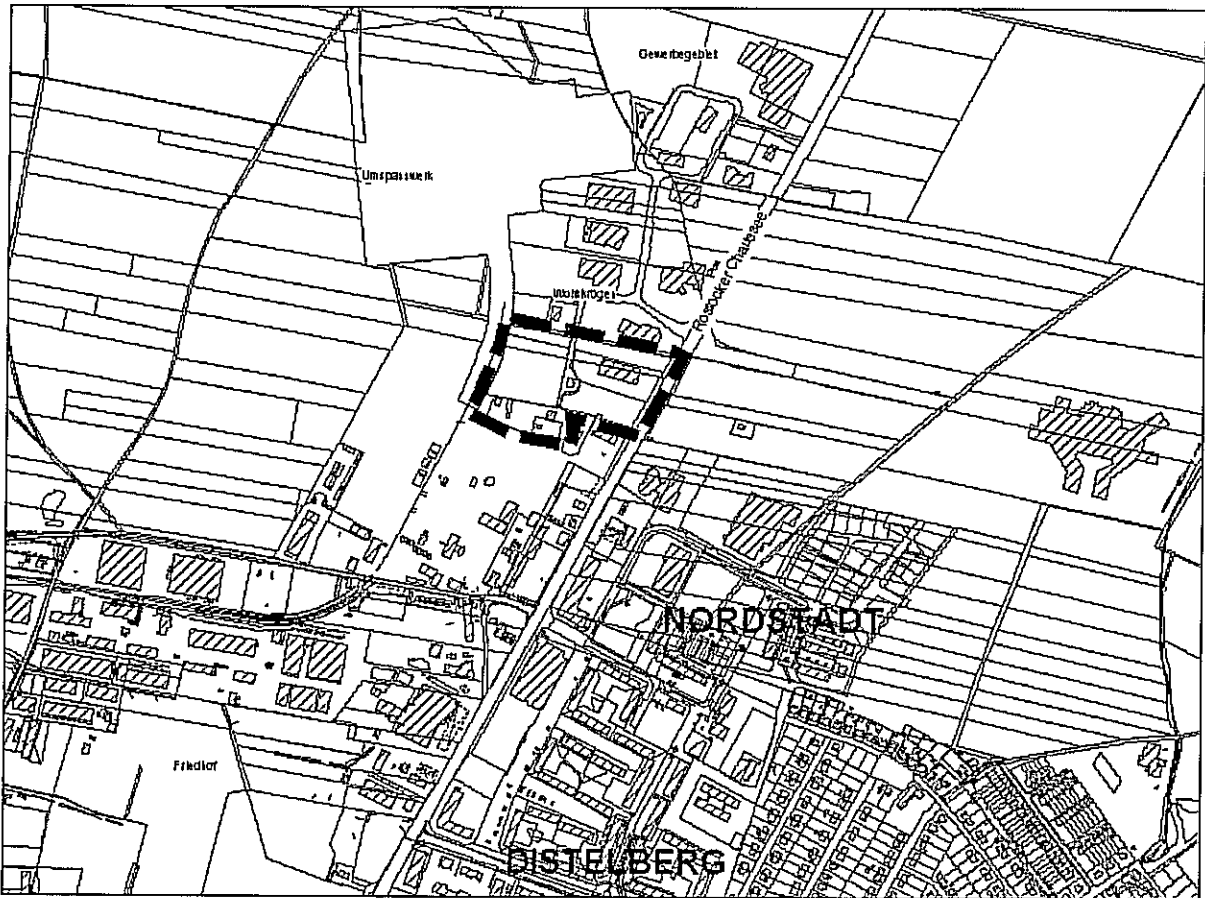


Satzung der Stadt Güstrow über den Bebauungsplan Nr. 34/I

Westlich Rostocker Chaussee/Südlich Wolfskrögen

- Begründung -
gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Satzung (Neufassung)
November 2005



Übersichtsplan digitale Stadtgrundkarte

Stadtverwaltung Güstrow
Abt. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

<u>TEIL A: Grundlagen</u>	4
<u>1. Rechtsgrundlagen</u>	4
<u>2. Veranlassung und Ziele</u>	5
<u>3. Beschreibung des Geltungsbereiches</u>	6
<u>3.1 Lage, Größe, Abgrenzung</u>	6
<u>3.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen</u>	7
<u>3.3 Altlasten</u>	7
<u>3.4 Nachrichtliche Übernahme</u>	7
<u>3.4.1. Bodendenkmale</u>	7
<u>4. Übergeordnete Planungen und Vorgaben</u>	8
<u>4.1. Landes- und Regionalplanung</u>	8
<u>4.2 Flächennutzungsplan</u>	8
<u>4.3. Fachplanungen</u>	9
<u>4.3.1. Landschaftsplan</u>	9
<u>4.3.2 Schallimmissionsplan</u>	9
<u>TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG</u>	10
<u>1. Bauliche Nutzung</u>	10
<u>1.1 Art der baulichen Nutzung</u>	10
<u>1.2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</u>	10
<u>1.3. Maß der baulichen Nutzung</u>	10
<u>1.4. Flächenbilanz</u>	11
<u>2. Baugestaltung</u>	11
<u>2.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen</u>	11
<u>2.2 Schallschutz</u>	11
<u>3. Erschließung</u>	12
<u>3.1 Verkehr</u>	12
<u>3.1.1 Äußere Erschließung</u>	12
<u>3.1.2 Innere Erschließung</u>	12
<u>3.1.3 Fuß- und Radwege</u>	12
<u>3.1.4 Ruhender Verkehr</u>	12
<u>3.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr</u>	12
<u>3.2 Versorgung</u>	12
<u>3.2.1 Strom</u>	12
<u>3.2.2 Gas</u>	13
<u>3.2.3 Wasser</u>	13
<u>3.2.4 Fernmeldetechnische Versorgung</u>	13
<u>3.2.5 Brandschutz</u>	13

3.3	<u>Entsorgung</u>	13
3.3.1	<u>Schmutzwasser</u>	13
3.3.2	<u>Oberflächenentwässerung</u>	13
3.3.3	<u>Abfallentsorgung</u>	14

Teil C: Landschaftsplanung **15**

1.	<u>Rahmenbedingungen</u>	15
1.1.	<u>Lage in der Landschaft</u>	15
1.2.	<u>Naturräumliche Einordnung, Geologie und Topographie</u>	15
1.3.	<u>Naturhaushalt</u>	15
1.4.	<u>Landschaftsbild</u>	16
2.	<u>Bestandsbeschreibung und Bewertung</u>	16
2.1.	<u>Bestandsbeschreibung</u>	17
2.2.	<u>Bestandsbewertung</u>	20
3.	<u>Beschreibung und Bewertung der Eingriffe</u>	21
3.1.	<u>Naturhaushalt</u>	21
3.2.	<u>Klima und Lufthygiene</u>	21
3.3.	<u>Landschaftsbild</u>	21
3.4.	<u>Flora und Fauna</u>	21
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u>	23
4.1.	<u>Vermeidungs- und Minimierungsgebot</u>	23
4.2.	<u>Begrünung der Verkehrsflächen</u>	23
4.3.	<u>Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücken</u>	23
4.4.	<u>Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche</u>	23
4.5.	<u>Ausbildung Siedlungsrand/Landschaftsbild</u>	24
4.6.	<u>Maßnahmefläche</u>	24
4.7.	<u>Gehölzstrukturen</u>	24
4.8.	<u>Regenwasserversickerung</u>	25
4.9.	<u>Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung</u>	26

Teil D: Umsetzung der Planung **27**

1.	<u>Maßnahmen zur Durchführung der Planung</u>	27
2.	<u>Maßnahmen zur Sicherung der Planung</u>	27

TEIL A: Grundlagen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaurandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S 466)
- 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.468,612) 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) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 634), Berichtigung vom 16. September 1998 (GVOBl. M-V S. 890)
- 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 zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998 zuletzt geändert durch das 1. Naturschutzänderungsgesetz M-V (1.ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502) geändert am 09.12.2004
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002; geändert am 06.01.2004
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, geändert am 17.04.2004
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 975)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M- V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Elektromagnetische Felder: Erlass des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.1994
- 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 für Straßen- und Verkehrswesen
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005, Nr 31, S.797)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 (GVOBl. M-V vom 11.11.1994 Nr. 24, S. 1022) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613)
- Neufassung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 01.09.1990
- Bundesfernstraßengesetz vom 08.08.1990 (FStrG)(BGBl. I 1990, S.1714)

2. Veranlassung und Ziele

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 03.12.1998 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.34 Westlich Rostocker Chaussee/Südlich Wolfskrögen beschlossen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung am 02.01.1999 in Kraft.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.12.2000 wurde für den Ausbau eines Feuerwehrstandortes die Umnutzung vorhandener Gebäude in der Neukruger Straße beschlossen. Der bauordnungsrechtlichen Nutzungsänderung einer Reparaturhalle in einen Feuerwehrstützpunkt wurde mit dem Vorbescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 12.07.1999 zugestimmt. Der Stützpunkt wurde 2001 in Betrieb genommen. Damit wird der Standort für eine Feuerwehr innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 Rostocker Chaussee/ Südlich Wolfskrögen nicht mehr benötigt.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes war es daher, die bisherige Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr als Gewerbefläche auszuweisen. Dadurch soll die Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Gewerbeentwicklung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 10.04.2001 zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Satzungen handelt es sich bei dem nunmehr vorliegenden Entwurf rechtlich gesehen um keine Änderung, sondern der Bauleitplan Nr. 34 Westlich Rostocker Chaussee/Südlich Wolfskrögen wird durch einen neuen Plan (digitaler Plan) vollständig ersetzt. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird der „ Ursprungsplan“ ersetzt. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist es aber sinnvoll, die vorgesehene Aufhebung des Ursprungsplan ausdrücklich klarzustellen. Dies wird auch mit der Ergänzung (Neufassung und Nr. 34 / I) in dem Logo der Planzeichnung und auf der Begründung deutlich. Bei Satzungsbeschluss ist dieses ebenfalls zu beschließen und bekannt zu machen.

Gemäß Überleitungsvorschriften § 233 (1) im BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 wird das Bauleitplanverfahren nach dem BauGB vom 27.08.1997 fortgeführt.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

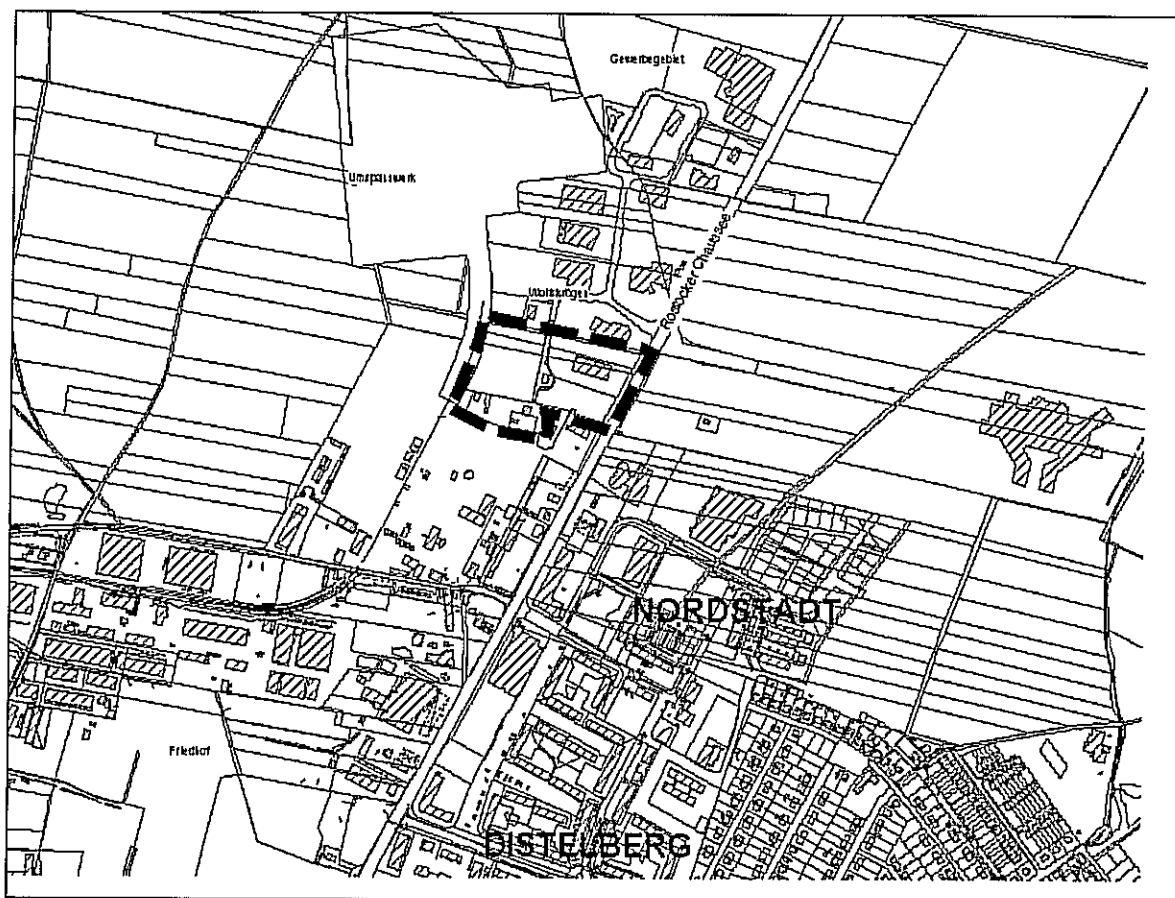
3.1 Lage, Größe, Abgrenzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 Westlich Rostocker Chaussee/Südlich Wolfskrögen befindet sich im Norden der Stadt Güstrow, westlich der Rostocker Chaussee in einer Entfernung von ca. 3,0 km zur Stadtmitte. Es bildet zusammen mit dem vorgelagerten Gewerbegebiet an der Rostocker Chaussee (Bebauungsplangebiet Nr. 35 - Westlich Rostocker Chaussee) von Rostock kommend, den Stadteingangsbereich.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von 2,94 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Gewerbegebiet „Westlich Rostocker Chaussee“ - der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35,
- Im Osten durch die B 103 - Rostocker Chaussee;
- Im Süden durch Gewerbegrundstücke (Werkstatt VEAG und Zufahrt zum Umspannwerk)
- Im Westen durch die Gleisachse und die Straße zum VEAG Umspannwerk.

Es umfasst die Flurstücke 65/6; 65/7; 65/8; 65/9; 65/10; 134/4; 134/22; 134/37; 134/42; 134/48; 134/49; 134/50; 134/51 der Flur 10 Gemarkung Güstrow, insgesamt eine Fläche von 2,94 ha.



Räumlicher Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Westlich Rostocker Chaussee/Südlich Wolfskrögen

3.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

Das Planungsgebiet ist eine nicht mehr genutzte Obstplantage und brachgefallene landwirtschaftliche Nutzfläche und stellt eine Restfläche zwischen bestehenden Gewerbebauten im Süden und neugeschaffenen Gewerbeansiedlungen im Norden dar.

Mit dem Bau der Erschließungsstraße im Jahr 2000 erfolgten erste Gewerbeansiedlungen. Als erste Nutzung wurde im südlichen Planbereich auf einer gewerblichen Brache ein Umspannwerk durch die Stadtwerke errichtet. Des Weiteren erfolgte die Ansiedlung einer Autoreparaturwerkstatt im östlichen Planbereich.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich für das Plangebiet durch die vorhandene Nordring Wasserleitung (400 AZ), die das Gebiet nördlich durchläuft. Die Bebaubarkeit der Fläche wird dadurch eingeschränkt. 20 kV Stromkabel der WEMAG und der SWG liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Außerhalb des Plangebietes verlaufen Hochspannungsleitungen. Im westlichen Bereich befindet sich der äußerste Leitungsausleger im Bereich des höchstliegenden Mastes ca. 40 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt. Diese Hochspannungsleitungen führen zum Umspannwerk von Vattenfall Europe. Des Weiteren verläuft südlich des Plangebietes eine 110 kV- Leitung der e.dis. Diese befindet sich im Abstand von 25- 30 m von dem neuerrichteten Umspannwerk der Stadtwerke. Eine Nutzungseinschränkung für das Gewerbegebiet auf Grund dieser Leitungen ist nicht gegeben. Bei Pflanzmaßnahmen sind in der Ausführungsplanung die unterirdischen Leitungen und die Abstandsflächen von den Leitungen des Umspannwerkes und der außerhalb des Gebietes liegenden Leitungen zu berücksichtigen.

3.3 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Wenn Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Abt. Abfallwirtschaft, anzuzeigen.

3.4 Nachrichtliche Übernahme

3.4.1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Unter Hinweise wird auf die Berücksichtigung des Denkmalschutzgesetzes verwiesen: Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Unterlassung einer Anzeige sowie die Zerstörung von Bodenfunden kann als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße geahndet werden (§ 29 DSchG M-V).

Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001.

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV von den StÄUN anzuordnen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sind zu beachten

4. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

4.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V), welches im Juli veröffentlicht wurde, ist Güstrow als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß LEP wird für Mittelzentren ausgesagt: „Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Sie tragen ganz wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei.“

Für das Verfahren des vorliegenden Bebauungsplanes wurde aber noch das im nachfolgenden dargestellte Erste Landesraumordnungsprogramm als übergeordnete Grundlage verwendet. Das erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 1993 weist Güstrow als Mittelzentrum aus. Eine bedarfsorientierte Neuausweisung und die Anbindung neuer Gewerbeflächen an die bestehenden Ortslagen ist vor allem in den zentralen Orten gewünscht, um der Zersiedlung des Landes vorzubeugen und eine flächenschonende Erschließung sicherzustellen.

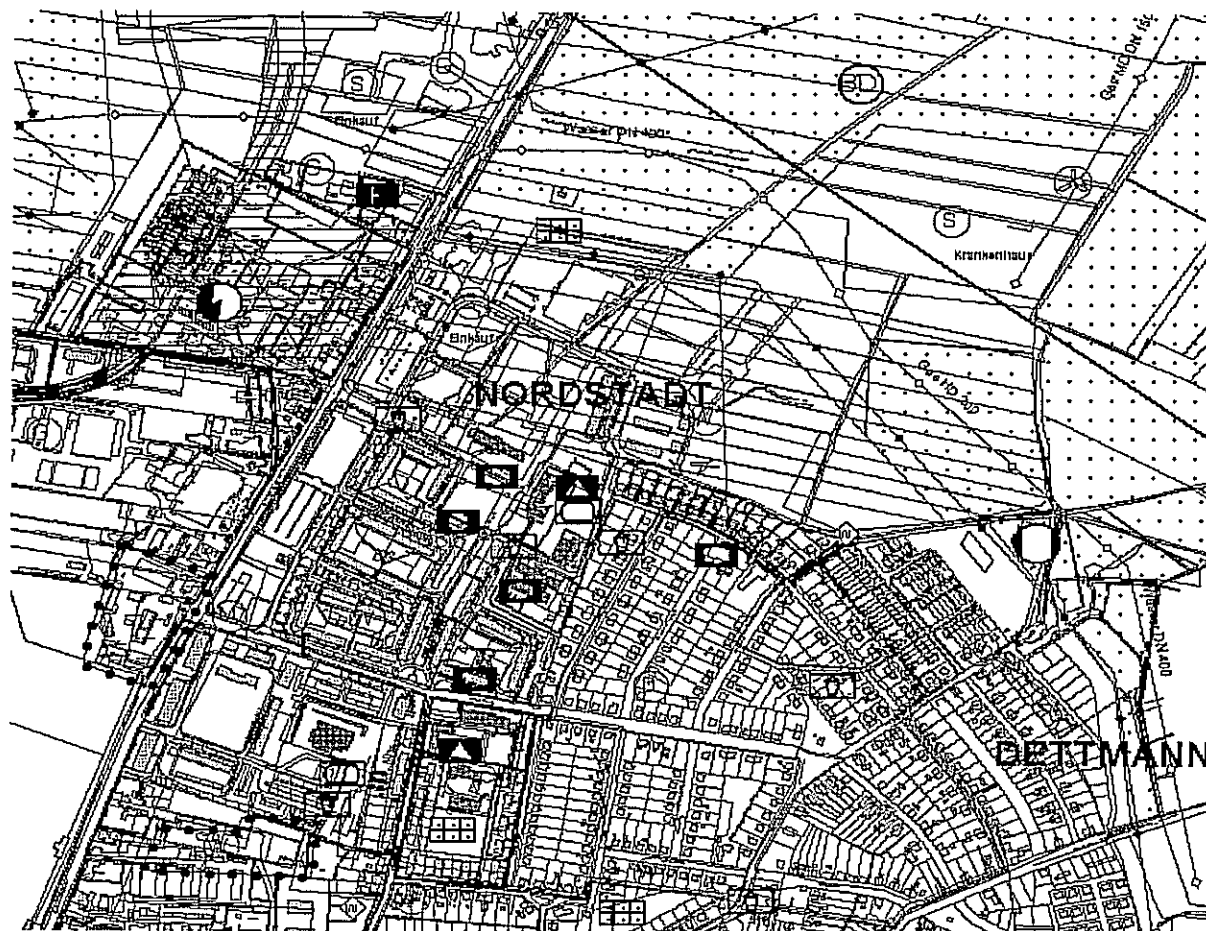
Auch das regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 1994 weist Güstrow als Mittelzentrum aus. In zentralen Orten sind die Infrastruktur auszubauen und neue Gewerbefläche auszuweisen. Dabei sollen in mittelzentralen Orten besonders die Nahrungsmittelindustrie zur Verarbeitung und Vermarktung von Produkten der heimischen Landwirtschaft angesiedelt werden.

Die angezeigte Planung entspricht der Zielstellung der Raumordnung und Landesplanung, da notwendige standortgerechte Siedlungsflächen für die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt und insbesondere für die Stärkung des Mittelzentrums bereitgestellt werden. Mit der Planung wird eine städtebauliche Anbindung bereits gewerblich genutzter Bereiche an die Ortslage gewährleistet. Damit verbunden ist gleichzeitig die angestrebte Beseitigung städtebaulicher Missstände und somit die Aufwertung des Stadtgebietes.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Zusammen mit dem Plangebiet Nr. 35 Westlich Rostocker Chaussee von 15 ha werden im Norden an der Rostocker Chaussee insgesamt 18 ha Gewerbeflächen neu ausgewiesen. Angrenzend befinden sich die großen Flächen für Versorgungsanlagen des Umspannwerkes der Vattenfall Europe AG (vormals VEAG).

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen. Diese Fläche ist in der Neufassung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Änderung ist nur geringfügig. Eine Konkretisierung der Ausweisung im FNP wird im Rahmen eines FNP-Änderungsverfahrens mit weiteren geringfügigen Flächenveränderungen erfolgen.



Auszug aus dem FNP der Stadt Güstrow, Stand September 1999

4.3. Fachplanungen

4.3.1. Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan (März 1994) kann entnommen werden, dass für das Plangebiet eine Nutzungsänderung von Ackerflächen in Gewerbeflächen vorgeschlagen wird. Bei dem Gewerbegebiet Rostocker Chaussee handelt es sich um einen Schwerpunkt für die Neuausweisung von Gewerbeflächen, die nicht im Widerspruch zur vorhandenen Naturausrüstung stehen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen nicht entgegenstehen.

Um die Grünverbindungen zwischen dem bebauten Bereich und der offenen Landschaft zu erhalten und zu verbessern, wird im Landschaftsplan die Entwicklung eines Grünzuges (in westlicher Verlängerung von den bestehenden Kleingärten an der Rostocker Chaussee) vorgeschlagen.

In der Aktualisierung des Landschaftsplanes (Mai 2005) wird zu diesen bebauten Bereichen keine Aussage getroffen

4.3.2 Schallimmissionsplan

Die Fortschreibung des Schallimmissionsplanes der Stadt Güstrow (Stand: Februar 1997) zeigt folgende Schallimmissionen des Verkehrslärms der Rostocker Chaussee für diesen Bereich auf:

Bei einem Verkehrsaufkommen (Verkehrszählung 1995) von 12 042 Kfz/24 h liegen die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmemissionen bei 70 dB (A) bei Tag und 60 dB (A) bei Nacht im straßenangrenzenden Bereich. Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von Tag 65 dB (A) und Nacht 50/55 dB (A) sind somit überschritten.

TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) gekennzeichneten Bereiche sind in Anlehnung an den vorhandenen Bestand der angrenzenden Gewerbeflächen ausgewiesen worden. Einschränkungen für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO wurden nicht vorgenommen, da sowohl störende Einflüsse auf Nachbargrundstücke (Gewerbebauten) ausgeschlossen werden können als auch aus städtebaulicher Sicht keine Beschränkungen an diesem Standort notwendig sind.

Da die städtebaulichen Orientierungswerte des Lärmschutzes selbst für Gewerbegebiete überschritten sind und das gesamte Gebiet ausschließlich durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, wurde die Möglichkeit der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 (3) 1 in der Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen.

1.2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Für die mit GE gekennzeichneten Gebiete ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise unter Punkt 1.2. der textlichen Festsetzungen wurde berücksichtigt, dass für den Industrie- und Gewerbebau die offene und die geschlossene Bauweise zu einschränkend wirkt, da die Gebäude vielfach länger als 50 m sind. Die Baukörpergestaltung und -anordnung soll den Bauherren überlassen werden. Ansonsten gelten aber die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

In den mit GE gekennzeichneten Gebieten wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl 0,6 wird die zulässige Höchstgrenze nach § 17 BauNVO mit 0,2 unterschritten. Dies verhindert eine zu starke Verdichtung des Gewerbegebietes im Stadteingangsbereich. Durch die zulässige Überschreitung nach § 19 BauNVO können die privaten Stellplätze auf dem Grundstück auch bei gleichzeitiger Erhaltung von ca. 20 % Grundstücksfläche für Begrünungsmaßnahmen, geschaffen werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung stellt auch eine städtebauliche Anpassung an den Gewerbebestand und das angrenzende Bebauungsplangebiet dar.

Als Höhe der baulichen Anlagen wurde für die Gewerbegebiete eine Gebäudehöhe mit der Oberkante (OK) von maximal 12 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wurde die Straßenoberkante festgesetzt, da die Geländehöhen im Geltungsbereich zwischen 21,82 m und 19,85 variieren und die Straßenoberkante der Erschließungsstraße einen konkreteren Bezugspunkt darstellt. Mit der Festsetzung der Bauhöhen soll die Einpassung an den Landschaftsraum und am Stadteingang Berücksichtigung finden.

1.4. Flächenbilanz

Gesamtfläche	29 440 m ²
./i. überörtliche Verkehrsfläche (Radweg)	420 m ²
= Bruttobauland Gewerbe	29 020 m ²
./i. Fläche für den internen fließenden Verkehr	1 301 m ²
./i. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht(außerhalb Maßnahmefläche)	2 671 m ²
./i. Maßnahmefläche	4 053 m ²
./i. Gehölzpflanzung	1 686 m ²
= Nettobauland Gewerbe	19 309 m ²
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	11 585 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	7 724 m ²

2. Baugestaltung

2.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Als örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird eine Festsetzung zu Werbeanlagen getroffen. Mit der Festsetzung der Größe von Werbeflächen unter Nr. 2.1 wird den Anforderungen einer geordneten Städteingangssituation Rechnung getragen, indem eine Anhäufung überdimensionierter Plakatwände vermieden wird. Gemäß § 9 (1) und (6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) müssen Anlagen der Außenwerbung einen Mindestabstand von 20 m zur befestigten Fahrbahn der B 103 einhalten.

Mit dem Verweis des Tatbestandes einer Bußgeldvorschrift im Teil B unter den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Daher wird folgende textliche Festsetzung ergänzt : „Ordnungswidrig im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o. g. örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000,00 DM geahndet werden.“

2.2 Schallschutz

Die durch den Straßenlärm der B 103 verursachten Lärmimmissionen überschreiten die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (vgl. Pkt. 4.3.2 Teil A).

Daher wurde für die angrenzende Gewerbefläche 2 ausgehend von den festgestellten Beurteilungspegeln, der nach DIN 4109 entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel IV in der Planzeichnung dargestellt.

Als textliche Festsetzung wird unter Punkt 1.5. ein gesonderter passiver Schallschutz festgeschrieben, um die Überschreitung der Orientierungswerte zu kompensieren. Dies kann sowohl durch die Raumanordnung der Hochbauten oder durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Rostocker Chaussee und den Kreuzungsausbaue für die Erschließungsstraße Lindbruch und die Straße Wolfskrögen im Gewerbegebiet Nord erschlossen. Eine direkte Erschließung an die B 103 ist nicht möglich, daher wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Erschließungsstraße wurde im Jahr 2000 hergestellt.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits hergestellte Straße in Verlängerung der bestehenden Straße „Wolfskrögen“. Da ein Ringschluss zur VEAG-Straße, welche sich in Privatbesitz befindet, nicht möglich ist, wurde ein Wendehammer geschaffen. Die zu erschließenden Grundstücke werden direkt an diese Straße angebunden. Das im Jahr 2000 errichtete Umspannwerk der Stadtwerke (Flurstück 134/4; 134/22) wurde an den Wendekreis mit einer Stichstraße angeschlossen. Wendemöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

3.1.3 Fuß- und Radwege

Entlang der Rostocker Chaussee ist ein Fuß-/Radweg entstanden, der das Plangebiet im Osten tangiert. Für die rad- und fußläufige Erschließung des Gewerbegebietes ist eine direkte Anbindung an diesen Fuß-/Radweg am südlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen (Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit).

Innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes Nord sind keine gesonderten Radwege ausgebaut, so dass auch die neue Erschließungsstraße keinen extra ausgewiesenen Radweg erhalten hat. Dies ist bei dem geringen Anliegerverkehr nicht notwendig.

3.1.4 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen nachzuweisen. Es sind keine öffentlichen Stellplätze an der Verlängerung der vorhandenen Straße Wolfskrögen errichtet worden, da bereits im Gewerbegebiet Nord öffentliche Stellplätze in dieser Straße geschaffen wurden.

3.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss an den ÖPNV ist derzeit nicht gewährleistet. Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich im Ebereschenweg im Wohngebiet Distelberg und am Kreiskrankenhaus.

3.2 Versorgung

3.2.1 Strom

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere 20 kV Energiekabel. Eine 20 kV-Freileitung der WEMAG wurde umverlegt, so dass keine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung mehr besteht. Die 20 kV-Erdkabel der WEMAG und der SWG wurden über Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Die Energieversorgung für das geplante Gewerbegebiet wird durch die Stadtwerke Güstrow sichergestellt. Ein Anschluss erfolgt über vorhandene Anlagen.

3.2.2 Gas

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Güstrow. Im Zusammenhang mit der Erdgaserschließung ist die Verlegung einer Gasleitung im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Fläche - C - bis an die Rostocker Chaussee heran vorgesehen.

3.2.3 Wasser

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Güstrow sichergestellt. Ein Anschluss erfolgt über vorhandene Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet Nord.

Innerhalb der nördlichen Maßnahmefläche befindet sich die Ringwasserleitung DN 400. Daher wurde ein Leitungsrecht A zugunsten des Versorgungsträgers zum Bestandsschutz der Leitungen eingetragen.

3.2.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch beauftragte Dritte. Vorhandene Fernmeldekabel tangieren das Plangebiet im östlichen und westlichen Randbereich.

3.2.5 Brandschutz

Durch die Stadtwerke Güstrow kann über die Trinkwasserversorgungsanlagen eine Löschwassermenge von max. 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

Die Abteilung Brandschutz des Landkreises Güstrow forderte jedoch die Gewährleistung einer Löschwassermenge von 96 m³/h.

Sollte dies im Baugenehmigungsverfahren weiterhin gefordert werden, so müssen auf den Grundstücken offene oder geschlossene Vorratsbehälter bzw. Sprinkleranlagen errichtet werden.

3.3 Entsorgung

3.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalisationsnetz der Stadt Güstrow bis zur Kläranlage Parum. Die neu zu erschließenden Gewerbeflächen werden über ein im öffentlichen Straßenraum verlegtes Freigefällesystem und ein Pumpwerk in der Mittelinsel des Wendekreises angeschlossen. Über eine Druckleitung wird das Abwasser in das nördlich gelegene Kanalsystem vom Gewerbegebiet Nord eingeleitet.

Für bestehende Abwasserleitungen der Vattenfall Europe zum Anschluss des Umspannwerkes wurde im südlichen Planbereich ein Leitungsrecht A zugunsten der Versorgungsträger eingetragen. Dies sichert den Bestandsschutz dieser Leitungen.

3.3.2 Oberflächenentwässerung

Da für den Bereich des Bebauungsplanes keine geeignete Vorflut für die Regenwasserableitung zur Verfügung steht und das Baugrundgutachten versickerungsfähige Untergrundverhältnisse ausweist, wurde für das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Gewerbeflächen eine Muldenversickerung vorgesehen. In der Erschließungsplanung wurde auf Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ die Machbarkeit der Muldenversickerung nachgewiesen.

Demnach sind die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht - B - belasteten Flächen für offene Gräben und Versickerungssysteme gekennzeichneten Bereiche ausreichend dimensioniert. So steht im westlichen Geltungsbereich ein Graben mit einer Länge von 90 m und einer Breite an der Böschungsoberkante von 6 m und Sohlenbreite von 3 m zur Verfügung. Daran sind Gewerbeflächen von 0,96 ha mit einem Versiegelungsgrad von 0,6 (angeschlossene

befestigte Fläche = 0,576 ha) angeschlossen. Im östlichen Bereich ist eine Fläche von 1,37 ha (Areal = 0,822 ha) an das Muldensystem mit einer Länge von 80 m und einer Breite von 5,0 m angebunden. Bei der somit zur Verfügung stehenden Versickerungsfläche von 600 m² und einem k_f -Wert (Durchlässigkeitsbeiwert von 5×10^{-5} m/s laut Bodengutachten) ist das erforderliche Speichervolumen für einen fünfjährigen Bemessungsregen ($n = 0,2$) gegeben. Das Regenwasser aus dem Straßenbau wird über eine DN 200 im Bereich des Leitungsrechtes - C - zu einem Sickerschacht DN 3 000 geführt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Versickerung wurden im Bebauungsplan durch festgesetzte Leitungsrechte (B) und durch die Festsetzung der Versickerung auf den Grundstücken geschaffen.(Vgl. Festsetzung Nr. 1.3 und Nr. 3.7).

3.3.3 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des Gewerbemülls erfolgt durch Dritte. Für die Abfallentsorgung gilt die Abfallsatzung des Landkreises Güstrow.

Standorte für die private Müllentsorgung sind nicht explizit festgelegt worden.

Teil C: Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen

1.1. Lage in der Landschaft

Das Plangebiet im Norden der Stadt Güstrow schließt an die Industriebauten der Vereinigten Energiewerke AG am Stadtrand an und wird nördlich durch das neu entstandene Gewerbegebiet an der Rostocker Chaussee begrenzt.

1.2. Naturräumliche Einordnung, Geologie und Topographie

Die geomorphologische Gestalt Mecklenburg-Vorpommerns wurde maßgeblich durch die Weichseleiszeit gestaltet. Aus naturräumlicher Sicht wird Güstrow der Großlandschaft „Rückland der Seenplatte“ zugeordnet. Die Oberflächengestalt dieser Großlandschaft ist durch wellige bis kuppige Grundmoränen geprägt.¹

Das Relief des Untersuchungsgebietes wurde während des Pleistozäns durch die Wirkung des Inlandeis und der Schmelzwässer des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit geformt. Der Landschaftsraum im Nordwesten der Stadt Güstrow wird durch wellige Grundmoränen und einer nach Norden ansteigenden, relativ ebene Ackerlandschaft geprägt. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 22 m über NN und fällt nach Westen bis auf ca. 20 m über NN ab.

1.3. Naturhaushalt

Grundwasser/Hydrogeologie

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) in Bereichen mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone verbreitet. Er ist gegenüber flächenhaftem Schadstoffeintrag relativ geschützt. Nach Angaben des Geologischen Landesamtes beträgt der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters nach der HK 50 > 5 m. Dies wurde durch die Baugrunderkundung vom 16.09.1996 bestätigt, wo bis zur Endteufe der Bohrungen bei 5 m unter Gelände der freie Grundwasserspiegel nicht angetroffen wurde.

Es wurden aber schwach wasserführende Schichten aufgeschlossen, und bei den festgestellten Wechsellagerungen von nicht bindigen, bindigen und stark bindigen Gesteinsschichten, ist mit lokalen Stau- und Schichtenwasserhorizonten zu rechnen.

Böden

Trotz der Lage des Untersuchungsgebietes im Bereich einer glazialen Stauchungszone wurde bei der Baugrunduntersuchung ein relativ einheitliches Bild des Bodenaufbaues festgestellt. Die Bodenabfolge beginnt mit einem 0,40 - 0,60 m feinsandig ausgebildetem Oberboden, der humose Beimengungen aufweist. Darunter schließen sich schluffige Feinsande unterschiedlicher Mächtigkeit an. Im nördlichen Bereich liegen Feinsande in Breiten zwischen 0,60 - 0,80 m, während im südlichen Plangebiet die Mächtigkeiten zwischen 2,00 m und 3,45 m variieren. Die Lagerungsdichten liegen im mitteldichten Bereich. Diese schluffigen Feinsande werden von Geschiebemergel unterlagert, der bis zur Erdteufe der Bohrungen 5 m festgestellt wurde.

Der Geschiebemergel und die schluffigen Feinsande stellen bei steifer bis halbfester Konsistenz einen mittelmäßigen bis guten Baugrund dar. Problematisch können Gründungen in aufgeweichten Partien der bindigen Bodenschichten werden.

¹ Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin 1992, S. 3f

Im Untersuchungsgebiet besteht die Möglichkeit, unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern. Auf Grund der aber nur mäßig bis gut wasserdurchlässigen anstehenden Bodenschichten ist eine entsprechend groß dimensionierte Sickeranlage vorzusehen (vgl. Pkt. 3.3.2).

Klima

Güstrow gehört zum Klimabereich "maritim beeinflusstes Binnentiefeland", das im Vergleich zum kontinentalen Klima eher geringe Temperaturschwankungen aufweist und sich durch stärkere Luftbewegungen, eine höhere Luftfeuchte und stärkere Bewölkung auszeichnet. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm, die Hauptwindrichtung ist Südwest-West (SW-W).

1.4. Landschaftsbild

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

Ästhetischer Eigenwert der Landschaft

Hierbei werden Einzelaspekte des Landschaftsbildes wie Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart und Erlebbarkeit zusammengefasst. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine brachgefallene Obstplantage, welche von der bestehenden Stadtkante mit Gewerbebauten und der Neuerichtung eines Gewerbegebietes im Norden eingeschlossen wird.

Im Osten wird das Gebiet durch die B 103 beeinträchtigt. Die Reste der Baumreihe mit Spitzahorn an der B 103 beleben das Landschaftsbild positiv. Ansonsten ist die Landschaft von zahlreichen Hochspannungsmasten, die aus mehreren Richtungen zum Umspannwerk der VEAG hin- und weggeführt werden, zerschnitten. Die ungeordneten Gewerbeflächen im Süden und die großflächigen Gewerbe im Norden beeinträchtigen die Erlebbarkeit der Landschaft.

Schutzwürdigkeit des Gebietes

Neben dem ästhetischen Eigenwert ist es auch der Schutzwert eines Gebietes, der sich in der Einzigartigkeit, der Unersetzbarkeit, der Seltenheit und der Repräsentation der Landschaft ausdrückt. Der Bebauungsplan Wolfskrögen liegt nicht in einem Schutzgebiet und es werden keine Biotope nach § 20 LNatG M-V nachhaltig beeinträchtigt.

Visuelle Verletzbarkeit

Mit dem Kriterium der visuellen Verletzbarkeit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass sich Veränderungen des Landschaftsbildes in reich strukturierten Gebieten weniger stark wahrnehmen lassen, als in wenig strukturierten. Die visuelle Verletzbarkeit kann anhand des Reliefs, der Strukturvielfalt und der Vegetationsdichte erfasst werden. Das Untersuchungsgebiet stellt nach Westen hin einen Übergangsbereich zwischen Bebauung und offener Landschaft dar. Es handelt sich daher um einen empfindlichen Bereich, der jedoch durch vorhandene Strommasten bereits beeinträchtigt ist. Nach Westen steigt das Relief an und das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes wird durch den Geschosswohnungsbau des Distelberges, die sehr hohe Reparaturhalle (ca. viergeschossig) der VEAG und ungeordnete und kleinteilige Nebenanlagen geprägt. Die Bebauung des Plangebietes ist auf diese Situation ausgerichtet. Auf der Einfahrtsstraße B 103 stellt das Plangebiet eine Stadteingangssituation dar. Die vorhandene Baumreihe und die Obstplantage mindern die Massivität des vorhandenen VEAG-Werkstattgebäudes. Eine geordnete Stadtkante ist auszubilden.

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Für die Eingriffsbilanzierung wird das Bilanzierungsmodell des Ingenieurbüros Glasow + Partner Stralsund angewendet. Es resultiert aus der Analyse verschiedener Bewertungsver-

fahren und berücksichtigt das für den Einsatz in Mecklenburg-Vorpommern vorgesehene Modell. Diesem Bilanzierungsverfahren geht eine Analyse des Ist-Zustandes von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum voraus.

Bei der Bestandsaufnahme im Gelände im April 1996 wurden die unterschiedlichen Biotoptypen des Untersuchungsraumes flächendeckend erfasst, beschrieben und u. a. mit einer Aufzählung der jeweils vorkommenden Pflanzenarten belegt. Diese Bestandsaufnahme bleibt auch Grundlage der Bewertung des Eingriffs in der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Für die Biotoptypenbewertung werden folgende Faktoren maßgeblich berücksichtigt:

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

2.1. Bestandsbeschreibung

Biotope der Gewerbebauten und landwirtschaftlicher Nebengebäude (AG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befanden sich desolate, unfertige und unansehnliche Holzschuppen und Gewerbebauten und entsprachen nicht einer geordneten städtebaulichen Bebauung. Diese Missstände wurden durch Abriss beseitigt. Diese Biotope der Bebauung wurden in der Bestandsaufnahme 1996 der Kategorie I mit einem Biotopwert von 0,2 zugeordnet.

Biotope vegetationsarmer Flächen

Dauernd vegetationsarm gehaltene, unversiegelte Fläche (CC)

Im Geltungsbereich befanden sich Brachflächen (CC 2), die einerseits durch ehemalige intensive Kleintierhaltung, andererseits durch gewerbliche Nutzung große vegetationslose Bereiche darstellten. Je nach Beanspruchung hatte sich auf Teilbereichen Trittpflanzenvegetation entwickelt. Hier wurden Arten wie die Einjährige Rispe (*Poa pratensis*), Breitblättriger- und Spitzblättriger Wegerich (*Plantago major* und *lanceolata*) und Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) und Flohknöterich (*Polygonum persicaria*) angetroffen. Im Bereich der abgerissenen Gebäude zur Kleintierhaltung waren Stickstoffanzeiger wie z. B. die Kleine Brennessel (*Urtica urens*) und die Große Brennessel (*U. dioica*) als auch Glanz-Melde (*Atriplex nitens*) und Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*) dominant. Als besonders stark beeinflusste Fläche war das Umfeld der ehemaligen Werkstatt zu bezeichnen, wo durch ungeordnetes Befahren und Beparken sowie Materiallagerung im gesamten Bereich das Bodengefüge zerstört war und eine Vegetationsentwicklung kaum möglich wurde. Aus landschaftsökologischen Aspekten wurden diese Flächen der Kategorie I mit einem Faktor von 0,4 zugerechnet.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist infolge des angrenzenden Baugeschehens durch Befahren, eine vegetationsarme Fläche (CC 1) entstanden. Hier sind Arten der Trittvegetation wie die Einjährige Rispe (*Poa pratensis*) und Breitblättriger- und Spitzblättriger Wegerich (*Plantago major* und *lanceolata*) aber auch Ackerwildkräuter wie z. B. das Kanadische Berufskraut (*Conyza canadensis*) und Windhalm (*Apera spica-venti*) und Kamillearten (*Matricaria chamomille*, *M. inodora*) als Anzeiger für Bodenverdichtungen sowie Ruderalpflanzen wie Gemeine Quecke (*Agropyron repens*) und Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*) vorhanden. Für diese Flächen mit vegetationsfreien Abschnitten und Tritt- und Ruderalvegetation wird ein Biotopwert von 0,8 angesetzt.

Schotterfläche ohne Lückenvegetation (CB)

Im Vorbereich der damaligen Autowerkstatt wurde als Bodenbefestigung Schotter ausgebracht. Die Fläche diente der Abstellung von PKW in teilweise defektem Zustand. Anzeichen von Vegetation mit wärmeliebenden Pflanzen waren nicht vorhanden. Bedingt auch durch

die sichtbare Bodenverschmutzung wurde daher ein geminderter Biotopwert von 0,7 zur Bewertung herangezogen.

Brachgefallene Obstplantage (EC/IB)

Die größte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nimmt eine brachgefallene Obstplantage ein. Hier stehen Pflaumenbäume, die als Niederstammsorte durch fehlenden Gehölzschnitt der letzten Jahre stark verwachsen sind. Die Bodenvegetation wird durch zahlreiche ruderale Arten und Ackerwildkräuter geprägt:

<i>Anchusa arvensis</i>	- Acker-Krummhals
<i>Arctium lappa</i>	- Große Klette
<i>Arctium tomentosum</i>	- Filz Klette
<i>Artemisia vulgaris</i>	- Gemeiner Beifuß
<i>Calamagrostis epigejos</i>	- Land-Reitgras
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	- Hirtentäschel
<i>Cirsium arvense</i>	- Acker Kratzdistel
<i>Crepis rectorum</i>	- Dach-Pippau
<i>Heracleum sphondylium</i>	- Wiesen Bärenklau
<i>Erodium cicutarium</i>	- Gemeiner Reiherschnabel
<i>Euphorbia peplus</i>	- Garten-Wolfsmilch
<i>Lolium perenne</i>	- Deutsches Weidelgras
<i>Lysimachia vulgaris</i>	- Gemeiner Gilbweiderich
<i>Matricaria discoidea</i>	- Strahlenlose Kamille
<i>Melilotus alba</i>	- Weißer Steinklee
<i>Pimpinella major</i>	- Große Pimpinelle
<i>Rumex acetosa</i>	- Großer Ampfer
<i>Rumex acetosella</i>	- Kleiner Ampfer
<i>Rumex crispus</i>	- Krauser Ampfer
<i>Solidago canadensis</i>	- Kanadische Goldrute
<i>Taraxacum officinale</i>	- Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Tanacetum vulgare</i>	- Rainfarn
<i>Urtica dioica</i>	- Große Brennessel

Diese Gefäßpflanzen sind keine geschützten Arten nach der Bundesartenschutzverordnung. Die vorgefundenen Arten sind für die Standortbedingungen und die aufgegebenen Nutzung typische Vertreter. Als Biotopwert wird ein Mittelwert zwischen brachgefallenen Acker- und Obstplantagen von 1,65 zur Bewertung dieser Fläche angesetzt.

Königskerzenflur (PB)

Im Randbereich zwischen der Obstbaumplantage und der südlichen Gewerbebebauung hat sich eine ökologisch wertvolle, wärmeliebende Vegetationsgesellschaft herausgebildet. Neben den Arten, welche auf der brachgefallenen Obstplantage vorzufinden waren, dominiert hier in einzelnen Teilbereichen die Kleinblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*). Diese Art und auch der vorzufindende Hasenklee (*Trifolium arvense*) und das Tüpfelhartheu (*Hypericum perforatum*) haben an diesem geschützten Standort mit oberflächlich anstehendem lehmigen Sand günstige Wachstumsbedingungen. Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsverfahren wird dieser Biotoptyp mit einem Wert von 2,1 belegt.

Ruderalfluren

Quecke-Beifußgesellschaft (OA)

Westlich der brachgefallenen Obstplantage ist eine Ruderalflora auf einer ehemaligen ackerbaulichen Nutzfläche entstanden. Die hier durch Sukzession entwickelte Pflanzengesellschaft wird durch die Quecke dominiert. Die Artenvielfalt dieser kurzlebigen Ruderalflora ist durch die Dominanz der Quecke mit ihren Wurzeläusläufern sehr gering, andere Ackerwild-

kräuter wurden unterdrückt und nur der Beifuß als ruderale Art konnte sich durchsetzen. Stickstoffliebende Arten wie das Klettenlabkraut (*Galium aparine*) wurde ebenfalls angetroffen. Als artenarme, hochwüchsige, kurzlebige Ruderalflur wird die Fläche als Kategorie III mit einem Faktor von 1,5 bewertet.

Beifuß-Doldenblütengesellschaft (PG)

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine ausdauernde Ruderalflur. Unter den vorhandenen Standortbedingungen entwickelte sich eine von Beifuß und Doldenblütlern beherrschte Ruderalflur, wobei der Gefleckte Schierling (*Conium maculatum*), welcher stark giftig ist, zahlreich vorkommt, aber auch der Wiesen-Kerbel (*Anthriscus gylyveistis*) ist vertreten.

Andere Hochstauden wie der Gemeine Beifuß (*Artemisia vulgaris*), die Gemeine Scharfgarbe (*Achillea millefolium*), Kamillearten (*Matricaria discoidea*, *Tripleurospermum maritimum*/Geruchlose Kamille) und die Löselrauke (*Sisymbrium loeselli*) sind ebenfalls vorhanden. Verschiedene Süßgräser wie z. B. das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*), der Gemeine Schwingel (*Festuca ovina*) und der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) als typische Vertreter von Feldrainen, waren anzutreffen.

Diese ausdauernde Ruderalflur wird der empfindlichen Kategorie III mit einem Biotopfaktor von 1,8 zugeordnet.

Brennnessel beherrschte Ruderalflur (PE)

Im Randbereich der ehemaligen Kleintierhaltung hatte sich eine größere Brennnesselflur (*Urtica dioica*) gebildet. Dies war ein deutliches Zeichen für die starke Eutrophierung des Bodens als Folge unsachgemäßen Umganges mit Gülle bzw. Stalldung. Da Brennnesseln wichtige Nahrungspflanzen für zahlreiche Insekten und Schmetterlingsarten sind, werden Brennnesselfluren als ökologisch wertvoll eingestuft. Negativ zu bewerten sind aber die Belastungen für den Boden durch die starke Stickstoffanreicherung. Nach dem Bilanzierungsverfahren werden diese Flächen mit einem Biotopwert von 1,5 belegt.

Gehölzstrukturen (KX + LH)

Landschaftsprägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entlang der B 103 befindet sich eine Straßenbaumreihe mit Spitzahorn (*Acer platanoides*). Die Kronentraufbereiche liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. An der südlichen Plangebietsgrenze sind durch Selbstaussamung zwei kleine Stieleichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern von 10 bzw. 18 cm vorhanden, wobei die Wuchsform zwieselig und buschförmig ausgeprägt ist. Als heimisches Gehölz wird dieser Eichenaufwuchs mit einem Faktor von 2,3 bewertet.

Eine Heckenanpflanzung (LH) mit Fichten (*Picea abies*, und *Picea glauca*) und Unterpflanzung mit der Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) an der Werkstatt sowie eine Gehölzfläche mit Schneebeeren (*Symphoricarpos racemosus*) am Zaun an der B 103 wird als verwildertes Zierstrauchgebüsch mit einem minimierten Biotopwert von 1,5 bewertet, da sie kleinflächig und durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen belastet sind.

2.2. Bestandsbewertung

Tabelle 1: Bestandserfassung und Bewertung

In der 1. Änderung des Bebauungsplan ergibt sich durch die Anwendung des CAD eine geringfügige Änderung in der Gesamtfläche

Biotop- typ	Fl.Nr.	Gesamt- fläche	Biotop- wert lt. Tabelle	+/-	Aufwertung/Minderung	end- gülti- ger Wert	Bestands- wert
EC/IB	1	10.200	1,5/1,8	0		1,65	16.830
CC1	2	2.200	0,6	+ 0,2	Trittvegetation vor- handen	0,8	1.760
PB	3	1.366	2,1	0		2,1	2.869
OA	4	5.085	1,5	0		1,5	7.627
PG	5	5.100	1,8		Anteil Doldenblüten- gewächse (Bärenklau) groß	1,8	9.180
PE	6	720	1,5	0		1,5	1.080
LH	7	100	1,8	-0,3	. Schneebeeren in unmittelbarer Stra- ßennähe . starke Vermüllung der Rosa rugosa- Hecke, enger Fichten- bestand	1,5	150
CB	8	760	1,5	- 0,8	. keinerlei Vegetation, starke Bodenver- schmutzung u. Ver- müllung	0,7	532
AG	9	432	0,2	0		0,2	86
CC2	10	3.447	0,6	-0,2	. unsachgemäße Dunglagerung . Lagerung von Autos u. -ersatzteilen . Baustelle mit Materi- allager	0,4	1.379
KX	11	30	2,4	-0,1	. zwieselige Wuchs- form	2,3	69
Summe Be- stand		29.440					41.562

3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

In Tabelle 2 erfolgt eine Zusammenstellung der ermittelten und bewerteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft. Als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatschG gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

3.1. Naturhaushalt

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden bereits durch die menschliche Nutzung geprägt. Durch die vorangegangene intensive ackerbauliche Nutzung sind die Nährstoffverhältnisse und die Bodenstruktur beeinflusst worden. Im Plangebiet waren 432 m² durch ungeordnete Bebauung und durch Nebengebäude versiegelt.

Durch die geplante Bebauung werden insgesamt maximal 11.303 m² versiegelt. Für die innere Erschließung wurden insgesamt 1.778 m² durch Asphalt oder Betonpflaster versiegelt. Die versiegelten Flächen stehen als ökologisch wirksame Bodenflächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

Infolge der Versiegelung kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Durch die Mächtigkeit der anstehenden Lehmböden und die tiefen Grundwasserstände ist die Gefahr von Grundwassergefährdungen durch flächenhaft eindringende Schadstoffe als Folge des Baugeschehens als gering einzustufen.

3.2. Klima und Lufthygiene

Durch die Bebauung wird das Mikroklima beeinflusst. Da das Plangebiet eine relativ exponierte Lage hat, ist mit Luftverwirbelungen und einer erhöhten Staubbelastung der Luft zu rechnen. Durch die relativ hohe Bebauungsdichte wirkt das Gebiet als Wärmeinsel, gekennzeichnet durch erhöhte Lufttemperatur und geringere Luftfeuchte als das Umland. Ursache hierfür sind u. a. die Strahlungsadsorption und der Wärmeaustausch der Bebauung, aber auch eine geringere Sonneneinstrahlung (durch höhere Luftverunreinigung). Da es sich insgesamt um ein relativ kleines Baugebiet handelt, sind die Auswirkungen auf das Klima als gering einzuschätzen.

3.3. Landschaftsbild

Die Bebauung verändert den Charakter des Siedlungsrandes. Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird die Ausbildung einer Stadtkante, die räumliche Anbindung der bestehenden Gewerbeansiedlungen und die Gestaltung der Stadteingangssituation gefördert. Durch gestalterische Festsetzungen, wie z. B. Gebäudehöhe und Bepflanzungsgebote wird der sensible Übergang zur freien Landschaft planerisch berücksichtigt.

3.4. Flora und Fauna

Durch den Bebauungsplan wird der Vegetationsbestand des Plangebietes wesentlich verändert. Die Obstplantage und Ruderalflur wird sowohl bebaut als auch durch Bepflanzung gestaltet. Durch die Veränderung der Ruderalflächen kommt es zum Verlust von Sukzessionsflächen, die als Brut- und Nahrungshabitat für eine Fülle von Insekten, Vögeln und Kleinsäugetieren dienen.

Tabelle 2

Zusammenstellung der ermittelten und bewerteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Biotop- typ	Flä- chen- Nr.	Biotop- wert	Bezeichnung des Eingriffs	Fläche in m ²	Grad der Beein- trächtigung in %	Eingriffs- wert
EC/IB	1	1,65	-Versiegelung der überbaren Grundstücksfläche mit Gewer- bebauten u. Nebenanlagen des GE 2 (GRZ 0,6)	5.650	100	9.323
CC ₁	2	0,8	- Radweg, vollversiegelt	420	100	336
PB	3	2,1	- Gehweg(versiegelt)	130	100	273
			-Stichstraße ab Wendekreis südlich als Vollversiegelung	80	100	168
OA/ PE/ PG	4+5+6	1,5	- Versiegelung durch Erschlie- ßungsstraße	1.221	100	1.954
		1,5 1,8 Ø 1,6	- Versiegelung der überbauba- ren Grundstücksfläche mit Ge- werbebauten u. Nebenanlagen des GE 1 (GRZ 0,6)	5.149	100	8.238
CB/ CC ₂	8 + 10	0,7 0,4 Ø 0,55	- Versiegelung der überbauba- ren Grundstücksfläche mit Ge- werbebauten u. Nebenanlagen des GE 3	2.977	100	1.637
LH	7	1,5	- Rodung der Schneebeerenhe- cke	17	100	26
KX	11	2,3	- Abnahme der 2 Stieleichen (buschige Wuchsform)	30	100	69
Summe Eingriff						22.024

4. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.1. Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Das gemeindliche Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Gewerbeflächen. Durch die Verdichtung und Arrondierung bestehender Gewerbegebiete sind die ersten Grundprinzipien des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes berücksichtigt. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

Wesentliche Aspekte sind boden- und wasserschonende Durchführung der Baumaßnahmen:

- Versickerung des unbelasteten Regenwassers über Mulden-Rigolen-Systeme und Sickerschächte
- Vermeidung flächendeckender Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,6
- standortgerechte Wiederaufbringung des Oberbodens
- Erhaltung einer landschaftsbildprägenden Obstgehölzreihe
- Erhaltung natürlicher Ruderalflächen (Maßnahmefläche)

Gehölzpflanzungen sollen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die durch die Bebauung und Erschließung entstehen, mildern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, die der Minderung, dem Ausgleich oder Ersatz negativer Auswirkungen auf Flora, Fauna, Naturhaushalt und Landschaftsbild dienen, werden nachfolgend beschrieben und sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

4.2. Begrünung der Verkehrsflächen

Im gesamten Gewerbegebiet Rostocker Chaussee wurden keine Bäume im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Die Grundstücke reichen bis unmittelbar an die Fahrbahnkante bzw. an den Fußweg heran. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan wird daher als Ersatz für Straßenbaumbepflanzungen die Pflanzfläche am westlichen Plangebietsrand erweitert. Durch Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Durchgrünung gewährleistet.

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

Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Wege und Stellplätze gemäß Festsetzung Nr. 2.2. wird der oberflächige Abfluss des Regenwassers reduziert und die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes vermindert. Das Grundwasser ist aufgrund der anstehenden Lehm-/Mergelschichten und der langen Bodenpassage geschützt.

Die Begrünung der Stellplätze mit großkronigen heimischen Laubbäumen gemäß Festsetzung Nr. 3.1. soll dazu beitragen, Parkplatzflächen in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und den Anteil des begrünten Freiraumes zu vergrößern. Die Wahl heimischer Gehölze trägt dazu bei, auch im besiedelten Bereich Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu schaffen. Für die Baumpflanzungen an Stellplätzen wird für den Kronentraufbereich ein Faktor von 2,4 angesetzt.

4.4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung Nr. 3.2. für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird angestrebt, das Gewerbegebiet zu durchgrünen, ohne die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken. Es wird ein ökologischer Mindeststandard erreicht, der positiv mit 2,1 Punkten für die Gehölzpflanzungen in die Eingriffsbilanzierung einfließt.

4.5. Ausbildung Siedlungsrand/Landschaftsbild

Mit der Festsetzung Nr. 3.3. wurde das Pflanzgebot für eine freiwachsende, gut gestaffelte geschlossene Feldhecke an der westlichen Plangebietsgrenze ausgesprochen. Diese Hecke soll den Übergang des Gewerbegebietes zur freien Landschaft harmonisieren. Damit bildet die Hecke eine wichtige Abgrenzung zur Feldflur. Neben diesen landschaftsästhetischen Gründen, soll die Hecke auch als Windschutz, als Biotopverbindendes Element und als Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere fungieren. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde diese Pflanzfläche infolge der Verlegung einer 20 kV Leitung verändert. In Absprache mit den Stadtwerken ist eine Heckenpflanzung möglich und auch Baumstandorte sind je nach Verlauf der Leitung möglich. In der Ausgleichsbilanzierung wird diese Pflanzung mit einem Biotopwert von 2,4 bewertet.

Die Festsetzung Nr. 3.4. dient der Ausbildung eines Grünzuges entlang der Rostocker Chaussee. Analog den Festsetzungen im Gewerbegebiet Nord ist die Gestaltung dieser Stadteingangssituation durch eine lockere, offene Bepflanzung gekennzeichnet. Die Bebauung am Stadteingang bleibt markant sichtbar, wird aber durch die Bepflanzung gestalterisch aufgewertet. Auf diesen Grünflächen können sich zwar keine ökologisch hochwertigen Biotope entwickeln, es sind aber trotzdem stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen. Gemäß des Bewertungsverfahrens wird ein Punktwert von 2,1 für die Pflanzungen angesetzt.

4.6. Maßnahmefläche

Die ca. 10 - 15 m breite Fläche, die das Plangebiet von Osten bis Westen durchläuft, soll der freien Entwicklung überlassen werden. Diese Festsetzung ergibt sich sowohl aus technischen als auch aus ökologischen Gründen.

Durch die auf dieser Fläche verlaufende 400 AZ-Ringwasserleitung und die notwendige Neuverlegung der beiden 20 kV Energiekabel in diesem Bereich sind die Möglichkeiten für Bepflanzungen aus technischer Sicht eingeschränkt. Zur Gliederung des Gewerbegebietes ist gemäß Festsetzung Nr.3.6. die Pflanzung von Baumgruppen an der nördlichen Plangebietsgrenze in ausreichender Entfernung von den Leitungen vorgesehen. Diese Baumgruppen schaffen einerseits die positiven ökologischen Effekte von Bäumen im Siedlungsraum, die Lage im Norden verhindert aber andererseits eine zu starke Beschattung der verbleibenden Maßnahmefläche. Die noch vorhandenen Pflaumenbäume sollten erst je nach Erfordernis gerodet werden. Auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß Festsetzung Nr.3.5. durch Sukzession die Entwicklung einer Hochstaudenflur als stadtoökologisch wertvoller Lebensraum möglich. Diese Fläche ist damit ein kleiner Baustein innerhalb von bebauten Flächen, die dem Biotopverbund von sehr hochwertigen Trockenrasenvegetationen auf dem Großen Bockhorst und an der Parumer Schleuse dienen und wurde daher auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Maßnahmefläche ist einmal im Spätherbst zu mähen, um eine Verbuschung zu vermeiden. Die Schaffung von Mutterbodeondeponien mit entsprechenden Erdwällen innerhalb der Maßnahmefläche ist nicht zulässig. Eine geringfügige Befestigung mit Rasengittersteinen ist zulässig. Ebenso ist eine Verwundung der Bodenoberfläche durch Reparaturmaßnahmen an vorhandenen Leitungen nicht schädlich, es ist dabei aber der Oberboden zu sichern und wieder oberflächlich einzubringen und aufzulockern.

Diese Maßnahmefläche wird in der Bilanzierung als ausdauernde Ruderalflur mit einem Wert von 1,8 belegt, abzüglich des bestehenden Biotopwertes. Die Baumpflanzung mit heimischen Gehölzen erhält einen Punktwert von 2,4.

4.7. Gehölzstrukturen

Die noch teilweise vorhandenen Obstbäume, überwiegend Pflaumen, können außerhalb der Bauflächen belassen werden. Sie werden allerdings nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt und unterliegen auch nicht der Gehölzschutzsatzung. Die zwar kleinen, aber ökologisch wertvollen Eichen im Geltungsbereich können auf Grund ihrer Lage im Bereich des Leitungs- und Wegerechtes - C - nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden.

4.8. Regenwasserversickerung

Im Plangebiet ist gemäß Festsetzung Nr. 1.3. und 3.7. eine Versickerung von anfallendem Regenwasser vorgesehen. Dies ist mit einem Mulden/Rigolensystem oder offenen Gräben durchzuführen. Diese Maßnahme ist aus technischer Sicht notwendig (Vgl. Pkt. 3.3.2. Teil B), hat aber auch wesentliche ökologische Vorteile.

Durch diese Maßnahmen wird verhindert, dass Regenwasser vollständig aus dem Gelände ab- und der Kanalisation zugeführt wird. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden verringert. Die Gefährdung des Grundwassers ist dabei weitgehend ausgeschlossen, da bei den Grundwasser- und Bodenverhältnissen im Plangebiet durch eine lange Bodenpassade bei bindigen Böden ein hoher Reinigungseffekt erreicht wird. Als wechselfeuchte Standorte stellen die Mulden außerdem für Flora und Fauna ein interessantes Biotop dar. Derartige Regenwasserversickerungsflächen werden in der Bilanzierung mit 2,2 Wertpunkten belegt.

In Abhängigkeit der ansiedelnden Gewerbebetriebe sind eventuell Schutzeinrichtungen vor der Einleitung des Regenwassers notwendig.

4.9. Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Tabelle 3

Ausgleichsmaßnahmen mit Bewertung

Nr. der Maßnahme	Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme	Ausgleichsfläche/ m ²	Neuwert der Biotopflächen	Bestandswert	Zeitwert	Kompensationswert
1.1.	Begrünung der privaten Stellplätze (gem. FS 3.1.) ca. 40 Stck. Bäume mit StU 16/18 Kronentraufe 13 m ²	520	2,4	-	0,7	874
1.2.	Anlegen von Landschaftsrasen auf der Mittelinsel der Erschließungsstraße	107	1,4	-	1,0	150
2.1.	Heckenpflanzung im Westen des Plangebietes (FS 3.3) zur Ausbildung eines Siedlungsrandes (Fläche I)	1.349	2,4	-	1,0	3.238
2.2.	Anpflanzung von Sträuchern u. Bäumen im Osten, (FS 3.4, Fläche II) - 30 % der Fläche mit Gehölzen - 4 B., 16/18 StU, Krone 13 m ² - Rasenfläche	101 52 337	2,1 2,4 1,2	- - -	1,0 0,7 1,0	212 87 404
2.3.	Pflanzgebot gem. FS 3.2. auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen	5.495	2,1	Ø1,2	1,0	4.946
3.	Fläche für Maßnahmen von Natur und Landschaft					
3.1.	Entw. einer Tritt- und Ruderalvegetation in eine ausdauernde doldenblütenbeherrschte Ruderalflur (FS 3.5.)	4.053	1,8	1,2	1,0	2.432
3.2.	Anpflanzen von 13 Bäumen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze 16/18 StU, Kronenbereich 13 m ² (FS 3.6.)	169	2,4	-	0,7	284
4.	Herstellung von offenen Gräben zur Regenwasserversickerung gem. FS 3.7	886	2,2	-	1,0	1.949
5.	Entsiegelung vorhandener Bebauung	432	2,1	0,2	1,0	821
6.	Sukzession im Bereich südliche und westl. Leitungsrechte	1.925	2,1	0,4	1,0	3.273
	Summe der Ausgleichsmaßnahmen					18.670

Vergleich der Eingriffs- und Kompensationswerte:

Σ Eingriffswerte: 22.024

Σ Kompensationswert 18.670

Kompensationsdefizit: 3.354

Hiermit ist der Eingriff zu 85 % ausgeglichen.

Teil D: Umsetzung der Planung

1. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplangebietes befinden sich in städtischem Besitz- ausgenommen das bereits mit einem Umspannwerk der Stadtwerke bebaute Grundstück und die Fläche der Autoreparaturwerkstatt.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Ausgleichsmaßnahmen werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes planerisch abgesichert. Die Refinanzierung erfolgt über die Zuordnungsfestsetzung Nr. 3.8 und 3.9.

Für die Realisierung der Maßnahme gilt folgende Prioritätenliste:

a) Im Zuge der Erschließungsmaßnahme durchzuführen:

- Anlage des Mulden-Rigolensystems, offene Wassergräben
- Pflanzgebot von 13 Bäumen auf Maßnahmefläche

b) Bis 1 Jahr nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme durchzuführen:

- Entwicklung der Maßnahmefläche (Sukzession einer Hochstaudenflur , Belassen von Pflaumenbäumen)
- Pflanzung der Feldhecke

c) Bis 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäudeflächen oder Lagerflächen durchzuführen:

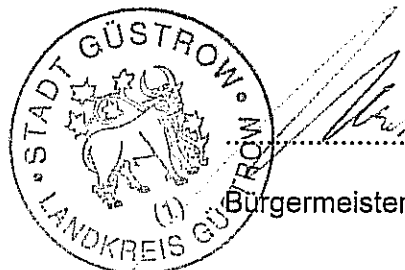
- Begrünung Stellplätze und Gewerbeflächen

d) Ausfälle sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen

Gebilligt mit Beschluss der Stadtvertretung am: 16.02.2006

ausgefertigt am: 02.03.2006

Güstrow, ..02..03..2006..



in Kraft getreten am: 01.04.2006