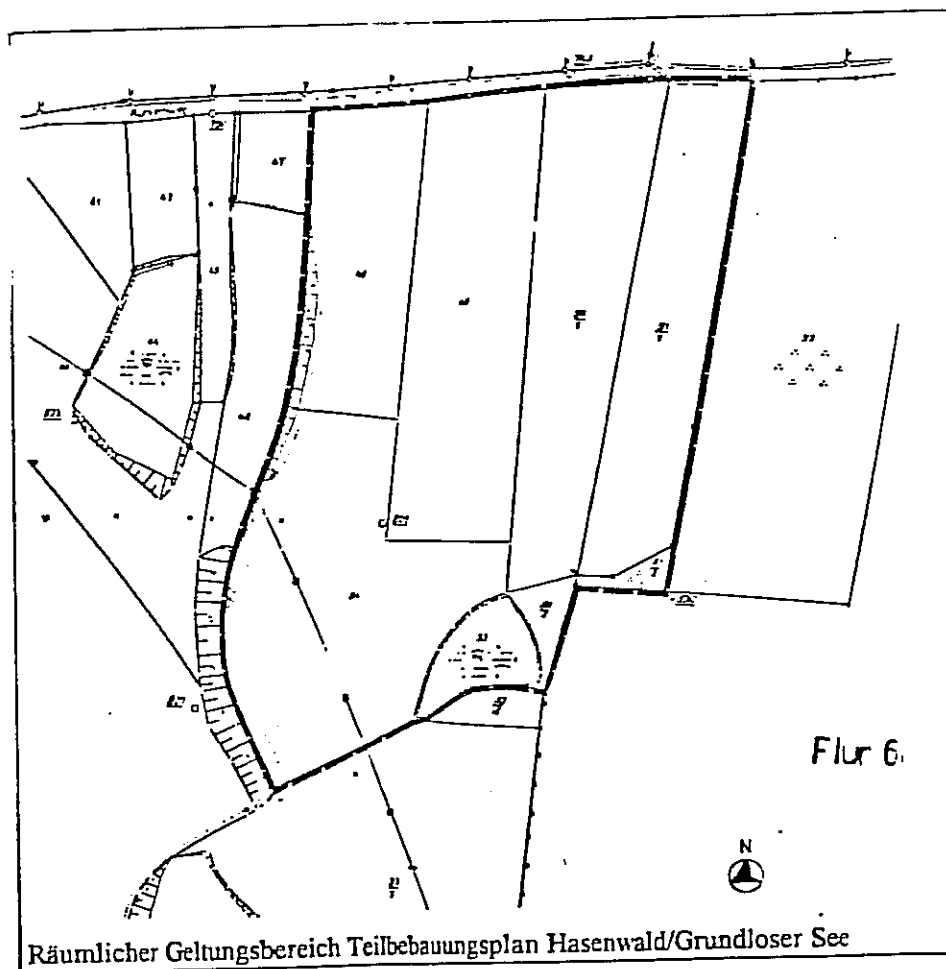


# Satzung der Stadt Güstrow

über den vorzeitigen Bebauungsplan

## Teilbebauungsplan West 2 a Hasenwald

- Begründung -



Stadtverwaltung Güstrow  
Stadtplanungsamt

## **GÜSTROW HASENWALD/GRUNDLOSER SEE**

### **Begründung zum Teilbebauungsplan Nr. 1/885**

#### **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

##### **1. Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit**

Im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung Güstrows und zur Ergänzung des bestehenden Wohnungsbaubestandes werden im Planungsgebiet ca. 270 Wohnungen in einer ersten Baustufe realisiert. Damit soll der dringende Wohnungsbedarf der Güstrower Bevölkerung abgedeckt werden.

Es ist vorgesehen, durch eine Mischung von Wohnungsgrößen auf unterschiedliche Bedürfnisse einzugehen. Neben Einfamilienhäusern wird auch Geschoßwohnungsbau, z.T. mit direktem Gartenzugang realisiert. In einem kleinen Zentrum (Anger) sind Läden für Waren des täglichen Bedarfs vorgesehen.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,5 ha liegt an der westlichen Stadtgrenze südlich des Kuhlenweges, der die Erschließungsstraße für die Flächen der Flurstücke 48, 49, 50/1, 50/2, 51/1, 51/2, 53 und 54 wird und den nördlichen Abschluß des Areals bildet.

Das Gebiet ist unbebaut und zeichnet sich durch eine landschaftlich reizvolle Vielfalt mit Hügeln, kleinen Söllen und wertvollem Baumbestand aus. Die Wege- und Straßenführung berücksichtigt Topographie und Vegetation.

Die Wasserversorgung kann vom Kuhlenweg aus erfolgen. Der Wasserbedarf ist noch näher zu ermitteln. Zur Gasversorgung muß das Plangebiet neu erschlossen werden. Nächstmögliche Anschlußpunkte sind zur Zeit der Bärstammweg oder die Hamburger Straße. Eine Versorgung mit Fernwärme ist möglich. Für Telekom und die Stromversorgung ist das Areal neu zu erschließen. Die Schmutzwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. Für die Entwässerung der öffentlichen Straßenräume werden 2 Abwasserpumpwerke festgesetzt.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen. Die Erschließungsanlagen, die entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs herzustellen sind, werden durch einen Erschließungsvertrag auf einen Dritten übertragen.

Gemäß § 8 Abs. (2) BauGB ist der Bebauungsplan (in diesem Fall: Teilbebauungsplan) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die dringend nötige Errichtung von Wohnungen sind Gründe, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan wirksam wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB). Der vorgelegte Teilbebauungsplan wird der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans.

## II. PLANINHALT

### 1. Entwicklung und Planungsüberlegungen

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Güstrow trägt das Vorhaben den Zielsetzungen durch die Ausweisung eines Allgemeinen (WA) und Reinen Wohngebiets (WR) Rechnung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das städtebauliche Konzept kann auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch weder beurteilt noch planungsrechtlich zugelassen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

### 2. Intentionen des Plans

Das vorgelegte Konzept mit ca. 270 Wohneinheiten soll einen Beitrag zur bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum und Einzelhandelseinrichtungen zur Grundversorgung leisten. Es sind sowohl Wohnungen im sozialen Wohnungsbau als auch Eigenheime vorgesehen.

Folgende Rahmenbedingungen sind Ausgangspunkt der städtebaulichen Überlegungen:

- Der Teilbebauungsplan soll eine differenzierte Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und ortsspezifischer baulicher Vorgaben, wie Maßstäblichkeit, Dachform und Material ermöglichen. Diese Absicht wird durch eine abgestufte Höhenentwicklung von 3-geschossigen Gebäuden im Zentrum über 2-geschossige bis 1-geschossige Bebauung an den Rändern unterstützt.
- Im Kern des Planungsgebietes ist eine 3-geschossige, ringförmige Bebauung vorgesehen, in der auch kleine Läden zur Deckung der Nahversorgung untergebracht werden können. Eine angerförmige, kleine Parkanlage bildet den Mittelpunkt des Bebauungsgebietes, die zur Begegnung und Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnquartier dient.

- 2-geschossig ist die Bebauung am Kuhlenweg als Rand und nördlicher Abschluß des Areals.
- Unterschiedlich große Parzellen erlauben den Ausgleich unterschiedlicher Interessen, je nach finanziellen Möglichkeiten und Ansprüchen an Wohnungsumgebung. Eine einseitige Bevölkerungsstruktur wird vermieden.
- Eine 1-geschossige Bebauung gewährleistet einen Übergang zu den östlich an das B-Plangebiet angrenzenden bzw. geschützten Biotopflächen im Süden sowie in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen.
- Der Charakter des Landschaftsraums wird durch die Anlage eines Wohngebiets mit Gartenstadt-Atmosphäre aufgenommen. Ca. 30 % der Wohnungen haben einen direkten Gartenbezug.
- Grundstückseinfriedungen und Straßenbepflanzungen unterstützen die Absicht den gestalterischen Zusammenhang eines einheitlichen Ortsbildes bezüglich der unterschiedlichen Gebäudesstrukturen sowie öffentlicher und privater Freiräume herzustellen und zusammen mit den Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan einen Gartenstadtcharakter unterstreichen.
- Erhaltung und Wahrung des Landschaftsraums unter Berücksichtigung des Grünordnungsplanes.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Die städtebauliche Anlage hat in Straßenführung, Straßenprofil, Bepflanzung, Bebauung und Freiraumbezug die Qualitäten einer "Stadt im Grünen". Innerhalb des Quartiers bieten sich sowohl vielfältige öffentliche (Anger) als auch private (Gärten) Erholungsmöglichkeiten. Die Erschließung des Areals erfolgt vom Kuhlenweg. Jede Wohnungseinheit hat einen PKW-Stellplatz, die auf vier Stellplatzanlagen dezentral verteilt sind. Die Erreichbarkeit ist kurzwegig gewährleistet über einen rückwärtigen Fußweg von Häusern zu den Parkplätzen. Die eingeschossigen Eigenheime am östlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes haben ihre Stellplätze auf dem Grundstück. Gleiches gilt für die Bebauung am Kuhlenweg.

#### 4. Der Bebauungsplan setzt im einzelnen fest:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächenausweisung mit Baugrenzen bzw. Baulinien mit max. 3 Vollgeschossen, einer GFZ von max. 0,4 und einer GFZ von max. 1, 2, geschlossener Bebauung.
- Reines Wohngebiet (WR)  
Baukörperausweisung mit 2 Vollgeschossen.  
Flächenausweisung mit Baugrenzen bzw. Baulinien, 1 - 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,2 - 0,3, einer GFZ von 0,2 - 0,6, offener Bebauung als zwingende Festsetzung mit Einzel- und Doppelhäusern.
- Vier Gemeinschaftsstellplatzanlagen.
- Eine Grünanlage als öffentlicher Park im Zentrum.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

#### Textliche Festsetzungen

1. Im WR sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Dachneigung darf maximal 50° betragen. Zugelassen sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer. Als Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden. § 83 Abs. 3 BauO
3. Die Sichtfelder (D + E) sind von sichtbehinderten baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs dürfen die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
4. Die Außenwände sollen als Sichtmauerwerk aus Klinkern oder weißem Putz errichtet werden. § 83 Abs. 3 BauO
5. Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über Straßenniveau zulässig. Bis zu einer Höhe von 0,50 m über Straßenniveau kann ein Sockel massiv ausgeführt werden. Mit Ausnahme von Pfeilern sind über 0,50 m massive Bauteile unzulässig. Sockel und Pfeiler sind in dem gleichen Material auszuführen wie die Außenwände der Gebäude. § 83 Abs. 3 BauO
6. Die Vorgärten der eingeschossigen Wohnbebauung sind gemäß Pflanzliste mit kleinkronigen Bäumen, mit einem Stammumfang von 16/18 cm, zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Der Pflanzabstand beträgt 7 m. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB.
7. Die Vorgärten der zweigeschossigen Wohnbebauung sind gemäß Pflanzliste mit mittelkronigen Bäumen, mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB.
8. In den Vorgärten sind mindestens 30 % der Flächen mit Sträuchern in 2x verschulter Baumschulqualität zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen (s. Pflanzliste). § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

9. In den Straßen für den dreigeschossigen Wohnungsbau sind beidseitig spitzkronige Alleebäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen. Der Pflanzabstand beträgt hier durchschnittlich 15 m. Die Anlage von Stellplätzen zwischen Einzelbäumen ist zulässig. Als Mindestgröße für Baumscheiben sind 6 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.
10. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus, für die keine gesonderten Festsetzungen getroffen werden, sind zu begrünen und zu pflegen. Mindestens 20 % dieser Flächen sind bodendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste). § 9 (1) Ziffer 25a BauGB  
Die privaten Grünflächen des eingeschossigen Wohnungsbaus, für die keine gesonderten Festsetzungen getroffen werden, sind ebenfalls zu 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Je Grundstück ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen (siehe Pflanzliste). § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
11. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als nutzbare Freifläche zu gestalten. Hier sind mindestens zehn großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen (s. Pflanzliste). Es müssen hier 20 % der Flächen bodendeckend mit Sträuchern und Stauden bepflanzt werden. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB
12. Regenwasserversickerung
- Das gesamte Niederschlagswasser ist über Grünflächen zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Nicht versickerndes Regenwasser wird den Entwässerungsgräben zugeführt, die in das Regenwasserrückhaltebecken südlich der Bauflächen münden. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Ausführungsplanung ist von der unteren Naturschutzbehörde bestätigen zu lassen.
- Die ungeklärte Einleitung von Regenwasser, bei dem mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist (Flächen für den KFZ-Verkehr, Stellplätze, Wege), ist nicht zulässig. Es sind daher natürliche Reinigungsstufen anzulegen. Alternativ hierzu ist der Bau von technischen Anlagen mit Schlammfang, Koaleszenzabscheider und Probeentnahmeschacht zulässig. § 9 (1) Ziff. 20
13. Die Flächen A sind mit einem Leitungsrecht (Oberflächenentwässerung) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das offene Grabensystem dient zur Ableitung von Regenwasser. In Teilbereichen muß eine Verrohrung aus Gefällegründen erfolgen. § 9 (1) Ziffer 21
14. Oberflächenbefestigung
- Alle befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßen sind mit durchlässigen Materialien zu befestigen (Pflaster, Tennenbelag). Im Bereich von KFZ-Stellplätzen - auch öffentlichen - ist ein Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm zu verwenden. § 9 (1) Ziffer 22
15. Die Flächen B sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. § 9 (1) Ziffer 21
16. Die Flächen C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. § 9 (1) Ziffer 21

17. Für die Gemeinschaftsstellplatzanlage wird die Festsetzung in dem Sinne getroffen, daß Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Flächen der Einzelgrundstücke (§ 23 (1) BauNVO) und darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 12 (6) BauNVO) unzulässig sind.

#### **Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Ziffer 20**

1. Die so gekennzeichneten Flächen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. § 9 (1) Ziffer 20
2. Sie sind zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind als geschlossene Gehölzgruppen anzulegen, deren Größe mindestens 400 m<sup>2</sup> und maximal 600 m<sup>2</sup> beträgt. Je 100 m<sup>2</sup> dieser Gehölzgruppen ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Im Abstand von 5 m um den Saum der Gehölzgruppen dürfen keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. § 9 (1) Ziffer 20
3. Die verbleibenden Flächen werden als Ackerbrache belassen und ein-, höchstens jedoch zweimal jährlich gemäht. § 9 (1) Ziffer 20

#### **Nachrichtliche Übernahme**

Das innerhalb dieser Fläche liegende Soll ist ein geschütztes Biotop nach § 2 Abs. 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern.

**5. Abwägung (Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB)**

**Berücksichtigung des Allgemeinwohls**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau dringend benötigter Wohnungen mit ausgezeichneten Wohnumfeldbedingungen sichern und die landschaftlich reizvollen Biotope schützen. Das Vorhaben gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung.

**Abwägung anderer Belange**

Die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geplanten Wohnungen berücksichtigen die Wohnbedürfnisse weiterer Bevölkerungskreise nach qualitativ ausgestatteten Wohnraum in angenehmer Umgebung. Die Eigenheimbau unterstützt den Wunsch nach Wohnungseigentum. Einseitige Bevölkerungsstrukturen werden vermieden.

Das wohnungsbezogene private Grün mit vielfältig nutzbaren Freiflächen, die Gestaltung des Angers und der Schutz vorhandener Bepflanzungen berücksichtigen die natürlichen Gegebenheiten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gesichert. Schallimmissionen sind, bezogen auf das Plangebiet, gemäß Schallimmissionsplan Güstrow vom ..... nicht zu erwarten.

Die Belange des Verkehrs mit der Ver- und Entsorgung sind gesichert. Die Durchführung der erwähnten Infrastrukturmaßnahmen sichert auf lange Zeit die Benutzbarkeit der Häuser und reduziert die Störanfälligkeit, die in Altbaugebieten den Wohnwert erheblich mindert. Es ist vorgesehen, pro Wohneinheit einen Stellplatz anzubieten.

Die geplante Bebauungsstruktur ist abgeleitet aus dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild. Die Mehrgeschossigkeit erlaubt einen sparsamen Umfang mit Grund und Boden.

Den Belangen von Umwelt und Ökologie wird durch die Gestaltung der Frei- und Grünflächen gemäß Grünordnungsplan mit Eingriffsbewertung in vollem Umfang Rechnung getragen. Die neu zu gestalten Flächen werden mit ortstypischen Gehölzen bepflanzt. Weitere Anpflanzungsbindungen ergeben sich aus der zum Bestandteil des Bebauungsplanes gehörigen Pflanzliste des Grünordnungsplans mit Eingriffsbewertung.



## 6. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden gegen den Planinhalt folgende Bedenken bzw. Anregungen geäußert:

### 1. Naturschutzverband

Es bleiben unberücksichtigt:

- Grundsätze der Bauleitplanung
- Fehlender Bedarf für die Planung
- Bodenschutzklausel
- Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
- Naherholung
- Ökologie, Gewässerschutz
- Ausgleichsmaßnahmen

### 2. Staatliches Amt für Umwelt und Natur Teterow

Die beabsichtigten Festsetzungen eines Grünordnungsplans sind im Bebauungsplanentwurf nicht übernommen.

### 3. Grüne Liga

Es fehlen Aussagen zu naturschutzrechtlichen Belangen. Die beabsichtigte Festsetzung Naturschutzgebiet ist zu streichen. Belange des Naturschutzes sind nicht berücksichtigt (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Forderung einer Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Grünordnungsplan.

### 4. Staatliches Amt für Umwelt und Natur Rostock

Aus der Sicht des Immissionsschutzes kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Zustimmung erteilt werden. Es ist nicht auszuschließen, daß das Plangebiet durch Immissionen der Schweine-mastanlage an der Schweriner Straße beeinträchtigt wird.

5. Landkreis Güstrow - Untere Naturschutzbehörde
  - Überarbeitung der Pflanzliste.
  - Flächenbilanzierung vornehmen.
6. BUND LV
  - Die GRZ sollte auf 0,2 - 0,25 begrenzt werden, um Versickerungsflächen zu minimieren.
  - Je WE nur 1 Stellplatz
  - Dachneigung für Sonnenkollektoren ausrichten.
  - Ausweisung von Tiefgaragen prüfen.
  - Ausweisung von mehreren Kinderspielplätzen in den öffentlichen Grünanlagen vorsehen.
  - Bäume der Lindenallee bei Baumaßnahmen verschalen.
  - Überprüfung der Pflanzliste
  - Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens.
  - Keine Planung des Autohauses.

### **Abwägung**

Zur Deckung des vorhandenen Wohnungsbedarfs der Stadt Güstrow wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Struktur- und Rahmenplanes das Gebiet Güstrow-Hasenwald im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erforderlichkeit dieser Ausweisung wurde von allen an diesem Verfahren Beteiligten anerkannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock die beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen, insbesondere in zentralen Orten, ausdrücklich begrüßt. Die Stadt Güstrow trägt dieser Tatsache durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Rechnung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu gewährleisten. Die in § 1 Baugesetzbuch genannten Grundsätze der Bauleitplanung werden somit beachtet.

Gemäß § 246a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Abs. 4 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung kann ein Bebauungsplan vor Wirksamwerden eines Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Die projektierte Teilbebauung des geplanten Entwicklungsgebietes gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere durch den baulichen Zusammenhang vorhandener Siedlungsflächen und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel).

Aus der Bewertung des Grünordnungsplans werden zusätzlich festgesetzt bzw. folgende Änderungen vorgenommen:

1. Die Fläche Naturschutzgebiet wird gestrichen und durch die Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ersetzt.
2. Die Aussagen des Grünordnungsplans werden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen:
  - a) durch textliche Festsetzungen,
  - b) durch Signaturen.
3. Dazu wird in den Bebauungsplan, gesondert von den textlichen und sonstigen Festsetzungen, folgender Text aufgenommen:

**ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT ALS BESTANDTEIL DIE PFLANZENLISTE UND DIE EINGRIFFSBEWERTUNG VOM 01.11.1994 (SIEHE ANLAGE 1)**

Ein Stufenprogramm zur Sanierung und Umbau der Schweinemaßanlage liegt vor. (Stellungnahme vom 16.02.1994)

Die Flächenbilanz für die Ausgleichsmaßnahmen wurde auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes erstellt.

Zur Aufwertung der ökologischen Funktionen wurden in die Pflanzlisten zusätzliche standortgerechte Arten aufgenommen. Die Eigenart des Landschaftsbildes wurde berücksichtigt, die Festsetzungen gewährleisten eine Wiederherstellung des Landschaftsbildes.

Sonstige Anregungen, die sich auf das Bauvorhaben beziehen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Sie führten zu keiner Änderung der beabsichtigten Festsetzungen. Vorgebrachte Hinweise werden beachtet.

## **7. Ergebnis der Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen wurden von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange keine weiteren Bedenken erhoben.

## **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Die geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß Grünordnungsplan mit Eingriffsbewertung durch entsprechende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.

Die §§ 39-44 Baugesetzbuch (Planungsschadensrecht) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

#### IV. VERFAHREN

In Übereinstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock soll für das Plangebiet zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs ein Teilbebauungsplan aufgestellt werden.

Der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung die Absicht, einen Teilbebauungsplan aufzustellen, mitgeteilt worden. Gegen die beabsichtigten Festsetzungen wurden keine raumordnerischen Bedenken erhoben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Güstrow hat in öffentlicher Sitzung am 22.04.1993 beschlossen, für die Flur 79 der Gemarkung Güstrow einen Teilbebauungsplan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufzustellen. Grundlage ist der Bebauungsvorschlag vom 7. Oktober 1992 (Sitzung des Planungsausschusses).

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmegesetz fand in der Zeit vom 12.01. bis 28.01.1994 statt.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) erfolgte in der Zeit vom 02.07.1993 bis 20.08.1993.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit vom 12.01.1994 bis 28.01.1994 ist im Januar 1994 im Güstrower Stadtanzeiger auf Seite 6 fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Die Stadtverordnetenversammlung von Güstrow hat dem Bebauungsplan am 24.02.1994 zugestimmt.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

Satzung über einen Bebauungsplan, Rechtsgrundlagen

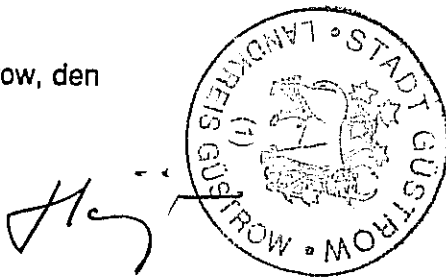
"Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadt Güstrow vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Teilbebauungsplan Nr. 1/885 für das Gebiet Güstrow, Hasenwald/Grundloser See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:"

## VI. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALTSPLAN

Haushaltsmäßige Auswirkungen können zur Zeit noch nicht ermittelt werden.

Aufgestellt:

Stadt Güstrow, den



## Anlage 1

### Pflanzenliste

Es sind ausschließlich Pflanzen zu verwenden, die den Qualitätsanforderungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

#### Spitzkroniger Alleebaum:

Botanischer Name	Deutscher Name
Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche

#### Weitere Auswahl von Bäumen, für private und öffentliche Grünflächen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

#### Klein- und mittelkronige Alleebäume für Vorgärten:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus oxycantha	Weißdorn
Prunus cerasifera "Nigra"	Blutpflaume
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

#### Sträucher für Vorgärten und Gemeinschaftsstellplätze:

Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaun-Rose
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Berberis thunbergii	Blutberberitze
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Hydrangea macrophylla	Japan-Hortensie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie
Prunus triloba	Mandelbäumchen
Spiraea vanhouttii	Pracht-Spiere
Weigela sinensis	Liebliche Weigelie

## Pflanzenauswahl für öffentliche Grünflächen:

<u>Sträucher:</u>	Buddleia davidii	Sommerflieder
	Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
	Cornus alba	Tatarischer Hartriegel
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Berberis thunbergii	Thun. Berberitze
	Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
	Ilex aquifolium	Stechpalme
	Forsythia intermedia	Forsythie
	Hydrangea arborescens	Strauchhortensie

## Pflanzenauswahl für Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Entwicklung einer naturnahen, standortgerechten Pflanzengesellschaft durch Anpflanzung von einheimischen Gehölzarten, und zwar:

<u>Bäume:</u>	Stieleiche (Quercus robur)	zu 40 %
	Rotbuche (Fagus sylvatica)	zu 20 %
	Sandbirke (Betula pendula)	zu 10 %
	Eberesche (Sorbus aucuparia)	zu 10 %
	Hainbuche (Carpinus betulus)	zu 10 %
<u>Sträucher:</u>	Haselnuß (Corylus avellana)	zu 25 %
	Weißdorn (Crataegus oxycantha)	zu 25 %
	Schlehdorn (Prunus spinosa)	zu 20 %
	Stechpalme (Ilex aquifolium)	zu 10 %
	Besenginster (Cytisus scoparius)	zu 5 %
	Europ. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	zu 5 %
	Hundsrose (Rosa canina)	zu 10 %



Bei der folgenden Biotopwertbilanz wurden für die einzelnen Biotoptypen die Werte der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft § 6 Abs. 3 HENatG" verwendet, die das Hessische Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz am 17.05.1992 herausgab.

Nutzungs- /Biotopbestand	Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		Typ-Nr.
		vorher	nachher	vorher	nachher	

#### BESTAND

Acker	13		66.000		858.000	
temporäre/period. Kleingewässer >1 ha	47	3.800	3.800		178.600	
Gebüsche,Hecke	30	800	8.610	24.000		
überbaute Fläche Straßen, Wege	3	3.000			9.000	
<b>Gesamt</b>		<b>73.800</b>		<b>Summe</b>	<b>1.069.600</b>	

#### PLANUNG

Flächen mit Maßnahmen ...			Gesamt 18700			
Ackerbrache	29		12.600		365.400	
Hecken, Bäume, Gebüsche Anpflanzgebot (neu)	27		5.200		140.400	
Gebüsche (alt)	30		800		24.000	
Allee	31		4.250		131.750	
neue Gräben naturnah *Interpotiert	22		2.500		55.000	
Regenrückhalte- becken	25		400		10.000	
Kleingewässer (Soll)	47		3.800		178.600	
öffentl. Grünfläche	14		1.100		15.400	
Gärten priv.	19		26.900		511.100	
versiegelte Fläche incl. Straße	3		16.250		48.750	
<b>Summe</b>			<b>73.800</b>		<b>1.480.400</b>	
					<b>Biotopwertdifferenz gegenüber Bestand: + 410.800</b>	

\* Interpotiert, da Gräben im bebauten Bereich weniger wertig (14 - Straßenbegleitgrün 29 - naturnahe Gräben)