Bewohner der Güstrower Südstadt erreichbare Naherholungsgebiet.

Zum überwiegenden Teil wurde das Gebiet als Acker genutzt. Vegetationskundlich sind daher lediglich kleine Randbereiche von Bedeutung. Dazu gehört der Uferbewuchs eines Solls mit hohen Baumweiden, ein kleiner Bereich einer schon mehrere Jahre brachliegenden Ackerfläche und eine Böschung, die allerdings mit standortfremden Gehölzen bestanden ist.

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe von etwa 17 m ü. HN und besitzt ein leichtes Gefälle nach Südwesten zum Inselsee hin. Als bemerkenswerte Geländeformation tritt lediglich die künstlich verstellte Böschung zur Südstadt (Spiellandschaft) in Erscheinung. Ganz im Süden des Bebauungsplangebietes befindet sich ein kleines Stillgewässer (Soll), welches stark in Verlandung begriffen ist. Dessen Uferbewuchs reicht wie oben beschrieben in das Bebauungsplangebiet hinein.

Das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung im Untersuchungsgebiet sind eiszeitliche Lockersedimente, vorwiegend Feinsande, die Schluff- und Lehmenteile aufweisen können. Im Untergrund folgen teils sandigere, teils lehmigere Geschiebelehne, die als wasserstauend einzustufen sind.

Verbreiteter Bodentyp im Plangebiet ist die Braunerde, die einen Pflughorizont (Ap) von etwa 30 cm und darunter einen Verbraunungs-Horizont (Bv) von ebenfalls etwa 30 cm aufweist. Die vor allem im Frühjahr auftretende Staunässe hat in den stärker betroffenen Bereichen Zeichen von Pseudovergleyung hinterlassen.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Ergänzende Hinweise wurden im Planverfahren vom Geologischen Landesamt gegeben: Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Der obere Grundwasserleiter führt ungespanntes Grundwasser im Lockerge-

stein mit einem Anteil von bindigen Bildungen von < 20 %. Er ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der hydrogeologischen Karte (HK 50) > 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordwesten.

## 5 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Die im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V aufgestellten und im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock konkretisierten Ziele der Raumordnung sind in der Planung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan ist diesen Zielen anzupassen.

Die Stadt Güstrow liegt im ländlichen Raum und hat die Funktion eines Mittelzentrums. Für ihren Einzugsbereich stellt sie den räumlichen Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung und der Siedlungstätigkeit dar. Güstrow befindet sich innerhalb überregionaler und innerregionaler Entwicklungsachsen.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow, veröffentlicht im September 1999, stellt die geplanten Baugebiete als Wohnbauflächen dar. Auch die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im FNP dargestellt.

### 5.3 Ökologische Rahmenplanung „Bauhof Süd/ Seeblick“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Rahmenplangebiet „Bauhof Süd/Seeblick“. Die Rahmenplanung<sup>2</sup> koordinierte die Entwicklung des Gebietes Seeblick und des Bebauungsplangebietes Nr.48 „Bauhof Süd/ Seeblick“ sowie einer Verflechtungszone. Insbesondere hinsichtlich der Erschließungskonzeption, des Baukonzeptes und der ökologischen Zielvorstellungen wurden die Arbeitsergebnisse der Rahmenplanung in die Bebauungsplanung integriert und weiterentwickelt.

## 6 Städtebauliche Gestaltungskonzeptionen

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung eines Wohngebietes um einen zentralen Quartierspark vor. Dort können rund 60-80 WE in Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern entstehen.

Die bauliche Dichte wird zu der freien Landschaft hin reduziert. Direkt an der Südstadt mit bis zu fünfgeschossigen Plattenbauten besteht die Möglichkeit zur Bebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die bauliche Dichte nimmt durch eine Abstufung in Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser ab. Dies ermöglicht sowohl die Ausbildung einer gestalterisch adäquaten Silhouette zur Südstadt hin als auch einen harmonischer Übergang in die Inselseeniederung. Von dem als öffentliche Grünfläche konzipierten Quartierspark führt eine grüne Achse zur Inselseeniederung in den Freiraum. Die Bebauung schließt im Süden mit dem Platz unterhalb der Spiellandschaft ab. Durch die Ausformung des Siedlungsrandes wird hier abschließend ein neuer Ortsrand

<sup>2</sup> Bearbeitung: ARGE GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Güstrow; Ingenieurbüro KULTA GmbH, Güstrow

definiert. Die südlichen Teile des Bebauungsplangebietes sind als Teil des Landschaftskomplexes Insee anzusehen und somit langfristig als Freiraum zu sichern.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die August-Bebel-Straße. Von dort ist eine Sammelstraße parallel zu der Dauerkleingartenanlage durch das Plangebiet in das angrenzende Gebiet „Bauhof Süd/Grüner Weg“ bereits realisiert. Die südliche Einzel- und Doppelhausbebauung wird durch eine Ringstraße als Mischverkehrsfläche erschlossen. Die Reihenhäuser am Quartierspark sind über einen befahrbaren Wohnweg zu erreichen. Die öffentlichen und privaten Stellplätze wurden so angeordnet, dass der zentrale Quartierspark und die Privatgärten praktisch autofrei bleiben und insgesamt eine hohe Wohnruhe erreicht wird.

Als bedeutende Fußwegeachse wird die Beziehung zwischen Quartierspark und dem freien Landschaftsraum am Insee aufgenommen. Sie zieht sich als grüne Wegeverbindung bis in den Kern des Wohnquartiers. Ebenfalls hat die bestehende Treppe zur Spiellandschaft als Übergang in die Südstadt eine hohe Bedeutung als Fußwegeverbindung. Im Bebauungsentwurf wird daher auch diese Achse aufgenommen. Ebenso wird auch eine eigenständige Fußwegeverbindung zwischen den neuen Wohnbaugebieten in Bauhof und der Südstadt aufgenommen.

Das Bebauungskonzept begreift das Thema Wasser als wichtige Komponente, zum einen zur ökologischen Optimierung der Siedlung, zum anderen zur gestalterischen Aufwertung des neuen Wohnquartiers. Die Versickerungsanlagen dienen zur Gestaltung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes und zur Abgrenzung zur Spiellandschaft und zu den Kleingärten.

Das System von Erschließungsstraßen und -wegen, die Grünraumkonzeption sowie die dominante städtebauliche Figur der Gebäudeanordnung um den Quartierspark geben dem Plangebiet einen eigenständigen Charakter. Durch die gestaltprägende Anlage der öffentlichen Bereiche mit der deutlichen Grundvorgabe der Baufluchten und städtebaulichen Dichtewerten ist eine weitgehend freie architektonische Ausgestaltung dieser Rahmenbedingungen möglich. Insbesondere um innovative ökologische Vorhaben nicht zu behindern, sind keine engen Vorgaben z.B. zur Dachform oder Fassadengestaltung vorgegeben worden. Die quartiersverbindende Grundstruktur ist durch den städtebaulichen Entwurf bereits vorgegeben.

## **7 Landschaftsplanung**

Ziel des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, die ökologische Bedeutung des Plangebietes einzuschätzen sowie die möglichen Folgen einer Bebauung darzustellen. Da das Gebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und außerdem an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt, haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege hier eine besondere Bedeutung.

Auftretende Konflikte zwischen Interessen des Städtebaus und den Naturschutzbelangen werden fachlich aufbereitet und Lösungen dargelegt. Das umfasst neben einer Bewertung des Planungsraumes auch die Erarbeitung möglicher Eingriffsminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

### **7.1 Bestandsaufnahme**

Aufgabe der Bestandskartierung ist es, eine Grundlage für die Bewertung des Plangebietes zu schaffen. Im vorliegenden Fall genügte es, Typen weitgehend einheitlicher Nutzung zu bestimmen, denen eine entsprechende ökologische Wertigkeit zugeordnet wer-



den konnte. Der Bestand an Einzelstrukturen ist darin berücksichtigt. (Siehe Karte ökologische Bestandsaufnahme auf der folgenden Seite)

Zur Erfassung des Bestandes für die Flächenbewertung wurde auf eine Kartierung des Bebauungsplangebietes durch das Stadtentwicklungsamt Güstrow vom Juni 1996 zurückgegriffen, die durch weitere Geländebegehungen im Winter 97/98 ergänzt wurde.

Karte ökologische Bestandsaufnahme

**Nutzungstypen**

Für die Kartierung der Planfläche wurden folgende gebietsbezogene Nutzungstypen bestimmt:

Nutzungstyp	Erläuterung
Acker, intensiv genutzt	Ackerfläche ohne Besonderheiten
Randstreifen des o.g. Ackers	Ackerrandbereich mit erhöhtem Anteil an Ackerwildkräutern *
Staudensaum zwischen Acker und Kleingärten	brachliegender Feldrain mit einer über mehrere Jahre entwickelten Hochstaudenflora
Brachfläche	Ackerfläche, seit etwa 1990 nicht bestellt und in Sukzession befindlich
Ufergehölze eines Solls	vorwiegend aus hohen Baumweiden bestehendes Ufergehölz
Böschung, teilw. mit Gehölzen (standortfremd) bestanden	künstlich geschaffene Böschung zwischen der Südstadt und dem Bebauungsplangebiet, teilweise mit Ziergehölzen bestanden.

\* z.B. Wegerauke, Breitwegerich, Flohknöterich, Ackerschachtelhalm, Hundskamille, Ackerwinde, Vogelknöterich, Ackerstiefmütterchen, Reiherschnabel, Gemeine Quecke

**7.2 Bestandsbewertung**

Das Untersuchungsgebiet ist zunächst verbal zu bewerten und dann in einem Rechenverfahren mit Wertfaktoren zu belegen. Hierzu kommt das sogenannte „Hessische Modell“ zur Anwendung. Dieses gestattet eine ausreichende Differenzierung von Biotopwertigkeiten im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist einerseits durch die offene, zum Insee gehörende Niederung geprägt und andererseits durch den Siedlungsrand der Stadt Güstrow. Die Inseeeniederung besitzt eine grundsätzlich offene Landschaftsstruktur, die durch Gewässer und dazugehörige Ufergehölze locker gegliedert ist. Sie ist damit ein sehr attraktiver Naherholungsraum für die Stadt Güstrow.

Der Siedlungsrand wird im Bereich der Kleingärten mit einer ausreichenden Gehölzbe-grünung gebildet. Dagegen hebt sich die Südstadt sowohl topographisch als auch baulich sehr deutlich gegen den Außenbereich ab. Daran ändert auch der Baumbestand am Rande der Spiellandschaft herum nichts.

Pflanzen und Tierwelt

Die begutachtete Fläche steht fast vollständig unter intensiver ackerbaulicher Nutzung mit geringem Wert als Ökosystem für Pflanzen- und Tierwelt; Rote-Liste-Arten wurden nicht gefunden. Sie besitzt nur eine geringe Ausstattung mit Landschaftselementen; bis auf den Bereich der Böschung zwischen Südstadt und Kleingartenanlage sowie der Uferzone des Solls in dem Nachbarflurstück, befinden sich keine Gehölze im Untersuchungsgebiet. Der landschaftsökologisch interessanteste Bereich ist in dem schon genannten Ufergehölz zu sehen. Die Weiden am Soll sind standortgerecht und als wertvollster Land-

schaftsbestandteil des Gebietes zu werten. Unbeschadet dessen ist dieses Biotop durch die Jahrzehntelange umgebende Ackernutzung stark der Verlandung und Nährstoffanreicherung ausgesetzt gewesen. Neben dem Altbaumbestand tritt hier die typische Flora stark eutrophierter und verlandender Kleingewässer auf. Es ist der vergleichsweise am wenigsten gestörte und dauerhafteste Vegetationsbestand im Untersuchungsgebiet. Ohne spezielle faunistische Untersuchungen lassen sich zur Tierwelt jedoch nur einige allgemeine Aussagen treffen:

Die genannte Gehölzstruktur ist ihrem Charakter nach als Brut- und Lebensraum für zahlreiche Vögel, Kleinsäuger und wirbellose Tierarten geeignet. Gemäß § 2 1. LNatSchG M-V zählt sie zu den geschützten Biotopen und ist zu erhalten.

Die übrige Fläche des Untersuchungsgebietes weist, soweit sie nicht ohnehin als Acker alljährlich umgepflügt wird, lediglich einige Bereiche mit mehrjähriger Ruderalflora auf. Diese ist ebenfalls Lebensgrundlage für zahlreiche Insekten und andere wirbellose Tierarten.

Ohne besonderen floristischen Wert sind die an der Böschung zur Spiellandschaft/Kindergarten befindlichen Ziergehölze (*Pinus mugo mugo*, *Rosa spec.*).

Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt, jedoch angesichts des nahen Inelsees, vor allem als Durchzügler unter den Vögeln, nicht auszuschließen.

#### Boden und Wasser

Der größte Anteil der Bodenfläche unterliegt intensivem Ackerbau. Die damit verbundene regelmäßige Störung des Bodengefüges und Düngung stellt eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenverhältnisse dar. Die Grundwasserspende auf diesen Flächen ist zwar größer als z.B. unter Waldbestand, aber in seiner Qualität herabgesetzt.

Hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes stellen sich die Brachflächen am günstigsten dar. Ohne Versiegelungen kann der Boden hier seine Aufgabe als Pflanzenstandort und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser erfüllen.

#### Klima und Luft

Die Inelseeniederung ist als Raum der Kaltluftentstehung für die Stadt Güstrow von großer Bedeutung. Insbesondere ist hier die Strömungslinie in Richtung Zuckerfabrik zu beachten und offenzuhalten (siehe Landschaftsplan der Stadt Güstrow).

Der tatsächlich zu bebauende Bereich des Plangebietes lehnt sich jedoch so an die hoch aufragende Bebauung der Südstadt an, daß hieraus keine Beeinträchtigung der Kaltluftbahnen zu erwarten ist.

### **7.3 Planung**

#### **7.3.1 Vorhabenbeschreibung**

Die Stadt Güstrow beabsichtigt im Gebiet „Seeblick“ eine Wohnsiedlung unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange zu errichten. Hierunter sind baubiologische Gesichtspunkte für ein gesundes Wohnen, ressourcensparende Bauweisen und solarausgerichtete Baukörper ebenso zu verstehen wie eine verträgliche Eingliederung in die Landschaft.

Bei der Planung wurden im Sinne des vorgeschalteten und teilweise parallel bearbeiteten Rahmenplanes „Bauhof Süd/Seeblick“ zahlreiche Umweltqualitätsziele und -standards zugrundegelegt, die auch die landschaftliche Einbindung, die Regenwasserversickerung sowie Flächenverbrauch und -versiegelung betreffen. Damit soll letztlich auch im planungsrechtlichen Sinne der Eingriff gering gehalten werden.

Neu entstehende Flächennutzungstypen:

Nutzungstyp	Erläuterung
Verkehrswege	nahezu vollständig versiegelte Flächen mit geringen Anteilen straßenbegleitender Grünflächen Straßenbäume werden als Punktaufschlag je Stück zu dem Flächenwert hinzugerechnet
überbaubare Grundstücksflächen	durch Überbauung versiegelbare Grundstücksflächen entsprechend GRZ mit Dachwasserver-sickerung
Gartenflächen mit grünordnerischen Festsetzungen	Nutz- und Ziergärten mit grünordnerischen Pflanzbindungen
öffentliche Grünflächen	Straßenseitenräume, Mittelinsel der Siedlung (Quartierspark)
Versickerungszonen	naturnah angelegte Versickerungszonen mit entsprechenden krautigen Gewächsen und Gehölzen, die gleichzeitig die Siedlungsrandbegrünung übernehmen
Grünflächen mit wassergebundenen Wegen	Grünachse vom Siedlungsrand bis zur Mittelinsel als Kombination von Regenwassergraben, daran angepasste Bepflanzung mit Gehölzen und krautigen Gewächsen und einem Weg mit wassergebundener Decke

### 7.3.2 Voraussichtliche Auswirkungen des Eingriffes

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes wird nur ein Teilgebiet bebaut. Das Plangebiet wurde aber so groß ausgewiesen, um in diesem Bereich die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können.

Infolge einer Umnutzung der Fläche, ist mit folgenden Veränderungen zu rechnen:

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ändert sich durch zusätzliche Inanspruchnahme von Freifläche im Außenbereich als Siedlungsfläche. Außerdem wird die wuchtige Stadtkante der Südstadt mit einer abgestuften Bebauung umgeben.

#### Pflanzen und Tierwelt

Der Pflanzen- und Tierwelt geht durch die Umnutzung der Fläche als Siedlung der bisherige Lebensraum verloren. Andererseits werden im Zuge der Versickerungszonen und Siedlungsrandeingrünung neue Biotope geschaffen. Mit der Siedlungserweiterung ist eine Verkehrszunahme verbunden, die eine allgemeine Störung des Gebietes, auch über die unmittelbare Siedlungsfläche hinaus, zur Folge hat.

#### Boden und Wasser

Der wesentlichste Eingriff in den Bereich Boden und Wasser ist die Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Erschließungsstraßen, Gebäudegrundflächen, Zufahrten und Fahrzeugstellplätzen. Dem Verlust an Grundwasserneubildung durch versickernde Niederschläge wird allerdings durch Versickerungseinrichtungen für die Dachflächen entgegengewirkt. Verloren geht jedoch dem örtlichen Bodenwasserhaushalt der auf die Verkehrsflächen niedergehende Niederschlag.

### 7.4 Bewertung des zu erwartenden Eingriffs

#### Landschaftsbild

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die neue Siedlung ist nur als geringer Eingriff einzustufen, da sie vor der alles überragenden Kulisse der Güstrower Südstadt er-

folgt. Im Gegenteil ist für den Abschnitt vor der Spiellandschaft, bzw. der Südstadt sogar eine Verbesserung der Ortsrandsituation durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und Abstufung der Bebauung zu erwarten.

#### Pflanzen und Tierwelt

Der der Pflanzen- und Tierwelt durch den geplanten Eingriff verlorene Lebensraum (vorwiegend Ackerfläche und künstlich angelegte Böschung) wurde in der Bestandsbewertung als vergleichsweise geringwertig eingestuft. Dennoch geht mit dem Bau der Siedlung natürlich auch Freifläche verloren, die zum Lebensraum von Tieren und Pflanzen gehört. Die neu zu schaffenden Biotope der Siedlungsrandeingrünung und Versickerungsflächen sind nach entsprechender Entwicklungszeit jedoch als Gewinn an Strukturvielfalt zu werten.

Mit der sich ausdehnenden Siedlung wird die Störung durch direkten Verkehrslärm und allgemeine Unruhe dichter an das Landschaftsschutzgebiet „Heidberge und Insee“ herangetragen. Nicht zu vernachlässigen ist auch die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die Nutzung als Erholungsgebiet.

Das geschützte Biotop „Ufergehölz“ an dem auf dem Nachbarflurstück 19/30 befindlichen Soll wird von dem Planvorhaben nicht unmittelbar betroffen.

#### Boden und Wasser

Mit der Versiegelung von rund 13.600 m<sup>2</sup> wird eine entsprechende Fläche dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. In gewissem Umfang kann dieser Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers in entsprechenden Einrichtungen vermindert werden. Auf diese Weise wird zugleich dafür gesorgt, dass die Niederschläge weder direkt in die Vorflut gelangen, noch mit dem Kanalsystem abgeführt werden.

### **7.5 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs, bzw. dessen Ausgleich**

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes sind Grünflächen und Straßenbäume vorgesehen sowie Pflanzbindungen auch für Privatgärten. Insgesamt ist die Pflanzung von 10 Stück Straßenbäumen an der Planstraße A und mindestens 6 Stück an öffentlichen Parkflächen an der Planstraße B geplant.

Entlang der Haupteerschließungsstraße lässt die Breite des Straßenprofils die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen zu. Als standortgerechte und einheimische Art ist die Eberesche geeignet. An den kleineren Erschließungsstraßen ist der Raum beengter und die Baumpflanzung nur per Pflanzbindung auf Privatflächen zu ermöglichen. Hier bietet sich z.B. Rotdorn oder Apfeldorn als mittelgroß werdender Baum an. Diese Pflanzbindungen werden auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Damit die Bäume nicht so leicht beschädigt oder gar entfernt werden und damit sie möglichst bald eine städtebauliche und ökologische Bedeutung erlangen, sind bei der Pflanzung Mindestgrößen anzusetzen. Sowohl bei den Bäumen an der Haupteerschließungsstraße als auch an den inneren Erschließungsstraßen sollen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe gepflanzt werden. Für diese ist dann eine Fläche von je 10 m<sup>2</sup> mit einem Ausgleichswert von 310 Punkten je Baum anzusetzen.

Als Vorschlag für die Anlage der Grünflächen im Baugebiet befinden sich umfangreiche Pflanzlisten am Ende dieses Kapitels.

Um die Regenwasserversickerungsflächen mit der Siedlungsrandbepflanzung in vollem Umfang ökologisch wirksam werden zu lassen, sind diese entsprechend zu gestalten.

Nicht ein rein funktionales Gerinne, das die Versickerung gewährleistet, ist hier gefragt, sondern ein Graben- und Beckensystem mit folgenden Merkmalen:

- flache Böschungen mit wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3
- wechselnde Sohlbreiten und Gewässertiefen
- aufgelockerte Bepflanzung mit Wechsel von Besonnung und Beschattung der Gräben

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Anpflanzung von Baumgruppen in der derzeitigen Ackerfläche möglich. Es wird die Anlage von mindestens drei Baumgruppen zu je drei Stieleichen mit zusätzlichen Strauchanpflanzungen (vorzugsweise Schlehe, Hasel und Weißdorn) zur Schaffung von Gehölzinseln festgesetzt. Diese können dann als Trittsteinbiotope fungieren.

## **7.6 Bilanzierung**

Die rechnerische Bewertung des geplanten Eingriffs durch Ausweisung als Bebauungsplangebiet, sowie die Gegenüberstellung des Flächenwertes vor und nach der geplanten Maßnahme, erfolgte nach dem hessischen Modell von 1995. Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges ist dem beschriebenen Ausgangszustand ein Wert gegenüberzustellen, der dem Zustand nach Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen entspricht. Die in Flächenwertpunkten ausgedrückte Differenz stellt die Maßzahl für den Eingriff dar.

Vollständig oder fast vollständig versiegelte Flächen, wie Verkehrsflächen sind mit dem geringsten Wert anzusetzen, da diese nahezu alle ökologischen Funktionen eingebüßt haben. Überbaubare Flächen entsprechend GRZ mit Dachwasserversickerung sind dagegen schon höher einzustufen, da die Rückhaltung des Niederschlagswassers einen sofortigen Oberflächenabfluss verhindert und das Wasser im Plangebiet als Sickerwasserspende dem Grundwasser zuführt wird.

Die Versickerungszonen für Niederschlagswasser M5 in Verbindung mit Siedlungsrandbegrünung sollen einen ausgesprochen naturnahen Charakter erhalten und damit zu einem wertvollen eigenen Biotop werden. Die Versickerungszone M5 wurde als periodisch / temporäres Becken (05.345) mit 25 Punkten eingestuft. Die Versickerungsflächen M1 bis M4 werden mit 20 Punkten bewertet.

Der begleitenden Siedlungsrandbegrünung (Fläche M6 - 40% Gehölze, 60% Gras-Kräuter-Ansaat) kommen insgesamt 27 Punkte zu.

Dem Quartierspark mit wassergebundenen Wegen und Regenwassergraben wurde der Wert für öffentliche Grünflächen zugeordnet (14 Punkte), obgleich der Bebauungsplan höhere Ansprüche an die Gestaltung und Bepflanzung auch dieser Flächen stellt. Begründet wird dieses damit, dass der zur Verfügung stehende Raum nicht besonders groß ist und daher nicht der ökologische Effekt einer Feldhecke oder eines naturnahen Grabens im Außenbereich erreicht wird.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Seeblick der Stadt Güstrow

Nutzungs- /Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunk- te je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) Je Biotop/Nutzungstyp vor Maßnahme	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop/Nutzungstyp nach Maßnahme	Biotopwert	
				vorher Sp. 2 x Sp. 3 4	nachher Sp. 2 x Sp. 6
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
11.131 Acker, intensiv genutzt	13	54.721 m <sup>2</sup>	0 <sup>2</sup>	711.373	0
11.131 Acker, intensiv genutzt Randstreifen mit Wildkräutern	16*	350m x 0,5m = 175m <sup>2</sup> 2x 180m x0,5m=180m <sup>2</sup>  355 m <sup>2</sup>	0	5.680	0
06.930 Naturahe Grünland einsaat	21	0	27.123	0	569.583
05.331 and. Kleingewässer	56	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	44.800	44.800
04.400 Ufergehölz am Soll	50	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	100.000	100.000
09.220 Staudensaum	36	152 m x 2 m 304 m <sup>2</sup>	0	10.944	0
09.110 Ackerbrache	29	5.654 m <sup>2</sup>	0	163.699	0
02.500 Böschung mit stand- ortfremden Gehöl- zen	23	1.466 m <sup>2</sup>	664 m <sup>2</sup>	33.718	15.272
10.510 Erschließungsstraße	3	0	3.051 m <sup>2</sup>	0	9.153
04.110 Straßenbäume Erschließungsstraße	31	0	10 Stk. je 10 m <sup>2</sup>  (100 m <sup>2</sup> )	0	3.100
10.510 / 10.520 übrige Verkehrsflä- che	3	0	3.216 m <sup>2</sup>	0	9.648
10.715 Wohnfl. in WA Dachflächen m. Versickerung.	6	0	18.566 m <sup>2</sup> x 0,5  9.283 m <sup>2</sup>	0	55.698
11.221 Gärten in WA	14	0	18.566 m <sup>2</sup> x 0,5  9.283 m <sup>2</sup>	0	129.962
04.110 Einzelbäume an PKW-Stellflächen	31	0	6 Stk. je 10 m <sup>2</sup>  (60 m <sup>2</sup> )	0	1.860
11.221 Grünanlage Quartierspark	14	0	1.309 m <sup>2</sup>	0	18.326
05.345 Versickerungsfläche M1 - M4	20	0	3.227 m <sup>2</sup>	0	64.540
05.345 Versickerung period. temp. Be- cken M5	25	0	4008 m <sup>2</sup>	0	100.200
02.400 09.280 Fläche M5	27	0	1.336	0	36.072
04.210 Baum-/Buschgruppe In neu anzulegen- dem Grünland	33	0	3 x 100 m <sup>2</sup>  (300 m <sup>2</sup> )	0	9.900
Summe		65.300m <sup>2</sup>	65.300 m <sup>2</sup>	1.070.481	1.168.114
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz  <b>+ 97.633</b>	

\* Aufgrund der geringen Breite von 0,50 m und des geringen Deckungsgrades wird nicht die volle Wertigkeit eines Ackerrandstreifens erreicht.

### **7.7 Möglichkeiten zur Ausgleichsleistung im Bebauungsplangebiet**

Zwischen dem in der Bilanzierung ermittelten Istwert von 1.070.481 Punkten und dem Planwert von 1.168.114 Punkten besteht ein Gewinn von 97.633 Punkten. Dieser Punktegewinn wird durch die Umwandlung des nicht zu bebauenden Teils von Flurstück 18 von der gegenwärtigen Ackernutzung in extensiv genutztes Grünland bewirkt. Zur Erreichung der Vollkompensation des geplanten Eingriffs, wäre die Umwandlung von ca. 14.500 m<sup>2</sup> Acker in Extensivgrünland ausreichend. Insgesamt wird aber empfohlen, die gesamte Ackerfläche im Bebauungsplangebiet in Größe von 27.123 m<sup>2</sup> in Extensivgrünland umzuwandeln. Eine Umwidmung in Grünland ist auf der gesamten Fläche sinnvoll, um eine wirtschaftliche Nutzbarkeit zu gewährleisten. Die Zielsetzung des Landschaftsplanes der Stadt Güstrow ist dadurch im gesamten Plangebiet rechtlich abgesichert worden. Hiermit wird ein wesentlicher Schritt zur Wiederherstellung des Niederungscharakters um den Insee geleistet.

### **7.8 Abschließende Beurteilung des Eingriffsvorhabens**

Die Umwandlung der ehemaligen Ackerfläche in ein Wohnbaugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff betrifft in begrenztem Umfang auch das Landschaftsschutzgebiet „Heidberge und Insee“ als ökologisches Großsystem. In Anbetracht der vorhandenen Vorbelastung durch die bestehende Bebauung, beeinträchtigt die beabsichtigte Siedlungserweiterung die ökologische Gesamtfunktion des Naturraumes nicht in solchem Ausmaß, welches dieses Vorhaben verbieten würde

Der auf die Bebauungsfläche bezogene Eingriff kann in gewissem Umfang vermindert werden (Niederschlagsversickerung) und z.T. innerhalb der eigentlichen Bebauungsflächen durch Gehölzpflanzungen und Pflanzbindungen ausgeglichen werden.

Zur vollen Kompensation des Eingriffs sind darüber hinaus Ausgleichsleistungen im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes zu erbringen. Eine Umwandlung der Ackerfläche in naturnahes Grünland entspricht den übergeordneten landschaftsplanerischen Zielvorgaben (Landschaftsplan der Stadt Güstrow) und erbringt den erforderlichen punktwerten Ausgleich.

Hinsichtlich des Gewässer- und Grundwasserschutzes ist durch die weitgehende Niederschlagsversickerung nur ein geringfügiger Eingriff zu erwarten. Die Auffüllung der Grundwasservorräte kann größtenteils ungehindert geschehen.

Die Gärten der Baugebiete wurden in der Bewertung nur mit 14 Wertpunkten beurteilt. Dennoch wurden in den Bebauungsplan Mindestfestsetzungen, z.B. als Anpflanzgebote für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen aufgenommen. Eine standortgerechte Mindestausstattung der Gärten ist z.B. durch das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen je 150 m<sup>2</sup> bzw. eines großkronigen Baumes je 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche zu erreichen.



**Pflanzlisten für das Baugebiet „Seeblick“ und die angrenzende Verflechtungszone**

**Pflanzliste I (straßenbegleitende Bäume)**

Planstraße A:	Eberesche	Sorbus aucuparia
Planstraße B, C:	Apfeldorn Rotdorn	Crataegus Carrierei Crataegus laevigata Crataegus monogyna „Kermesina
Plena"		

**Pflanzliste II (öffentliche Grünfläche -Quartierspark-)**

Bäume:	Sommerlinde Stieleiche Rotbuche Trauerweide  Eberesche	Tilia platyphyllos Quercus robur Fagus sylvatica „Atropunicea" Salix S. alba var. vitellina pendula S. babylonica Sorbus aucuparia
Sträucher:	Heckenrose Kahle Felsenbirne Kupfer Felsenbirne Berberitze (kleiner Strauch) Berberitze (großer Strauch) Kornelkirsche Weidenblättrige Zwergmispel Eibisch Sanddorn Gemeiner Liguster Schwarzer Holunder Flieder Wolliger Schneeball Forsythie	Rosa canina, Rosa spec. Amelanchier laevis Amelanchier lamarchii Berberis ottawensis „superba" Berberis julianae Cornus mas Cotoneaster salicifolius Hibiscus syriacus-Sorten Hippophae rhamnoides Ligustrum vulgare Sambucus nigra Syringa vulgaris Viburnum lantana Forsythia suspensa

**Pflanzliste III (Bepflanzung entlang der Versickerungszone)**

Bäume:	Esche Roterle Trauerweide  Kopfweide (Übergangsbereich zur offenen Landschaft)	Fraxinus excelsior Ainus glutinosa Salix S. alba var. vitellina pendula S. babylonica Salix alba
Sträucher:	Heckenrose versch. Strauchweiden, z.B.	Rosa spec. Salix viminalis
Krautige Pflanzen für Mulden / Retentionsräume	Sumpfdotterblume Sumpf-Segge Schlank-Segge Zweizeilige Segge Gelbe Schwertlilie Knäul-Binse Wassermintze Sumpfergößmeinschaft	Caltha palustris Carex acutiformis Carex gracilis Carex disticha Iris pseudacorus Junctus conglomeratus Mentha aquatica Myosotis palustris

	Bachbunge	Veronica beccabunga
Krautige Pflanzen für Gräben und Randzonen der Mulden		
	Sumpf-Segge	Carex acutiformis
	Fuchs-Segge	Carex vulpina
	Rispen-Segge	Carex paniculata
	Rasen-Segge	Carex caespitosa
	Wasserdost	Eupatorium cannabinum
	Mädesüß	Filipendula ulmaria
	Gemeiner Gilbweiderich	Lythrum salicaria

#### Pflanzliste IV (Gehölzinseln im Grünland)

Bäume:	Stieleiche Esche	Quercus robur Fraxinus excelsior
Sträucher:	Schlehe Hasel Zweiggriffeliger Weißdorn	Prunus spinosa Corylus avellana Crataegus oxyacantha

#### Pflanzliste V (Maßnahmenfläche Siedlungsrand)

Stieleiche (feuchtere Bereiche)	Quercus robur
Esche (feuchtere Bereiche)	Fraxinus excelsior
div. Weiden (feuchtere Bereiche)	Salix spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa spec.
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus spec.

#### Pflanzliste VI (nichtüberbaubare Grundstücksflächen)

großkronige Bäume:	Spitzahorn Bergahorn Sandbirke Traubeneiche Winterlinde	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Quercus petraea Tilia cordata
kleinkronige Bäume:	Feldahorn Korkenzieherweide Eberesche div. hochstämmige Obstbäume	Acer campestre Salix matzudana „tortuosa“ Sorbus aucuparia

## **8 Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt die Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Entsprechend der ökologischen Zielrichtung der Stadt Güstrow für dieses Gebiet wird damit eine verträgliche Mischung aus Wohnen und den zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gaststätten, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht. Vor dem Hintergrund einer Stadt der kurzen Wege können so unnötige Verkehrsbewegungen verhindert werden [textliche Festsetzung (TF) Nr.1.1]. Um die Gebietsverträglichkeit eines attraktiven Wohngebietes in Stadtrandlage zu gewährleisten, werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen (TF Nr.1:2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Stadtgebiet umzusetzen, wird hier die Obergrenze des § 17 der BauNVO in der GRZ erreicht. Die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit des Baukonzeptes festgesetzt. Hierbei erfolgt eine Staffelung von 1,2 in den zentralen Quartiersbereichen bis 0,4 in der Bauzeile am Siedlungsrand. Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen ist in diesem Fall nicht erforderlich, da eine mögliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes nicht auftritt. Die örtlichen Gegebenheiten (u.a. dominierende Silhouette der Südstadt) sowie die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes (u.a. Siedlungsrandeingrünung, Maßnahmenflächen) sichern hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

### **8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen**

Die offene oder geschlossenen Bauweise nach § 22 BauNVO wird gemäß der Dichtestaffelung der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Hiermit ist auch eine Aufteilung in Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen verbunden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet, hier sind die festgesetzten Dichtewerte (GRZ und GFZ) in Verbindung mit den Baugrenzen ausreichend zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche setzt im wesentlichen die städtebauliche Entwurfsidee um.

In Kombination mit der Festsetzung von Stellplätzen als Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und

WA 5 weitere Flächen für Stellplätze ausgeschlossen. Hierdurch wird der Parkverkehr auf die Randbereiche des neuen Wohnquartiers konzentriert. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 10 wird nach § 12 Abs.6 BauNVO bestimmt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um eine Beeinträchtigung der zum Landschaftsraum orientierten Grundstücksteile durch o.g. Anlagen zu verhindern (TF Nr.1.3).

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 8 ist eine entsprechende Festsetzung zur Beschränkung von Stellplätzen nicht erforderlich, da dort weder die Wohnruhe, wie z.B. um den zentralen Quartierspark, noch das Landschaftsbild in den Randbereichen gestört wird.

### **8.3 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen werden in Abhängigkeit ihrer Erschließungs- und Sozialraumfunktion festgesetzt. Die als Sammelstraße ausgelegte Planstraße A (Zum Schwanenhals) wird als Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) festgesetzt. Sie bindet über die August-Bebel-Straße und die Ringstraße an die L 17 an. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Böschungsbereich wurde die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 12,50 m festgesetzt, um in der Ausführungsplanung eine technisch durchführbare Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Plangebiet zum Anknüpfungspunkt August-Bebel-Straße zu ermöglichen. Im sonstigen Abschnitt der Planstraße A wurde die Breite der Straßenverkehrsfläche auf 9,50 m festgesetzt. Dies ergibt einen Regelquerschnitt, der neben einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (entspricht einem Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit - EAE-85/95 ) auch die Anlage eines straßenbegleitenden Fußweges und eines Pflanzstreifens ermöglicht. Über die Planstraße A kann auch unmittelbar die Anne-Frank-Schule (außerhalb des Geltungsbereiches) angebunden werden. Die bisherige Anfahrt über die August-Bebel-Straße ist für den anfallenden Verkehr nicht ausreichend.

Die Planstraßen B, C (Schilfgürtelweg) und D (An der Bucht) sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) festgesetzt. Sie sind als Mischverkehrsflächen konzipiert, da aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ein abgetrennter Fuß- oder Radweg nicht erforderlich ist. Die Breite der Verkehrsflächen beträgt in den Planstraßen B und C 5,50 m, um den Kfz-, Fußgänger- und Radverkehr zu ermöglichen. Eine straßenbegleitende Bepflanzung ist auf den seitlichen Stellplätzen und öffentlichen Parkflächen bzw. in der Planstraße C auf den Bauflächen möglich.

Die Planstraße D hat vor den festgesetzten Flächen für Stellplätze zugunsten der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 eine Breite von 5,50 m. Dazwischen ist sie als befahrbarer Wohnweg ausgewiesen (zum Be- und Entladen von Kfz), dort verringert sich der Querschnitt auf eine Breite von 4 m.

Öffentliche Parkflächen sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung entlang der Planstraßen festgesetzt. Dort können ca. 16-18 öffentliche Stellplätze errichtet werden. Mit der 2. Änderung besteht in der Planstraße A die Möglichkeit, weitere öffentliche Stellplätze anzubieten. Bei einer geschätzten Anzahl von ca. 60 WE im Bebauungsplangebiet werden etwa 0,3 öffentliche Stellplätze je WE nachgewiesen. Dies entspricht der ökologischen Zielstellung, im Plangebiet die Flächen für den Verkehr zu minimieren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in den Baugebieten mit Einzel- und Doppelhäusern vielfach Einfahrtbereiche auf den Privatgrundstücken als Besucherstellplätze genutzt werden können.

Als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß und Radweg - werden die Verbindungen zur Südstadt und in den Quartierspark festgesetzt.

#### **8.4 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen, Leitungsrechte**

Für die Fernwärmeversorgung ist eine zentrale Übergabestation im straßenangrenzenden Bereich gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ festgesetzt, wodurch die Möglichkeit für eine derartige Versorgung erhalten bleibt. Die Medien zur unmittelbaren Erschließung des Bebauungsplangebietes können überwiegend innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden. Lediglich im WA 1 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Güstrow nach § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB für den Anschluss einer bestehenden Abwasseranlage außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Für die Versickerung und Zwischenspeicherung von Niederschlägen können die nach § 9 Abs.1 Nr.20 festgesetzten Versickerungsanlagen genutzt werden.

#### **8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Südlich der Planstraße C wird ein Schmutzwasserpumpwerk gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Oberirdisch ist vom Pumpwerk nur der Schachtdeckel sowie ein Schaltschrank zu erkennen. Dadurch wird die Grünverbindung vom Quartierspark in den Landschaftsraum nicht gestört.

#### **8.6 Öffentliche Grünflächen**

Als öffentliche Grünfläche wird der Quartierspark im Zentrum der Baugebiete festgesetzt (§ 9 Abs. Nr.15 BauGB). Sie trägt als begrünter und ruhiger Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers sowie als Schnittpunkt der Fuß und Radwegeverbindungen wesentlich zur Qualität des Bebauungsplangebietes bei.

Öffentliche Grünflächen sind auch die Versickerungsanlagen (Flächen M1, M2, M3, M4 und M5) und die Siedlungsrandeingrünung (Fläche M6).

#### **8.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG) sowie zu Umsetzung der städtischen Zielvorstellungen einer umweltgerechten Wohnbauentwicklung gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt. Die vorgebenden Pflanzlisten beinhalten standortgerechte Arten. Hierdurch wird die ökologische Wirksamkeit der Maßnahmen gewährleistet.

Die Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan sieht die Versickerung und Zwischenspeicherung der anfallenden Niederschläge im Bebauungsplangebiet durch ein Graben-Mulden-Becken- System vor. Die Abwassersatzung der Stadt Güstrow beinhaltet generell den Anschlusszwang an das städtische Netz der Regenwasserentsorgung. Der Anschlusszwang kann auf Antrag an die Stadtwerke jedoch ausgesetzt werden, wenn nachweisbar ist, dass die Entsorgung, beispielsweise durch Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Diese Möglichkeit besteht aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse im Plangebiet. Dadurch können Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes minimiert werden.

Es besteht weiterhin die Option zur dezentralen Nutzung des Regenwassers durch Speicherung für eine Gartenbewässerung oder für die Brauchwassernutzung in den

Gebäuden mit entsprechender Trinkwassernachspeisung. Diese ist als ökologisch sinnvollste Variante anzusehen.

Zur funktionalen Sicherung dieses Versickerungssystems wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 10 offene Versickerungsgräben anzulegen sind (TF Nr.3.7). Zur Zusammenführung der Versickerungsanlagen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB die Maßnahmenflächen M1, M2, M3, M4 und M5 auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich werden dort Initialpflanzungen und Pflegehinweise vorgegeben um die ökologischen Zielvorgaben der Stadt umzusetzen (TF Nr.3.8).

Zur Abgrenzung der Versickerungsanlagen zum Landschaftsraum wird als Ausgleichsmaßnahme auf der Maßnahmenfläche M6 (auch öffentliche Grünfläche) ein aufgelockerter Gehölzstreifen festgesetzt (TF Nr.3.9).

Um den erforderlichen Fußweg zwischen dem Quartierspark und dem Landschaftsraum landschaftsgerecht und mit möglichst geringem Eingriff in Natur und Landschaft auszubilden, wird seine Breite auf 2 m begrenzt und als Material Brechsand festgesetzt (TF Nr.3.10).

Aufgrund der ökologischen Ausrichtung des Bebauungsplanes wird eine Vollkompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft angestrebt. Auf der Maßnahmenfläche M7 wird neben dem Anpflanzgebot für drei Gehölzgruppen auch die Nutzung als Extensivgrünland festgesetzt. Obwohl rein rechnerisch die Grünlandnutzung auf etwa der Hälfte der jetzigen Ackerfläche ausreichen würde, wird hier den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages<sup>3</sup> zum Bebauungsplan gefolgt. Zum Schutz der anzulegenden Gehölzinseln vor Verbiss, Tritt- oder Scheuerschäden durch eine Weidenutzung wird eine Abgrenzung zum Extensivgrünland festgesetzt, die eine Pufferzone berücksichtigt. Dem auf der Maßnahmenfläche M6 (Siedlungsrand) anzulegenden Gehölzstreifen wird hier ein 2 m breiter wildkräuterreicher Staudensaum vorgeschaltet (TF Nr.3.11).

## 8.8 Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan berücksichtigt die möglichen Beeinträchtigungen durch die Spiellandschaft, die nach der DIN 18005 nicht umfassend bewertbar sind. Hier sind insbesondere die Ruhezeiten an Werktagen von 20-22 Uhr und an Sonntagen von 7.00-9.00, 13.00-15.00 und 20-22 Uhr zu beachten. Zusätzlich wurde die Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in die Abwägung einbezogen.

Die prognostizierten Beurteilungspegel in den Ruhezeiten, die von der Spiellandschaft ausgehen, überschreiten in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte um bis zu 5 bis 7 dB(A). Diese auffälligen Lärmbelastigungen in den Ruhezeiten sollen können immer mehr Anlass für Beschwerden zukünftiger Anwohner sein. Aufgrund des niedrigen Fremdgeräuschpegels durch Verkehrsgeräusche wird die Spiellandschaft die dominante Geräuschquelle im Plangebiet darstellen.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips werden daher gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an die DIN 4109 festgesetzt (TF Nr.1.4). Die dafür festgesetzten Flächen entsprechen den Bereichen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der Freizeitlärm-Richtlinie bzw. der Sportanlagenlärmschutzverordnung um mehr als 5 dB(A) in den Ruhezeiten.

<sup>3</sup> vgl. Kapitel 7.7 des Erläuterungsberichtes

### **8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Anpflanzfestsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB werden vor allem aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und der Belange des Umweltschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dieser Zielvorstellung durch die Auswahl von standortgerechten und gestalterisch wirksamen Gewächsen Rechnung.

Zur Sicherung einer ortsbildgerechten Begrünung werden Anpflanzgebote für die öffentliche Grünfläche - Quartierspark - festgesetzt. (TF Nr.3.1).

Die Pflanzgebote für die Flächen für Nebenanlagen (TF Nr.3.2) berücksichtigen durch die Vorgabe der Baumarten ein einheitlich zu gestaltendes Straßenbild. Vor diesem Hintergrund werden auch die Pflanzgebote in den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 entlang der Planstraße C (TF Nr.3.3), die Pflanzgebote in der Planstraße A (TF Nr.3.4) und auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkplätze - (TF Nr.3.5) festgesetzt.

Dabei dient die Festsetzung Nr.3.3 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 10 auch der städtebaulichen und landschaftsgerechten Eingrünung der in Randlage liegenden Baufelder. Eine erhöhte landschaftsplanerische Forderung ist aufgrund des Überganges zur freien Landschaft und den damit verbundenen Standortvorteilen gerechtfertigt.

Die Anpflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine standortgerechte Durchgrünung der Baugebiete bewirken (TF Nr.3.6).

### **8.10 Örtliche Bauvorschriften**

Die in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sichern die gestalterische Grundqualität der privaten Grundstücksflächen. Für Einfriedungen erfolgen lediglich Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe, damit die Verkehrssicherheit berücksichtigt wird (TF 2.1). 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 Beauflagung im Baugenehmigungsverfahren bzw. eine Beachtung im Anzeigeverfahren nicht erfolgte.

### **8.11 Nachrichtliche Übernahmen**

Als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB wird der nach Landesnaturschutzgesetz zum Soll gehörende Ufergehölzbestand (§ 20-Biotop) in den Bebauungsplan aufgenommen (Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes).

## **9 Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan lässt sich ein Wohngebiet mit ca. 60-80 WE zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen realisieren. Er trägt dazu bei, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Durch die umfassenden Festsetzungen zur Begrünung und zur Versickerung des Regenwassers kann eine Vollkompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet erfolgen. Darüber hinaus wird der Planbereich

insgesamt ökologisch aufgewertet, was den örtlichen Zielvorgaben der Stadt Güstrow entspricht. Mit der Anordnung der Gebäude sind weitere ökologisch wirksame Maßnahmen (z.B. Öffnung der Gebäude nach Süden, passive und aktive Solarenergienutzung) durch die Bauherren möglich.

Die Führung der Planstraße A ermöglicht zusätzlich die verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr.48 „Bauhof Süd/Grüner Weg“. Dort ist auch die Führung weiterer Medien der technischen Infrastruktur erfolgt. Gleichzeitig verbessert sich die Anbindung der Anne-Frank-Schule, wo ein ungehindertes und sicheres An- und Abfahren ermöglicht wird.

Beeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Planstraße A (Anliegerverkehr und Verkehr zum Bebauungsplan Nr.48 „Bauhof Süd/ Grüner Weg“) bestehen nicht. Im schalltechnischen Gutachten heißt es dazu:

„Am Tage werden Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 55 dB(A) am Rande der vorgesehenen Bauflächen erreicht. In der Nacht werden dort Beurteilungspegel unter 45 dB(A) prognostiziert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 am Tage und in der Nacht unterschritten bzw. eingehalten.“<sup>4</sup>

Um Konflikte durch Lärmimmissionen von der Spiellandschaft zu minimieren, wurden die Baugebiete mit Abstand zur Spiellandschaft konzipiert. Es grenzen keine privater Gärten unmittelbar an die Spiellandschaft, hier bilden die Versickerungszonen mit entsprechender Bepflanzung sowie private und öffentliche Stellplätze einen Puffer. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden so Bebauungsplangebiet eingehalten.<sup>5</sup> Allerdings ist in den ungünstigsten Stunden (20-22 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13-15 Uhr eine Überschreitung der Beurteilungswerte der Sportanlagen-schutzverordnung am nord-östlichen Rand der möglichen Bebauung bis zu 10 dB(A) möglich.<sup>6</sup> Aus Gründen eines vorsorgenden Umweltschutzes gemäß Freizeitlärm-Richtlinien in M-V vom 3.Juli 1998 und um den Anforderungen eines beispielhaften ökologischen Wohngebietes gerecht zu werden, wurden hier Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine umweltgerechte Regenwasserentsorgung im Plangebiet. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Anschluss an das bestehende Netz (Druckrohrleitung PE 90) in die Kläranlage Parum erfolgen. Über die Stadtwerke Güstrow ist die Versorgung mit Elektrizität erfolgt. Die Wärmeversorgung findet über dezentrale Anlagen in und an den Gebäuden (Solarthermie und Wärmepumpen) statt. Die Versorgung mit Trinkwasser ist ebenfalls über das bestehende Netz der Stadtwerke Güstrow möglich, hier werden entsprechende Kapazitäten zur Löschwasserversorgung einbezogen.

Die Funktion der über das Plangebiet verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitung wird durch die neu verlegte Leitung übernommen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung weiterer Leitungen erforderlich.

Die Müllentsorgung kann zentral erfolgen.

---

<sup>4</sup> Nordum - Institut für Umweltanalytik GmbH u. CO KG, Neubrandenburg, Schalltechnisches Gutachten für den BBP Nr.32 Seeblick vom 26.02.1998

<sup>5</sup> ebenda, Abb.3

<sup>6</sup> ebenda, Abb.6 und Pkt. 5.2.2



## 10 Umsetzung der Planung

Die vertraglichen Regelungen über die Berücksichtigung ökologischer Anforderungen, die über die Festsetzungen des Planes hinausgehen, wurden in den städtebaulichen Vertrag übernommen. Bei der Veräußerung der Grundstücke wurden und werden die Vertragsregelungen für jeden einzelnen Bauherren rechtswirksam.

Vor dem Hintergrund der Schaffung eines umweltgerechten Wohngebietes hat die Stadt Güstrow z.B. folgende Vertragsinhalte vereinbart:

- Bautechnik, Konstruktion, Energieversorgung  
z.B.: Unterschreitung der Wärmeschutzverordnung um ein Drittel für jedes Gebäude im Bebauungsplangebiet, der Nachweis ist über den Wärmebedarfsausweis zu erbringen;  
die Versorgung mit Heizenergie hat durch den Anschluss an das Nahwärmenetz (BHK Südstadt) der Stadtwerke Güstrow zu erfolgen bzw. über Brennwerttechnik /Wärmepumpen;  
Warmwassererzeugung durch solarthermische Anlagen;
- Verwendungsverbote umweltschädigender Baustoffe, Positivliste umweltgerechter Baustoffe;
- Festlegungen zur Freiraumgestaltung  
z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Möglichkeiten zur Kompostierung
- Bodenschutz  
z.B. umweltschonende Herstellung der Tief- und Hochbauanlagen (Baustellenbetrieb); Vermeidung unnötiger Versiegelung von Boden.
- Wasserver- und -entsorgung  
z.B. Anwendung wassersparender Armaturen, Förderung der Brauchwassernutzung

## 11 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche Geltungsbereich:	6,5 ha
allgemeine Wohngebiete:	1,9 ha
Verkehrsflächen:	0,6 ha
öffentliche Grünflächen:	1,0 ha
Maßnahmenfläche M7:	2,7 ha
Naturschutzflächen	0,3 ha

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 25.10.2001

ausgefertigt am: 30.11.2001

*i.V. F. Müller-Meer*  
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

in Kraft getreten am: 01.12.2001

