

Satzung der Stadt Güstrow

über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 10

Magdalenenluster Weg

- Begründung -



Stadtverwaltung Güstrow
Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis:

Teil A: Grundlagen

0. Rechtsgrundlagen
1. Veranlassung, Ziele
2. Beschreibung des Geltungsbereiches
3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

Teil B: Städtebauliche Planung

1. Planungskonzeption, öff. Grün- und Baugestaltung
2. Bauliche Nutzung und Flächenwerte
 - 2.1 Flächenwerte
 - 2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweisen und Maß der baulichen Nutzung
3. Baugestaltung
4. Erschließung
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Versorgung
 - 4.3 Entsorgung

Teil C: Landschaftsplanung

Teil D: Umsetzung der Planung

1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung
2. Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung

Teil A: Grundlagen

0. Rechtsgrundlagen

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1 I, S. 2253), geändert durch Artikel 21 § 5 (5) des Gesetzes vom 25.07.1988 (BGB1, S. 1093), ergänzt durch Anlage I des zweiten Staatsvertrages (§246 a), zuletzt geändert am 11.01.1993 (BGBl., I., S. 50-56) und zuletzt geändert durch Art. I Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGB1, I. S. 466);
- b) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993.
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I., S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1994 (BGB1. I., S. 466).
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGB1, 1991 I, S. 58).
- e) das Gesetz über die Bauordnung (BauO) für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20.07.1990 (GBI, I. S. 929).
- f) Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern - L.NatschG vom 10.01.1992 (GS Meckl., Vorp. GI Nr. B 7111-1-1).
- g) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGB1 I. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG. v. 22.04.1993 (BGB1 I. S. 466).

1. Veranlassung, Ziele

Um kurzfristig, kostengünstig und flächensparend den Bedarf der Güstrower Bürger an Wohneigentum zu decken, wurde von der Stadt und dem Landkreis eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Verwirklichung des Wohnbauvorhabens am Magdalenenluster Weg gegründet.

Im Rahmen dieses Vorhabens hat die gegründete Gesellschaft einen Bauträgerwettbewerb ausgeschrieben. Daraus kam es zu Verhandlungen mit dem Bauträger.

Im Auftrag des Bauträgers entwarf der Architekt für das 6,5 ha große Baugebiet einen städtebaulichen Rahmenplan unter Beachtung folgender Ziele:

1. Die entstehenden Häuser sollen im Rahmen der Landes- und Bundesförderungsrichtlinien besonders für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen zur Verfügung stehen.
2. Es sollen ca. 150 Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern, Doppel- und Einzelhäusern entstehen.
3. Nach den rechtlichen Bestimmungen des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaulandgesetzes sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsgebietes vorzunehmen.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet Magdalenenluster Weg (Gemarkung Güstrow, Flur 51) wird wie folgt begrenzt:

Ausgangspunkt ist der nordöstliche Grenzpunkt des Flurstückes 8/a. Von dort aus weiter entlang an der östlichen Flurstücksgrenze 8/2, 8/a bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 8/c. Dort nach Nordosten abknickend weiter entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flur 63 der Flur 43 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 63 der Flur 43.

Weiter auf einer Länge von 156 m, entlang der östlichen Begrenzungslinie des Flurstückes 63 der Flur 43. Von diesem Punkt aus, unter einem Winkel von 96° zu der östlichen Flurstücksbegrenzungslinie des Flurstückes 63 der Flur 43 bis zum östlichen Grenzpunkt 5/2 der Flur 51. Von dort aus weiter in einer geraden Linie unter einem Winkel von 2° zur südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 5/2 auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 7/c. Von diesem Punkt aus 90 m weiter entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 7/b. An diesem Punkt unter einem 90° -Winkel in nordwestlicher Richtung 13 m weit. Von dem 13 m-Punkt aus wieder in einem 90° -Winkel in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von 75 m, parallel zur südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 7/b. An dem 75 m-Punkt ein weiterer 90° -Winkel in Richtung Südosten in einer Länge von 13 m. Dieser 13 m-Punkt ist der Schnittpunkt mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 7/b. An diesem Punkt in südwestlicher Richtung abknickend weiter auf einer Länge von 26 m bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 7/b. Dort nach Süden abknickend entlang der nordöstlichen Begrenzung der Flurstücke 7/c 7/e weiter bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 7/b, dort nach Nordosten abknickend weiter entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 7/b bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 7/d. An diesem Punkt nach Südosten abknickend entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 7/d bis zu dessen östlichen Grenzpunkt. An diesem östlichen Grenzpunkt nach Südwesten abknickend. Weiter entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 8/b weiter bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 8/a. Dort nach Süden abknickend, entlang der südwestlichen Begrenzung des Flurstückes 8/a bis zu dessen südlichen Grenzpunkt. Dort nach Nordosten abknickend weiter entlang der östlichen Flurstücksgrenze 8/a zurück zum Ausgangspunkt dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 8/a.

Das 6,5 ha große Plangebiet für die Wohnbebauung am Magdalenenluster Weg (z.Zt. brachliegende Ackerfläche) liegt im Südosten der Stadt Güstrow ca. 1 km vom Ufer des Inelsees entfernt und wird begrenzt:

- im Osten durch die Reihen-, Doppel- und Einfamilienhausbebauung am Fischerweg,
- im Nordosten durch den Fischerweg und den angrenzenden Fußballplatz,
- im Nordwesten durch den Magdalenenluster Weg mit dem Altenwohnheim und einem Altenpflegeheim (dahinter anschließend die Südstadt mit 4- und 5-geschossiger Wohnbebauung),
- im Südwesten durch einen Gartenbaubetrieb,
- im Südosten durch landwirtschaftliche Nutzfläche (teilweise brachliegend).

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Landesplanung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm ist Güstrow als Mittelzentrum (zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern- und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs) mit einem entsprechenden größeren Siedlungsraum zu entwickeln. Der Güstrower Raum wird als Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und als Vorbehaltsraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für die Wassergewinnung charakterisiert.

3.2 Flächennutzungsplan

Der z.Zt. für Güstrow in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist den geplanten Wohnungsbaustandort am Magdalenenluster Weg als Wohngebiet an der Grenze zum Außenbereich aus. Mit dem Bauvorhaben wird eine städtebauliche Lücke zwischen der Südstadt und der Bebauung am Fischerweg geschlossen und eine Raumkante ausgebildet.

3.3.0 Fachplanungen

3.3.1 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet am Magdalenenluster Weg wird verkehrlich über das vorhandene städtische Straßennetz erschlossen.

Gemäß B-Planfestsetzung binden 2 Wohnanliegerstraßen in vorhandene Anschlußstraßen (Magdalenenluster Weg, Fischerweg) ein.

Die weitere straßenbauliche Anbindung zum Stadtzentrum zu den angegliederten Vorstädten sowie ins überörtliche Straßennetz (Bundesstraße B 103, B 104) wird über 2 Trassen ermöglicht.

Trasse 1 verläuft vom Fischerweg/Magdalenenluster Weg, Bürgermeister-Dahse-Straße, Gutower Straße über den Knoten An der Fähre in die Plauer Straße/Plauer Chaussee mit direkter Anbindung ins Stadtzentrum bzw. mit Anschluß an das Fernstraßennetz.

Trasse 2 verläuft gleichfalls vom Fischerweg/Magdalenenluster Weg über die Bürgermeister-Dahse-Straße zum Knoten Goldberger Straße (L.I.O 82) mit direkter Weiterführung.

3.3.2 Versorgungsanlagen

Aufgrund der peripheren Lage des geplanten Wohnungsgebietes (Südstadt, Wohngebiet am Fischerweg) sind folgende Versorgungsanlagen bereits im Plangebiet vorhanden.

- 1) Trinkwasserleitung
AZ 200, AZ 80
(im Plangebiet)
- 2) Gasversorgung (Erdgas)
PE HD 160
(im Plangebiet)
- 3) Stromversorgung
(2 Trafostationen, Abstand 50 m bis B-Plangrenze)
- 4) Fernmeldetechnische Versorgung
(Kabelverteilung im B-Plangebiet)
- 5) Fernmelde- und Breitbandkommunikationskabel
- 6) Fernwärmeleitungen
(unmittelbar an der B-Plangrenze)

Vorhandene oberirdische Anlagen der Fernwärmeversorgung im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung abgebaut.

3.3.3 Entsorgungsanlagen

Durch das Plangebiet verlaufen im Magdalenenluster Weg folgende Entsorgungsleitungen.

- 1) Regenwasserkanäle
B 800 und B 400
- 2) Schmutzwasserkanäle
Stz. 200

Als Bauwerk für die Schmutzwasserentsorgung befindet sich ein Pumpwerk ca. 30 m von der B-Plangrenze entfernt.

Die Vorflut für die derzeitige als auch die geplanten Bebauungen wird durch den Inselseekanal gebildet, der Inselseekanal befindet sich östlich vom Plangebiet und ist ca. 150 m von dem Plangebiet entfernt.

Teil B: Städtebauliche Planung

1. Planungsziele und Planungskonzeption

Anbindung an die vorhandene Bebauung.

Durch die Anordnung der geplanten Bebauung wird die vorhandene Baufläche eng und flächensparend bebaut. Die Bebauung ist so angeordnet, daß ein sinnvoller Übergang mit Bautenstaffelung von der 5-geschossigen Bebauung der Südstadt zur Einfamilienhausbebauung am Fischerweg und zum Landschaftsrand hin stattfindet.

Es sollte eine für den Ort spezifische und unverwechselbare Siedlungsstruktur mit hohem Wohn- und Zukunftswert entwickelt werden, welche es gleichzeitig ermöglicht, differenziert auf Wohnraumbedarfsentwicklungen und Bewohnerwünsche zu reagieren.

Dies wurde durch folgende Maßnahmen erreicht:

Die Siedlung bekommt an der Ecke Magdalenenluster Weg und Bürgermeister-Dahse-Straße durch einen kleinen, durch Gebäude und Bäume gefaßten Platz, einen "Eingang" in das Wohngebiet und gleichzeitig einen "Zugang" zur Natur, welche sich vom Platz aus durch die Siedlung zur freien Landschaft mit dem Insensee ununterbrochen weiterentwickelt.

In den Wohngebäuden mit zwei Obergeschossen an diesem Platz ist es möglich, im Erdgeschoß Einrichtungen für den täglichen Bedarf (z.B. Einkaufsmöglichkeiten von Brötchen, Zeitungen usw.) und Büroräumlichkeiten sowie eventuell kulturelle oder kirchliche Einrichtungen und nicht störendes Gewerbe unterzubringen.

In der Mitte der Siedlung liegt die großzügige zusammenhängende Naturfläche. Sie bildet das Herzstück der Siedlung.

Sie bietet neben dem hohen Freizeitwert für die Bewohner die Möglichkeit der ökologischen Aufwertung und somit eine hervorragende Grundlage als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung durch die Wohnbaumaßnahmen.

Diese mittige Naturfläche kann - soweit es die Bodenverhältnisse zulassen - auch zur Regenwasserversickerung von den umliegenden Hausdächern und Straßenflächen herangezogen werden.

Dieser Naturfläche sind flankierend Spielplätze und Sitzmöglichkeiten zugeordnet, welche direkt von der Wohnung bzw. vom Eigenheim aus ohne Überqueren einer "richtigen" Straße erreichbar sind. Das ist besonders vorteilhaft für Kinder und ältere Menschen.

Längs dieses mittigen Grünraumes führen Fußwege (welche zur Erhöhung der "sozialen Kontrollmöglichkeit" gut von den angrenzenden Endreihenhäusern einsehbar sind) die Kinder zur ihrer Schule in die Südstadt.

Damit ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht, die Bebauung einen menschlichen Maßstab erhält und auch langfristig diese Gestaltungsqualität den Bewohnern erhalten bleibt, sind mit diesem B-Plan Gestaltungsfestlegungen erlassen.

2. Bauliche Nutzung

2.1 Flächenwerte

• Bebauungsplangebiet	: 6,5.... ha
• Verkehrsfläche	: 0,84.. ha
• Grünfläche (öffentlich)	: 1,33.. ha
• Grünfläche (privat)	: 2,62.. ha
• Wohnungen insgesamt	: ca. 167.. Stck.
• in Mehrfamilienhäusern	: ca. 28 Stck.
• in mittigen Reihenhäusern:	: ca. 61 Stck.
• in End-Reihenhäusern:	: ca. 50 Stck.
• in Doppelhäusern:	: ca. 24 Stck.
• in freistehenden Einfamilien-Häusern:	: ca. 4 Stck.
Mögliche Laden- bzw. Büro-Einheiten	: ca. 12 Stck.
• Stellplätze (Carports) Garagen insgesamt: 210+60	: ca. 270 Stck.
• den Wohnungen zugeordneten Privat-Parkplätze:	: ca. 181 Stck.
• öffentliche Stellplätze für Besucher:	: ca. 29 Stck.
• Reservefläche für zusätzliche Stellplätze:	: ca. 60 Stck.

(Stand 15.02.1994)

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist in seinem äußeren Bereich am Magdalenenluster Weg und längs der Bürgermeister-Dahse-Straße als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um keine Störungen in diesem Wohngebieten zu bekommen, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

In seinem inneren Bereich ist das Bebauungsplangebiet als Abstufung nach außen als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

2.3 Bauweisen und Maß der baulichen Nutzung

Um den Siedlungsrand deutlich hervorzuheben und um Lärmemissionen von außen nicht in die Siedlung eindringen zu lassen, ist längs dem Magdalenenluster Weg und

der Bürgermeister-Dahse-Straße eine zweigeschossige geschlossene Bebauung festgelegt.

Im Inneren der Siedlung wird die Bebauung gleitend bis zu Doppel- und Einzelhausbebauung abgestuft.

Dadurch, daß alle Wohngebäude, welche die mittige Naturfläche umranden, senkrecht zu dieser ausgerichtet sind, bleibt die Sicht von allen Wohnungen in der Siedlung frei in Richtung des mittigen Naturraumes.

Um einen Gesamteindruck gleichgroßer Eigenheimseinheiten zu erhalten, wurde in den Baugebieten 2-8 und 10-15 die einheitliche Grundfläche je Einheit im Gegensatz zu einer Grundflächenzahl festgelegt. Somit wird man unabhängig von den notwendigen unterschiedlichen Grundstücksgrößen, welche für die obengenannten verschiedenen Haustypen notwendig sind.

In diesen Gebieten gilt darüber hinaus die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) von 0,4.

Wegen der besonderen städtebaulichen Situation am kleinen öffentlichen Platz mit der sich im Erdgeschoß der Gebäude befindlichen Läden ist bei den Plangebieten 1 und 9 im Bebauungsplan die Grundflächenzahl auf 0,8 festgelegt.

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten, sind als Nebenanlagen nur die Wohnnutzung ergänzende Gartenhäuser (Kellerersatzräume) und Wintergärten zulässig, wobei die Gartenhäuser (Kellerersatzräume) nur am Fuß- oder "Mist"weg und in Ausnahmefällen auf den Grundstücksgrenzen zur Abgrenzung von Autoabstellplätzen oder zum Nachbarn hin zulässig sind.

3. Baugestaltung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, wurde festgelegt, daß bei aneinanderschließender Bauweise bei den Gebäuden gleiche Trauf- und Firsthöhen einzuhalten sind (Ausnahmen werden in den Wohngebieten 4, 5, 11 und 12 zugelassen), und bei Carports am Straßenrand nur flache Pergola-Bedachungen, Flachdächer bzw. Satteldächer mit dem First senkrecht zur Straße sowie bei Garagen zwischen den einzelnen Doppel- und Endreihenhäusern und bei Gartenhäusern (Kellerersatzräume) Flachdächer zugelassen sind.

Um auch bei den Vorgärten ein einheitliches Bild zu gewährleisten, sind diese mit mindestens 2 cm hohen Betonrasenkanten einzufrieden. Zäune sind hier nicht zulässig.

Um das Gesamtbild der Siedlung nicht zu stören, sind bei der Versorgung des Planungsgebietes mit einer Kabelfernsehinfrastruktur Parabolantennen nicht zulässig.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtgestaltungsrahmens sind die Gestaltungsfestsetzungen erlassen worden.

4.0.0 Erschließung

4.1.0 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet am Magdalenenluster Weg wird verkehrstechnisch durch 2 innere Erschließungsstraßen sowie durch die den nördlichen Bebauungsrand tangierende Straße erschlossen.

Die inneren Erschließungsstraßen verlaufen jeweils als Stichstraßen ins Plangebiet und erschließen den südöstlichen bzw. südwestlichen Bebauungsteil.

Am Stichstraßenende liegen jeweils Wendekreise. Diese Stichstraßen sind als reine Wohnanliegerstraßen mit Mischnutzung klassifiziert. Der Straßenraum ist 6,0 m breit ausgelegt, wobei der direkte Fahrweg - optisch farblich abgesetzt - 3,50 m breit ausgewiesen wird. Zusätzlich sind Pflanznischen zur Unterstreichung der Verkehrsberuhigung eingeordnet.

Die Bürgermeister-Dahse-Straße mit direkter Einbindung an die Stichstraße fungiert als Sammelstraße für das Plangebiet sowie für die bereits bestehende Bebauung am Fischerweg einschließlich Durchfahrt zum Inselfsee.

Die straßenseitig anliegenden bzw. rückseitig angrenzenden Planbauten erhalten direkte Ein- und Ausfahrten auf die Sammelstraße.

Parallel zur Bürgermeister-Dahse-Straße verläuft ein Geh- und Radweg, der durch Grün- und Pflanzstreifen bzw. durch Parkstreifen von der direkten Fahrbahn getrennt ist.

Die Bürgermeister-Dahse-Straße verläuft praktisch in alter Trasse und wird im Zuge des Plangebietausbaus standardgerecht (Querschnitt, Deckenbefestigung) ausgebaut. Infrastrukturell ist mit dem Ausbau des Plangebietes am Magdalenenluster Weg auch eine Veränderung der verkehrlichen Erschließung verbunden.

Die z.Zt. bestehende verkehrliche Situation wird durch den Ausbau der direkten städtischen Erschließungsstraßen erheblich aufgebessert und dem Verkehrsaufkommen leistungsgerecht angepaßt.

Geplant wird der abschnittsweise Ausbau der Bürgermeister-Dahse-Straße sowie der Neuausbau der Straße "An der Fähre" einschließlich Knotenausbau im Aufmündungsbereich zur Plauer Straße/Plauer Chaussee.

Verkehrskonzeptionell werden im angrenzenden Goldberger Viertel Veränderungen vorgenommen, die den gewünschten Verkehrsabläufen (z.B. direkte Durchgängigkeit, Verkehrssicherheit, allgemeine Entwurfsgestaltung mit Querschnitt und Straßenraumgestaltung, Oberflächenbefestigung usw.) für Fahrverkehr sowie Geh- und Radverkehr gebietsspezifisch und gesamtstädtisch (Stadtbusverkehr) gerecht wird.

Während im Wohngebiet für jedes Haus bzw. für jede Wohnung ein privater Parkplatz vorhanden ist, sind am Rand der Siedlung (am Platz und entlang den Straßen) sowie an jeder Anliegerstraße weitere 0,5 Parkplätze je Wohneinheit nachgewiesen. Von diesen Parkplätzen sind 0,15 für Besucher ausgebaut und 0,35 als begrünte Reservefläche ausgebildet.

Die privaten Autoabstellplätze der Reihenhäuser sind längs der Erschließungsstraßen in Senkrechtaufstellung angeordnet. Diese Straßen sind an den Stellen, wo

eingeparkt wird, 6 m und die Parkplätze 2,5 m breit, so daß ein bequemes Ein- und Ausparken möglich ist.

Die Parkplätze der an nicht befahrbaren Gehwegen gelegenen Doppel- und Reihenhäuser sind längs der Anliegerstraße in privaten Sammelstellplätzen zusammengefaßt. Diese sind an ihrer Rückseite hin zum angrenzenden Reihenhaushausgarten mit einer Holzwand als Sichtschutz getrennt. Sofern diese Stellplätze mit einer Sammelcarportanlage bebaut werden, ist eine Flachdachholzkonstruktion mit Begrünung durch Rankgewächse auszuführen.

Anschließend an diese ausgeführten Parkplätze sind längs der Stichstraßen zunächst begrünte Reserveflächen für zusätzliche Autoabstellplätze vorgehalten.

Die Autoabstellplätze der Doppelhäuser und Endreihenhäuser längs den befahrbaren Anliegerstraßen sind in den Bauwischen als Garage möglich.

4.2.0 Versorgungsanlagen

4.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes erfolgt von der bestehenden Hauptleitung AZ 200 ausgehend mit einer Ringleitung PE HD 125. Im Plangebiet selbst wird die vorhandene AZ-Leitung durch eine neue Leitung in duktilem Guß ersetzt. Mit der geplanten TW-Leitung kann der Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

4.2.2 Fernwärmeversorgung

Nach entsprechendem Variantenvergleich (Gasversorgung - Fernwärmeversorgung) ist eine Entscheidung für die Fernwärmeversorgung des gesamten Wohngebietes gefallen. Damit wird sowohl einer kostengünstigen Lösung hinsichtlich der Erschließungsaufwendungen als auch dem hohen Anspruch Güstrow's als "Umweltgerechte Stadt" Genüge getan.

4.2.3 Stromversorgung

Im Falle einer Stromversorgung durch die Stadtwerke wird das Baugebiet über zwei bestehende Trafostationen ("Pflegeheim" und "Altenheim") die z.Zt. nicht ausgelastet sind, abgesichert

Falls die WEMAG weiterhin für die Stromversorgung zuständig ist, wird eine zusätzliche Trafostation notwendig. Der nötige Platz dafür wird vorgehalten.

4.2.4 Beleuchtung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sind im Verbund mit der Stromversorgung entsprechende Beleuchtungsanlagen zu errichten.

Die Planung sieht eine Ausleuchtung der Planstraßen als auch der Gehwege im Grünbereich vor.

4.2.5 Fernmeldetechnische Versorgung/Fernmelde- und Breitbandkommunikation

Das gesamte Wohngebiet wird im Verbund mit den Versorgungsleitungen der TELEKOM sowie des Kabelfernsehens ausgestattet.

Mit dem Einsatz von Breitbandkommunikationskabeln sind die Grundlagen für zukünftige weitere Informationsübermittlungen gegeben.

Der Einsatz von Satellitenanlagen kann somit unterbrochen werden.

4.3.0 Entsorgungsanlagen

4.3.1 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt separat vom bestehenden Kanalnetz, da dieses bereits überlastet ist. etwa 40 % des gesamten Wohngebietes wird in den Grünbereich geleitet und soll einen Graben mit nachgeordnetem Teich sowie Ausuferungszonen, speisen. Das Regenwasser kann auf diese Art und Weise gepuffert bzw. zur teilweisen Versickerung gebracht werden. Diese Lösung fördert die Biotopentwicklung und reduziert den freien Abfluß zur Vorflut, dem Inseseekanal. Vor Übergabe des Regenwassers an die Vorflut erfolgt die Anordnung eines Rückhaltebeckens mit Sandfang.

4.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Wohngebiet geschieht ausschließlich über Freispiegelkanäle. Der Schmutzwasserhauptkanal wird direkt an das bestehende Pumpwerk angebunden.

Im Rahmen von geplanten Sanierungen wird sowohl das Pumpwerk als auch die dazugehörige Druckleitung rekonstruiert. Damit ist auch eine Dimensionserhöhung der Druckleitung verbunden.

Teil C: Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Landschaftsplanerische Rahmenbedingungen**
 - 1.1. Lage des Untersuchungsraumes
 - 1.2. Landschaftsplanerische Vorgaben und Zielsetzungen
 - 1.2.1. Planungsanlaß
 - 1.2.2. Ziele des Grünordnungsplanes
 - 1.3. Naturräumliche Ausstattung
 - 1.3.1. Geologie
 - 1.3.2. Boden
 - 1.3.3. Klima
 - 1.3.4. Potentielle natürliche Vegetation

- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung**
 - 2.1. Ackerbrache
 - 2.2. Gehölze auf geplanter Wohnbaufläche
 - 2.3. Straßenräume
 - 2.4. Begrünung angrenzender Grundstücke

- 3. Geplante Situation**
 - 3.1. Eingriff und Minimierung

- 4. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen**
 - 4.1. Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.2. Ökologische Bilanzierung
 - 4.3. Ermittlung von weiteren eingriffsmildernden Maßnahmen
 - 4.4. Ermittlung der notwendigen Spiel- und Freizeitflächen
 - 4.5. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

- 5. Zusammenfassung**

- 6. Anhang**
 - Literaturliste
 - Pflanzliste für die Privatgärten

1. Landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

1.1. Lage des Untersuchungsraumes

Güstrow ist eine Kreisstadt im Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns, gelegen an der Nebel (einem Nebenfluß der Warnow).

Die Stadt wird im Norden und Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt. Südlich der Stadt liegen der Insensee, ein bedeutendes Naherholungsgebiet, südwestlich der Sumpf- und westlich der Parumer See. Auf den Höhenzügen südlich des Insesees (Heidberge) sowie im Südosten Güstrows (Primerwald) rahmen große Waldgebiete die Kulisse der Stadt.

1.2. Landschaftsplanerische Vorgaben und Zielsetzungen

1.2.1. Planungsanlaß für den Grünordnungsplan

Nach den rechtlichen Bestimmungen des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbau landgesetz sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Landschaftshaushalt innerhalb des betroffenen Bebauungsgebietes vorzusehen.

Nach den Entscheidungen des Stadtplanungsamtes der Stadt Güstrow, sowie nach dem Beschluß der vorgezogenen Trägerbeteiligung, ist für das Bebauungsgebiet "Magdalenenluster Weg" ein gesonderter Grünordnungsplan zu erstellen, der in die Planzeichnung als auch im Textteil B in die Bebauungsplanung einzuarbeiten ist.

1.2.2. Ziele des Grünordnungsplanes

Aufgabe des GOP ist es, die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Bebauungsplanung zu verwirklichen. Dabei sind nach der Prüfung der Unvermeidbarkeit des Vorhabens sämtliche Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 1. Mai 1993 im Geltungsbereich des B-Planes vorzusehen.

Die Maßnahmen sind so auszuarbeiten, daß sie als Festlegungen (Planzeichnung und Textteil B) in den zu erstellenden B-Plan aufgenommen werden können.

Weiterhin hat der Grünordnungsplan die Aufgabe, durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen die städtebauliche Entwicklung an das Landschaftsbild anzupassen.

Eine bauliche Entwicklung des Wohnungsbaustandortes nach Südosten ist nicht vorgesehen; in diesem Bereich liegen das FND Ehemalige Mergelgrube* als geschützter Landschaftsbestandteil sowie in ca. 1,0 km Entfernung der Inselsee als Landschaftsschutzgebiet (LSG Inselsee und Heidberg**)

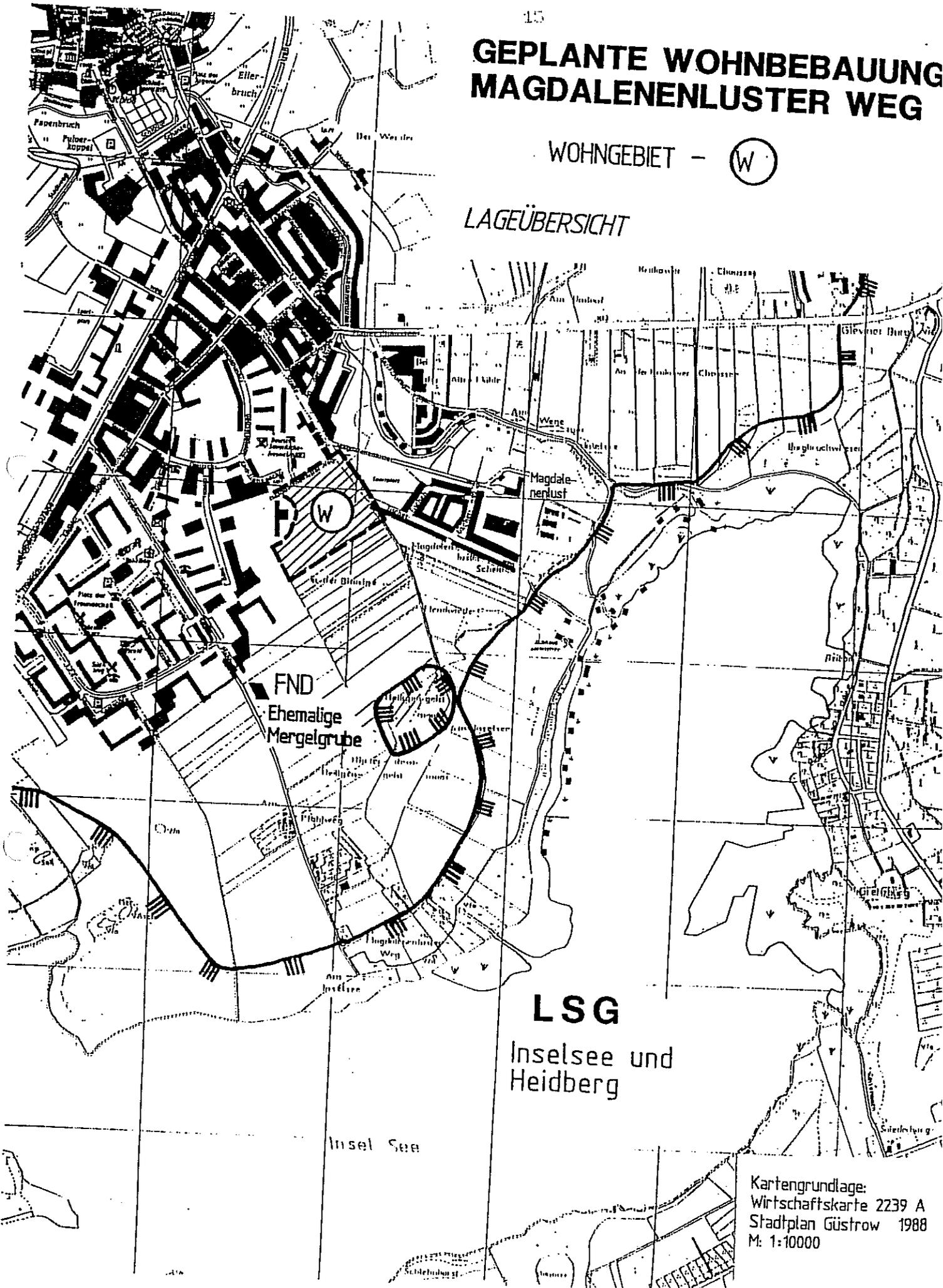
-
- * FND Mergelgrube:
 - Größe ca. 1,1 ha, geschützt seit 1987
 - ehemaliger Mergelabbau; mit Verlandungsvegetation, Habitat verschiedener Amphibien.

 - ** LSG Inselsee und Heidberg:
 - Größe ca. 13 qkm, geschützt seit 1964
 - Inselsee mit drei Teilseen, erster See mit Badestrand (Ostufer) und Bootshäusern (Westufer); buchtenreich, breite Schilfzonen, viele Wasser- und Sumpfvogelarten; von Bedeutung sind auch der slawische Burgwall und die Schöninsel
 - Heidberge überwiegend Kiefernforst; Wander- und Wintersportgebiet (große Rodelbahn); Ausflugsziel Elisabethstein.

GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MAGDALENIENLUSTER WEG

WOHNGEBIET - (W)

LAGEÜBERSICHT



Kartengrundlage:
 Wirtschaftskarte 2239 A
 Stadtplan Güstrow 1988
 M: 1:10000

1.3. Naturräumliche Ausstattung

1.3.1. Geologie

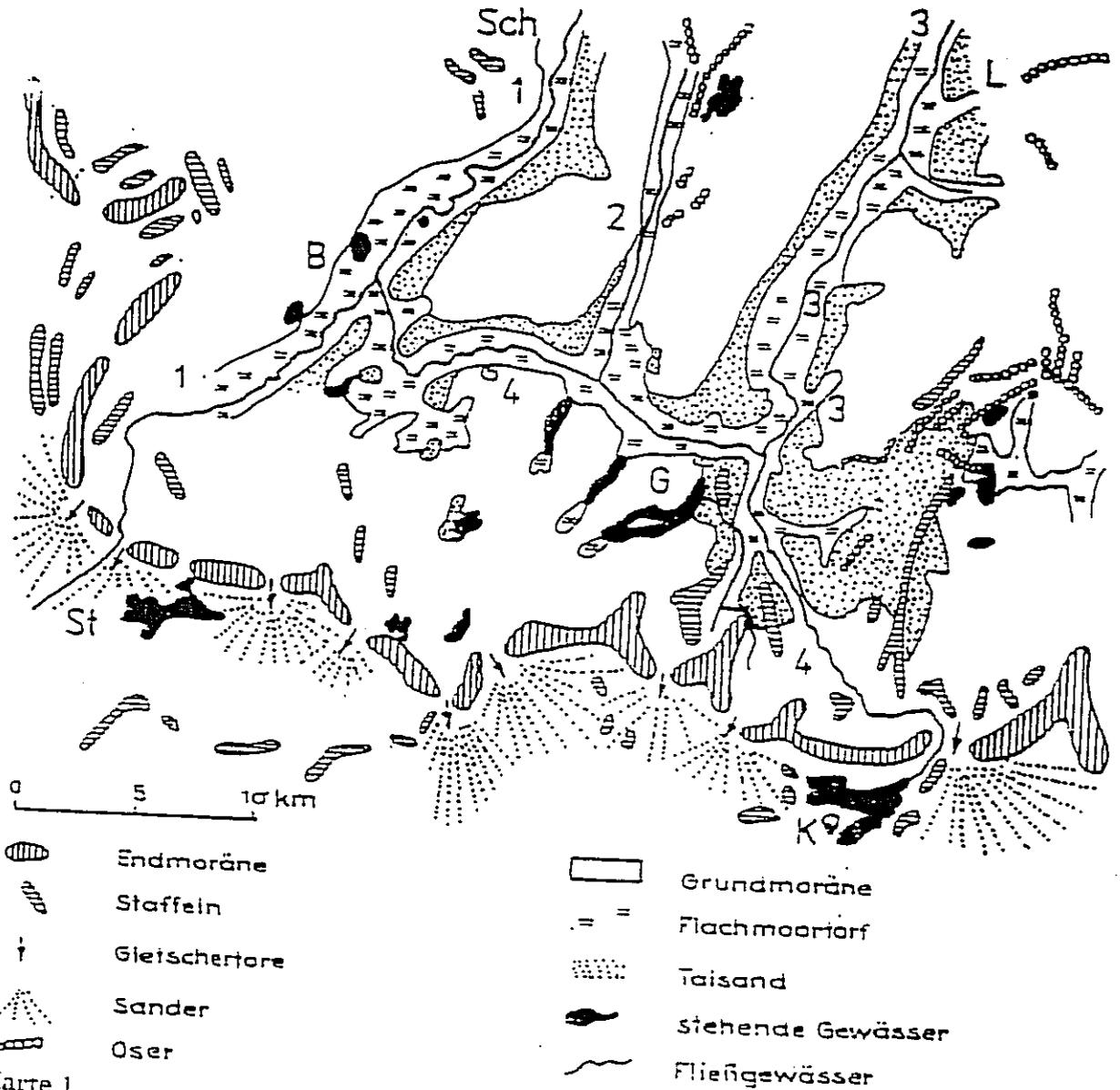
Güstrow liegt in der Zone der Becken nördlich des Baltischen Landrückens. Dieser Naturraum wurde durch die letzte große Vereisung (Pommersches Stadium der Weichsel-Kaltzeit) als wellige bis kuppige Grundmoräne ausgeprägt und erhielt seine jetzige Oberflächengestalt vor ca 14.000 Jahren.

Die drei Seen im Südosten Güstrows

- Inselsee (Fläche 482 ha, größte Tiefe 14 m),
- Sumpfsee (Fläche 162 ha, größte Tiefe 3 m),
- Parumer See (Fläche 222 ha, größte Tiefe 3 m)

sind Rinnenseen in trockengefallenen Schmelzwasserabflußbahnen. Diese mit der Nebel verbundenen Bahnen entstanden in Eisspalten und führten das Wasser des abtauenden Gletschers nach Südwesten (Durchbruch der Endmoräne bei Groß Upahl).

Die Heidberge südlich des Inselsees sind durch Schmelzwassersedimente aufgeschüttet worden.



Karte 1

(nach v. Bülow 1936 und Schulz 1967)

Geologische Situation des Untersuchungsgebietes

G	Güstrow	1	Warnowtal
B	Bützow	2	Mühlbachtal
Sch	Schwaan	3	Augrabental
L	Laage	4	Nebeltal
K	Krakow		
St	Sternberg		

Quelle:

Schmidt, D.: Pflanzensoziologische und ökologische Untersuchungen der Gewässer um Güstrow

in:

Natur und Naturschutz in Mecklenburg
17/1981

1.3.2. Böden

Durch nacheiszeitliche Prozesse der Bodenbildung besteht der Planungsbereich aus bindigen und sandigen Ablagerungen aus Geschiebelehm/Geschiebemergel.

Im größten Teil der Fläche wurde eine bindige Sandschicht von ca. 1,50 m über dem Geschiebemergel lt. Bodengutachten vom 15.02.1994 nachgewiesen.

Der aufgefundenene Mutterboden weist Schichtstärken von 0,30-0,80 cm auf. Die Mächtigkeit der Schichtstärken ist nur durch anthropogene Aufschüttungen zu erklären.

Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.

Das Grundwasser tritt in einer Höhe von 12,1 und 12,8 HN auf.

Das vorgefundene Bodenprofil läßt den Schluß zu, daß eine Podsol/Braunerde mit mächtigen AP Horizont über Feinsand schluffig über Geschiebelehm/Geschiebemergel ansteht. Die oberste Bodenschicht ist durch Verwitterung, Humusanreicherung und Auswaschung im Laufe der Jahre geschaffen worden.

1.3.3. Klima

Klimatisch bildet der Güstrower Raum einen Übergang zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Pro Jahr fallen in Güstrow durchschnittlich 550-575 mm Niederschlag, die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7,75 und 8,0 °C.

1.3.4. Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation auf den Lehmböden des Güstrower Raumes wäre ein reicher Buchenmischwald.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

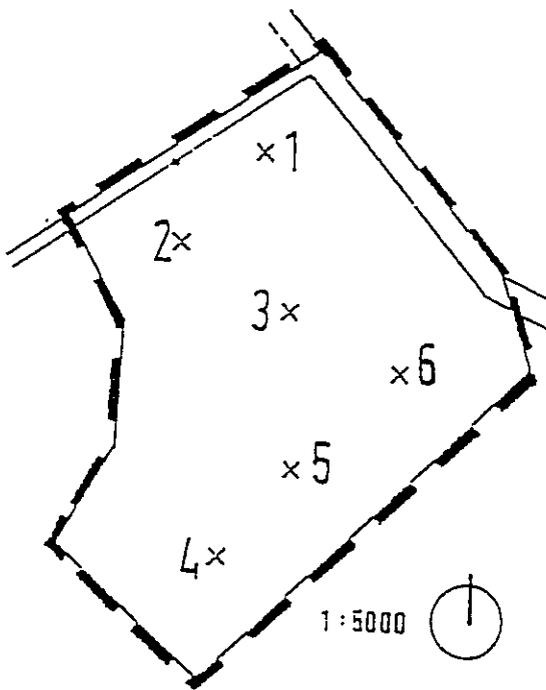
2.1. Ackerbrache

Die für die Wohnbebauung am Magdalenenluster Weg vorgesehene Fläche besteht aus aufgelassenem Ackerland, das früher u. a. mit Mais und Blumenkohl (Kulturen mit großem Nährstoffbedarf - hoher Eintrag von mineralischem Dünger) bebaut wurde. Eine Felduntersuchung der oberen Bodenschichten (0-25 cm) am 28. 07. 1993 ergab als Bodenart schluffigen Sandboden mit wechselndem Lehmanteil (DIN 19682, Bl. 2).

Eine im Herbst 93 vorgenommene Untersuchung der Vegetation (nach der Methode von BRAUN-BLANQUET) ergab folgendes Bild:

Aufnahmenummer	1	2	3	4	5	6
Größe (qm)	25	25	25	25	25	25
Deckungsgrad (%)	90	98	98	85	98	90
Artenzahl	19	16	21	17	14	11
A:						
<i>Agropyron repens</i>	3	4	r	3	5	4
<i>Apera spica-venti</i>	1		r	3	+	4
<i>Solidago canadensis</i>	3	3	2	3	+	+
<i>Lactuca serriola</i>	+	2	r		+	
<i>Crepis capillaris</i>	r	+	3	3	2	
<i>Taraxacum officinale</i>	2	3	1	2	2	
<i>Vicia villosa</i>	+	3	+	1	r	r
<i>Erodium cicutarium</i>	+		r	1	+	+
<i>Matricaria maritima</i>		+	1	r	+	r
B:						
<i>Artemisia vulgaris</i>	3	3	2	1	1	
<i>Tanacetum vulgare</i>	2	1	3		+	
<hr/>						
<i>Trifolium pratense</i>	r		2	+		
<i>Achillea millefolium</i>		2	+			+
<i>Viola arvensis</i>	r			r		
<i>Equisetum arvense</i>	r				2	
<i>Cirsium arvense</i>		r	2			

Aufnahmenummer	1	2	3	4	5	6
<i>Acer negundo</i> (Jungpfl.)		r	r			
<i>Polygonum aviculare</i>			2		+	
<i>Cerastium holosteoides</i>			+	1		
<i>Vicia hirsuta</i>			+	r		
<i>Scleranthus annuus</i>				2		2
<i>Rumex acetosella</i>				+		1



LAGE DER AUFNAHMEFLÄCHEN

Außerdem traten folgende Pflanzenarten auf:

1. *Malva neglecta*(r), *Medicago lupulina* (+),
Geranium pusillum (r),
Vicia cracca (1),
Trifolium arvense (r),
Poa annua (r),
2. *Cirsium vulgare* (2),
Rumex crispus (3),
Phleum pratense (r),
Hypochoeris radicata (r),
3. *Plantago lanceolata* (r),
Papaver rhoeas (r),
Silene vulgaris (r),
4. *Plantago major* (r),
Trifolium repens (+),
5. *Senecio jacobea* (r),
6. *Spergula arvensis* (r),
Chenopodium album (r),

Es handelt sich um Vegetationsbestände von Ackerbrachen unterschiedlichen Alters.

Auf der gesamten Fläche treten Wildkräuter sandiger bis lehmiger, offener Standorte (A: Quecke, Gem. Windhalm, Geruchlose Kamille u.a.) auf, die nach dem Brachfallen von Ackerflächen zunächst dominieren.

Höchste Deckung erreichen die genannten Arten (insbesondere die Quecke) in einem ca. 80 m breiten Streifen, Aufn. 4-6, an der SO-Grenze des Plangebietes - im Bestandsplan (siehe Anhang) als Quecken-Gesellschaft dargestellt. Diese Vergesellschaftung zählt zu den kurzlebigen Ruderalgesellschaften (Verband: Sisymbrium) und läßt auf eine noch sehr junge Brachfläche schließen.

Der Hauptteil der Fläche (Aufn. 1-3) wird jedoch von Gemeinem Rainfarn und Gemeinem Beifuß eingenommen. Diese Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft (siehe Bestandsplan) zählt zu den ausdauernden Ruderalgesellschaften, die sich häufig auf älteren, wenig betretenen Ackerbrachen einstellen. Stellenweise ist auf der Fläche das Aufkommen von *Acer negundo* - Jungpflanzen (Eschenblättriger Ahorn) zu beobachten.

Auf der Ackerbrache wurden insgesamt 40 Pflanzenarten gefunden, darunter keine gefährdeten Arten (nach Rote Liste der gefährdeten Höheren Pflanzen Mecklenburg-Vorpommerns). Die Fläche ist für den Naturhaushalt als Nahrungs- und Brutraum bodenbrütender Singvogelarten potentiell bedeutsam, eine Rückführung in intensiv genutztes, ökologisch minderwertiges Ackerland wäre rechtlich jedoch jederzeit möglich.

2.2. Gehölze auf geplanter Wohnbaufläche

Im Südwesten des Gebietes befindet sich an der Grenze zum Grundstück der Gärtnerei eine 50 m lange und durchschnittlich 5 m breite Hecke folgender Zusammensetzung:

- | | | |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|
| - Bäume: | 3 St. <i>Betula pendula</i> | - Hänge-Birke |
| | 3 St. <i>Prunus cerasifera</i> | - Kirschpflaume |
| | 1 St. <i>Rhus typhina</i> | - Essigbaum |
| | 1 St. <i>Populus spec.</i> | - Pappel |
| | 1 St. <i>Acer negundo</i> | - Eschenblättriger
Ahorn |
| - Sträucher: | <i>Rosa glauca</i> | - Rotblättrige Rose |
| | <i>Philadelphus
coronarius</i> | - Pfeifenstrauch |
| | <i>Lonicera tatarica</i> | - Tatarische Hecken-
kirsche |
| | <i>Cornus mas.</i> | - Kornelkirsche |
| | u. a. | |

Bei der von Steinen und Unrat verunreinigten Anpflanzung handelt es sich überwiegend um nichtheimische Ziergehölze, die für die Fauna kaum Nahrungsmöglichkeiten bieten. Aufgrund der Dichte und Größe kommt dieser Gehölzgruppe (geschätztes Alter ca. 20 Jahre) jedoch als Brut- und Schutzraum einiger Vogelarten eine ökologische Bedeutung zu.

2.3. Straßenräume

Das Plangebiet am Magdalenenluster Weg wird über zwei Straßenräume erschlossen (Profile siehe Bestandsplan):

1. Magdalenenluster Weg

- Fahrbahnbreite 6,20 m
- Zufahrten zum Pflegeheim, Altersheim und zum großen Park-
- platz, k e i n e Durchfahrtmöglichkeit zur Südstadt
- Betonstraße mit beidseitigem Fußweg
- ohne Großgrün

2. Fischerweg

- Fahrbahnbreite 5,60 m
 - Asphaltstraße, durch Betonspur und einseitigen Rad- und Fußweg nachträglich erweitert
 - Straßengraben mit Ruderalflora (Mäusegersten-Flur, Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft)
 - auf nicht ausgebauter Straßenseite Großgrün:
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - (Kronendurchmesser 10-16 m, 1 Baum mit sichtbaren Schäden im Kronenbereich)
- Bäume stehen sehr eng an der Straße, sind durch Anfahren und abfallende Böschung gefährdet.

An beiden Straßen befinden sich Bänke (z. T. in schlechtem Zustand bzw. bereits entfernt), die von den älteren Bewohnern der beiden Heime gern als Ruheplätze angenommen werden.

2.4. Begrünung angrenzender Grundstücke

1. Pflegeheim im NW des Plangebietes

Das Pflegeheim ist von einer dichten, wenig abwechslungsreichen Hecke aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen umgeben (geschätztes Alter 12 Jahre).

Dominierende Arten sind:

- Bäume: Acer negundo - Eschenblättr. Ahorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Salix alba - Silber-Weide

- Sträucher: Laburnum
- anagyroides - Goldregen
- Spiraea x
- billardii - Bastard-Spierstrauch
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Philadelphus
- coronarius - Pfeifenstrauch
- Hippophae
- rhamnoides - Sanddorn
- Forsythia x
- intermedia - Forsythie

Es handelt sich um schnellwüchsige, nicht landschaftsgerechte Arten, die in ihrer Wuchsleistung durch die geringen Pflanzabstände beeinträchtigt werden. Ohne pflegende Eingriffe kann mit dieser Hecke keine vollständige Eingrünung des 5-stöckigen Hauses erreicht werden.

2. Parkplatz im NW des Plangebietes

Der Parkplatz wird von einer Pappelreihe (Populus spec.) gesäumt. Diese Bäume stehen im Abstand von ca. 1 Meter und sind bereits ca. 15 m hoch (Alter ca. 25 Jahre). Als Hybriden meist nicht heimischer Arten sind sie ohne besonderen Wert für die Tierwelt, beeinflussen aber das Ortsbild durch die Begrünung der nachfolgenden 5-stöckigen Bebauung. Zwischen den Parkflächen und dem Magdalenenluster Weg konnte sich auf einem

25

schmalen Streifen eine Mäusegerstenflur als wertvolle Ruderalflora (Insektennahrung)! entwickeln.

3. Altersheim im Norden des Plangebietes

Das Altenwohnheim wird von großen Zierrasenflächen und Hochbeeten mit Rosen und immergrünen Ziersträuchern umgeben. Da bis auf einige neuangefpflanzte Bäume (Eberesche, Spitz-Ahorn) kaum größeres Grün vorhanden ist, wird die Fassade zur bisher freien Landschaft kaum abgeschirmt.

4. Kleinere Privatgrundstücke im NO des Plangebietes

Als Reste der alten dörflichen Siedlung weisen diese Grundstücke teilweise noch sehr schöne Obstgärten mit altem Baumbestand und Einfriedungen aus dem für diesen Siedlungsraum typischen Liguster (*Ligustrum vulgare*) auf.

5. Fußballplatz im NO des Plangebietes

Der Sportplatz wird nur im äußersten Norden durch angepflanzte Ziersträucher eingegrünt, die weitere Einfriedung entlang dem Fischerweg durch Maschendrahtzaun gebildet.

6. Grundstücke vom Heizhaus und der Gärtnerei

(SW des Plangebietes)

Die brachliegenden Flächen (Müll- und Bauschuttalagerungen!) sind teilweise nur durch Maschendrahtzäune umfriedet. Auf dem Gärtnereigrundstück sind verschiedene Ziergehölze angepflanzt, während das Heizhaus und die Schornsteine völlig frei stehen.

3. Geplante Situation

Aufgrund des großen Bedarfs Güstrower Familien an Wohnraum und Wohneigentum wird das Plangebiet am Magdalenenluster Weg auf der Ebene des F-Planes als zu entwickelndes Wohngebiet ausgewiesen.

Es wurde somit die Entscheidung getroffen, auf dieser Fläche den Belangen der Allgemeinheit gegenüber den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang zu gewähren. Diese Festlegung wird dadurch gestützt, daß

- eine konfliktarme Fläche ausgewählt wurde,
- mit der Wohnbaufläche eine städtebauliche Lücke geschlossen wird,
- eine Verbesserung der Landschaftsrandgestaltung erzielt werden kann.

Aus der Sicht der Grünordnungsplanung kann dieser Entscheidung zugestimmt werden. Aufgabe des GOP ist es jetzt, die Eingriffe zu minimieren und auf der Fläche nach Möglichkeit auszugleichen.

Das 6,5 ha große Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit besonderer Wohnnutzung geplant und für die Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern ausgeschrieben.

3.1. Eingriff und Minimierung

Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben erfolgt nach Bundesnaturschutzgesetz § 8 und § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Änderung der Grundflächennutzung (Überführung ehemaliger Ackerfläche in Wohnbauland) und die daraus resultierende ca 30 - 40 %ige höhere Bodenversiegelung.

Geschützte Biotope, Schutzgebiete und Lebensräume geschützter Arten sind nicht betroffen.

Die von der Baumaßnahme betroffene Gehölzgruppe an der Grenze der Gärtnerei fällt unter die Baumschutzordnung (Baumschutzordnung des Kreises Güstrow vom 28. 02. 1979). Ein Eingriff ist genehmigungspflichtig.

Dem gesetzlich vorgeschriebenen Gebot zur Minimierung von Eingriffen wird durch das flächensparende Bauen und die geplante schnelle und komplexe Erschließung Rechnung getragen. Verkehrs- und Stellflächen sind im städtebaulichen Entwurf reduziert worden. Als Ausgleichsfläche ist eine komplexe zusammenhängende Grünfläche geplant die als öffentlicher Grünzug ausgewiesen wird und die notwendigen Spiel- und Freizeitflächen für die neuen Bewohner aufweist.

4. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

4.1. Ausgleichsmaßnahmen

Als grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

1. Die entstehende Bodenversiegelung durch den Bau von Wohnhäusern und Verkehrsflächen, soll durch Auswahl von durchlässigen Wegebekleidungen (Rasenpflaster und wassergebundene Decken) auf Stellflächen und Gartenwegen möglichst gering gehalten werden.
2. Das anfallende Regenwasser von Dachflächen und Fußwegen soll nach Möglichkeit zu 60-70 % in die entstehenden Gräben und Wasserflächen des Grünzuges geleitet werden und dort teilweise versickern und so dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Im Grünzug sind entlang des Grabens mögliche Überschwemmungsbereiche durch Höhenmodellierung angelegt.
3. Ausbildung eines Landschaftsrandes nach Süden durch Pflanzgebote auf privatem Grundstück zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern.
4. Dach- und Fassadenbegrünung besonders auch auf Nebenanlagen sollten als Ausgleichsmaßnahme im B-Plan zugelassen werden, d. h. der B-Plan verzichtet hiermit auf eine eingebaute Gestaltung hinsichtlich der Nebenanlagen und läßt Dach- und Fassadenbegrünung ausdrücklich zu, schreibt sie aber nicht vor.
5. Ausbildung eines zusammenhängenden öffentlichen Grünzuges mit Freiräumen und Kinderspielplätzen. Bepflanzung und Gestaltung des Grünzuges mit vorwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern. Diese Maßnahme fördert die innere Durchgrünung des Wohngebietes und schafft durch ihre Anordnung lärm- und verkehrsberuhigte Zonen und dient der Erholung.

6. Begrünung der Erschließungsstraßen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur nachhaltigen Verbesserung des Straßenbildes.
7. Miteinbeziehung der späteren Grundstücksbesitzer, die zum Ausgleich des Eingriffs mit herangezogen werden, als Pflanzgebot oder örtliche Bauvorschrift.

Festlegungen:

- a) Die Gärten sollen vorwiegend (mit ca. 60%) einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.
 - b) Ein kleinkroniger Baum ist pro Grundstück als Ausgleich zu pflanzen.
8. Empfehlungen zur Ausführung der festgesetzten Maßnahmen:
Zur äußeren Eingrünung, zur inneren Durchgrünung und Gestaltung sind an den festgelegten Standorten Bäume, Sträucher und weitere Anpflanzungen festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können aus zwingenden Gründen bis zu 5 m verschoben werden. Die festgesetzten Bäume und Sträucher sollten auf Dauer gepflegt und erhalten werden.

4.2. Ökologische Bilanzierung

Die ökologische Bilanzierung gilt der Feststellung, ob ein Eingriff durch die geplanten Maßnahmen vollständig ausgeglichen wird.

Zur Meßbarmachung der Eingriffs- und Ausgleichsgrößen werden die vom Landkreis Güstrow (zuständige Naturschutzbehörde) allgemein angewendeten "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" (Land Hessen, 1992) - im folgenden als Hessisches Modell bezeichnet - angewendet. Das Verfahren beruht auf der Ermittlung der Biotopwerte vor und nach einem Eingriff unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Der Biotopwert errechnet sich als Produkt aus den Wertpunkten je qm und dem Flächenanteil. Die Wertpunkte in der nachstehenden Bilanzierung sind direkt dem Hessischen Modell entnommen bzw. bei abweichenden Biotoptypen durch Interpolieren gewonnen worden (mit * gekennzeichnet).

Aus der Biotopwertdifferenz können Aussagen über den Grad des Ausgleiches eines Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt und über evtl. notwendige zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen werden.

Flächenbilanz

Maßnahme: Bebauung einer brachliegenden Ackerfläche am Magdalenenluster Weg (Wohnbebauung) einschließlich Umgestaltung der Straßenräume Magdalenenluster Weg und Fischerweg

Nutzungs-/ Biotop nach Biotopwert- Liste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vor Maßn.	nach Maßn.
02.500 Gebüsch standortfremd	23	130		2.990	
04.110 Einzelbaum standortge- recht (Acer plata- noides) -hier nur Aufwertung	31	(915)	28.365		
09.100 niederwüch- sige Brachen - Brachacker Beifuß-Ges. *24 - Brachacker Quecken-Ges. *18		39.590		950.160	
		18.260		328.689	
09.210 Ausdauernde Ruderal- flora, Straßengra- ben	39	410		15.990	
10.510 Beton- und Asphalt- flächen	3	1.875		5.625	
10.520 Plattenwe- ge	3	480		1.440	

Nutzungs-/ Biotop nach Biotopwert- liste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vor Maßn.	nach Maßn.
09.160 Straßenbe- gleitgrün gemäht	13	740		9.620	
10.530 -Radweg (wasser- geb. Decke	6	270		1.620	
-Autoab- stellfl. Bodenmie- ten am Fischer- weg	6	1.740		10.440	
10.610 unbe- festigt. Weg	6	780		4.680	
10.700 überbau- te Flä- chen (im Trauf- bereich der Heizlei- tung)	*10	665		6.650	
Zwischensumme		65.000		1.337.904	

Der Landschaftsausgangswert beträgt 1.337.904 Punkte.

Planung

Aus Bestand

Nutzungs-/ Biotop nach Biotopwert- liste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vor Maßn.	nach Maßn.
01.110 Einzelbaum Acer pla- tanoides (hier nur Aufwertg.)	31		(915)		28.365
<u>zusätzl. aus Pla- nung</u> 10.510 Dachflä- chen versieg. 3 + reelle Dachfl. + 20 % zusätzl.mögl. Dachfl. für Winter- gärten, Gartenhäuser u. sonst. Nebenanlag.			11.000		33.000
10.520 Pflaster- flächen 3 Platten- flächen			7.179		21.538,50
10.540 Rasen- pflaster Sickerpfl. auf Stell- plätzen und Fuß- wegen 7			5.243		36.701
10.610 bewach- sene Feldwege 21			400		8.400
10.530 Spiel- platzfl. Sand/Rin- denmulch 6			540		3.240

Nutzungs-/ Biotop nach Biotopwert- liste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vor Maßn.	nach Maßn.
10.743 Fassaden- grün neu	13		(410)		5.330
02.400 Hecken- Ge- büschpflan- zung neu (öff.Grün)	27		2.200		59.400
02.600 Hecken Gebüsch geschnitten	20		370		7.400
09.150 Straßen- raine li- near Graben + Kräuter	*24,5		2.314,5		56.705,25
05.242 Gräben neu	29		345		10.005
05.318 Wasser- fläche neu	29		580		16.820
04.400 Uferge- büsch standort- gerecht	*40		1.083		43.320
11.223 Private Grünan- lagen Hausgär- ten struktur- reich	20		26.428		528.560

Nutzungs-/ Biotop nach Biotopwert- liste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vor Maßn.	nach Maßn.
06.930 Extensiv- rasen naturnahe Grünland- einsaat(neu) Ackerbrache, Ruderalflur vorhanden	*25		4.800		120.000
11.224 Intensiv- rasen mit Sandwegen neu	10		2.117		21.170
05.410 Schilf- röhrichte neu	53		60		3.180
06.120 Standort für Feuchtwiesen nährstoffreich	47		200		9.400
04.110 Einzel- bäume groß standort- gerecht neu (12 qm Krone) (hier nur 31 Aufwertung)			(1200)		37.200
04.110 Einzel- bäume klein neu stand- ortgerecht (8 qm Krone) (hier nur 31 Aufwertung)	31		(980)		37.200

Nutzungs-/ Biotop nach Biotopwert- liste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
		Biotop-/Nut- zungstyp	vor Maßn.	nach Maßn.	vor Maßn.
neuer Landschaftsausgangswert			6,5 ha		1.086.934,75
			81,24 %		

Nach Bilanzierung der Eingriffsgröße ergibt sich ein Landschaftsausgangswert von 1.337.904 Punkten.

Dem gegenüber steht ein neuer Landschaftsausgangswert von 1.086.934,75 Punkten.

Daraus folgt nach den Bemessungsrichtlinien eine auf der vorgesehenen Fläche nicht auszugleichende Differenz von 230.849,25 Punkten, das entspricht 18,76 % des Landschaftsausgangswertes.

4.3. Ermittlung von weiteren eingriffsmildernden Maßnahmen.

Durch das benutzte Bewertungssystem sind folgende Faktoren noch nicht erfaßt worden:

1. Der vorliegende Brachacker, zur Zeit wertvolle Ruderalfläche, kann jederzeit wieder als Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.
2. Nach der Tabelle kann nur die Bewertung von Neuanlagen (nach 3 Jahren) durchgeführt werden. Bei Anpflanzungen wie z. B. Landschaftsrand, Einzelbäumen und Alleeen, ist eine gewisse Biotopmasse, nach Kronenzuwachs von 0,5 m Durchmesser im Jahresmittel, erst in 10 weiteren Jahren erreicht; dieser potentielle Zuwachs kann innerhalb der Tabelle nicht bilanziert werden. Das bedeutet, daß der Ausgleich des Eingriffs durch Wachstum der Biotopmasse in 10 Jahren mit den oben geplanten Maßnahmen nach der Bemessungstabelle vollständig erreicht ist.
3. Das Landschaftsbild ist durch die Tabelle nicht bilanzierbar. Hier wird eine Einzelhausbebauung mit Landschaftsrand vor einer 5-6-stöckigen mit Mängeln begrünte Bebauung eingebracht, und die in die Stadt führenden Straßen werden als Allee ausgebaut, so daß sich eine Verbesserung des Ortsrandbildes ergibt.
4. Nicht zu bilanzieren ist ebenfalls die geplante Maßnahme, daß das Regenwasser der Dachflächen in den Grünzug geleitet wird, und dann versickern kann oder als Wasserfläche dient. Diese Maßnahme wirkt erheblich der Versiegelung entgegen.
5. Zusätzlich sollte man die Eigentümer dazu anregen, anfallendes Regenwasser von den Dachflächen im Garten oder Hausbereich weiter zu verwenden, so daß teure Leitungen entfallen könnten.

6. Weiterhin besteht nach B-Plan-Ausweisungen grundsätzlich die Möglichkeit Carports, Garagen und Nebenanlagen mit Dachbegrünung zu versehen.
7. Diese Planung vermeidet unnötige Versiegelung durch den Ausbau von zu vielen unnötigen Stellplätzen und die Suche von öffentlichen Stellplätzen. Gleichzeitig wird ein "Zuparken" des Wohngebietes durch den späteren möglichen Ausbau von Vorbehalteflächen vermieden.

4.4. Ermittlung der notwendigen Spiel- und Freizeitflächen

Die Bebauungsplanung weist zwei Spielflächen als gestaltete und ausgebaute Spielplätze aus, den größeren mit ca. 250 qm, den zweiten mit 155 qm. Weiterhin sind ca. 1,3 ha öffentliche Grünfläche als Freizeit- und Spielmöglichkeit gegeben.

Die Richtzahlen für öffentliches siedlungsbezogenes Grün (veröffentlicht von der Baubehörde Hamburg, Garten- und Friedhofsamt 1973) weisen einen Bedarf von 6 qm pro Anwohner aus.

Bei 180 geplanten Wohneinheiten und einer zu erwartenden Wohnungsdichte von durchschnittlich 3,5 Personen pro Wohneinheit liegt der zu errechnende Grünflächenbedarf bei 3700 qm, eine tatsächliche Grünflächenausweisung von ca. 13.200 qm öffentlicher angelegter Fläche übertrifft diese Bewertungsmaßstäbe bei weitem.

Die geplanten Kinderspielplätze im Grünzug haben eine geplante festanzulegende Spielfläche von 405 qm decken somit den Bedarf von 1,5 qm pro Kind und sollten vornehmlich für Kinder der Altersstufe 6-12 Jahre ausgebaut werden.

Kleinkinder die einen geringeren Bewegungsradius haben, werden bei der Vielzahl an Einzelhäusern vornehmlich in den Privatgärten spielen. Jugendliche von 12-18 Jahren halten sich wahrscheinlich an den eingerichteten Sitzplätzen im Grünzug auf oder wandern ab zu stadtnahen Treffpunkten.

Positiv zu bemerken ist, daß die Spielplätze in einer größeren Grünanlage inmitten der Wohnbebauung liegen und nicht wie so oft in unmittelbarer Nähe von Verkehrsflächen.

4.5. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Es ist im Laufe der Planung wahrscheinlich damit zu rechnen, daß ein Regenrückhaltebecken zum Auffangen des Regenabflusses von den Verkehrsflächen außerhalb des Planungsgebietes für den Wohnbaustandort angelegt werden muß.

Dies ist abhängig von der bestehenden Belastung der Regenwasserleitungen im Einzugsgebiet, und kann zur Zeit noch nicht abschließend festgelegt werden und damit auch noch nicht für die Ausgleichsbilanzierung herangezogen werden.

An diesem zweiten Regenrückhaltebecken würden dann weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden, wie z. B. das Anpflanzen einer Kopfweidenreihe.

5. Zusammenfassung

Die bestehende Biotopqualität am Standort Magdalenenluster Weg ist durch die geplante Wohnbebauung, die mit umfassenden grünordnerischen Begleitmaßnahmen geplant ist, in kurzer Zeit nicht ausgleichbar (in drei Jahren).

Ein Ausgleich findet vollständig nach ca. 10 Jahren statt, wenn alle gepflanzten Gehölzgruppen und Einzelbäume einen deutlichen Biotopmassenzuwachs erreicht haben.

Die durch den städtebaulichen Entwurf erzielte Bebauungsverdichtung von ca. 140 Einfamilienhäusern und 40 Wohnungen oder Läden auf 6,5 ha Fläche, nutzt intensiv den gebotenen Standort und realisiert zusätzlich die Ausbildung eines zusammenhängenden Grünzuges mit 1,1 ha Freiflächen, so daß flächensparendes Bauen hier verwirklicht werden kann.

Der vorliegende Standort sollte, obwohl der Ausgleich nicht nach 3 Jahren, wie vom hessischen Modell gefordert, erreicht wird, nicht weitergehend für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft aufgelockert werden, weil:

1. dann auf anderen Flächen am Landschaftsrand weitere Wohnbebauung ausgewiesen werden muß, um den anstehenden Bedarf zu decken.
2. weil der Wohnungsbaustandort Magdalenenluster Weg nach Auflockerung für mittlere Einkommen vielleicht nicht mehr tragbar ist.

Die auf dem Wohnungsbaustandort Magdalenenluster Weg im Rahmen des Entwurfes möglichen grünordnerischen Maßnahmen sind weitestgehend ausgeschöpft worden.

6. Anhang

L i t e r a t u r

1. ATLAS DER BEZIRKE ROSTOCK, SCHWERIN UND NEUBRANDENBURG.
Schwerin, 1962.
2. BAUMSCHUTZORDNUNG.
Rat des Kreises Güstrow, 1979.
3. DIN 19682, Blatt 2.
Felduntersuchungen: Ermittlung der Bodenart. 1973.
4. ERSTES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DAS LAND MECKLENBURG-
VORPOMMERN.
Schwerin, 1992.
5. PLANZEICHEN FÜR DIE ÖRTLICHE LANDSCHAFTSPLANUNG
(Planzeichenverordnung).
Bonn-Bad Godesberg, 1981.
6. ROTE LISTE der gefährdeten Höheren Pflanzen Mecklenburg-
Vorpommerns. Schwerin, 1992.
7. ROTHMALER, W. (Begründer)
Exkursionsflora für die Gebiete der DDR und der BRD.
- Band 2 . Berlin, 1984.
- Band 3 . Berlin, 1987.

Pflanzenbeispiele für den Privatgarten

Hausbäume

Buche *Fagus sylvatica*
 Buchsbaum *Buxus sempervirens*
 Eibe *Taxus baccata*
 Eiche *Quercus*
 Stieleiche *Quercus robur*
 Traubeneiche *Quercus petraea*
 Esche *Fraxinus excelsior*
 Kastanie *Aesculus hippocastanum*
 Lebensbaum *Thuja*
 Linde *Tilia*
 Sommerlinde *Tilia platyphyllos*
 Winterlinde *Tilia cordata*
 Mispel *Mespilus germanica*
 Sadebaum *Juniperus sabina*
 Walnußbaum *Juglans regia*

Obstbäume

Apfelbaum *Malus sylvestris*
 Birnbaum *Pyrus domestica*
 Eberesche *Sorbus aucuparia*
 Haselnuß *Corylus avellana*
 Holunder, Schwarzer *Sambucus nigra*
 Kirsche, sauer, süß *Prunus cerasus*, *P. avium*
 Pfirsichbaum *Prunus persica*
 Pflaume, Zwetschge *Prunus domestica*
 Quitte *Cydonia oblonga*
 Wacholder, Kranawit *Juniperus communis*
 Walnußbaum *Juglans regia*
 Zwetschge (s. Pflaume)

Sträucher

Buchs *Buxus sempervirens*
 Brombeere *Rubus fruticosus*
 Eibisch *Hibiscus syriacus*
 Erikastrauch *Tamarix parviflora*
 Flieder *Syringa vulgaris*
 Goldregen *Laburnum vulgare*
 Himbeere *Rubus idaeus*
 Holunder *Sambucus nigra*
 Johannisbeere, rot *Ribes rubrum*
 -, schwarz -, *nigrum*
 -, weiß -, *vulgare*
 Pfaffenhütchen *Evonymus europaea*
 Quitte *Cydonia japonica*
 Rose *Rosa*
 Bauernrose, Zentifolie *Rosa centifolia*
 Essigrose u. a. *Rosa gallica* etc.
 Sanddorn *Hippophae*
 Schneeball *Viburnum opulus*
 Seidelbast *Daphne mezereum*
 Spierstrauch *Spiraea arborea*
 Stachelbeere *Ribes uva-crispa*

Kletter- und Schlingpflanzen

Blauregen *Glycine*
 Efeu *Heder helix*
 Feuerbohne *Phaseolus coccineus*
 Geißblatt, Jelängerjelleber *Lonicera caprifolium*
 Glockenrebe *Cobaea scandens*
 Jelängerjelleber (s. Geißblatt)
 Kletterrose *Rosa spec.*
 Knöterich *Polygonum aubertii*
 Waldrebe, gemeine *Clematis vitalba*
 Wein, wilder *Vitis vinifera*
 Winden *Convolvus*, *Lathyrus*, *Ipomoea*

Blumen und Stauden

Akelei *Aquilegia vulgaris/hybrida*
 Alpenveilchen *Cyclamen purpurascens*
 Aster (Sommeraster, Herbstaster)
 Callistephus chinensis, *Aster novi-belgii*
 Aurikel *Primula auricula*
 Bartnelke *Dianthus barbatus*
 Bechermalve *Althaea ficifolia*
 Begonie *Begonia boliviensis*
 Betramsgarbe *Achillea ptarmica*
 Blaukissen *Aubrieta*
 Blutströpfchen *Adonis aestivalis*
 Brennende Liebe *Lychnis chalcadonica*
 Christrose *Helleborus niger*
 Dachwurz *Sempervivum tectorum*
 Dahlie *Dahlia variabilis*
 Diptam *Dictamnus albus*
 Eberraute *Artemisia abrotanum*
 Ehrenpreis *Veronica Hendersonii*
 Eibisch *Althaea officinalis*
 Eisenhut *Aconitum napellus*
 Eisenkraut *Verbena officinalis*
 Federnelke *Dianthus plumarius*
 Fetthenne *Sedum telephium*
 Feuerbohne *Phaseolus coccineus*
 Feuerlilie *Lilium bulbiferum*
 Fingerhut *Digitalis purpurea*
 Flammenblume *Phlox paniculata*
 Fleißiges Lieschen *Impatiens walleriana*
 Frauenblatt *Chrysanthemum balsamita*
 Frühlingsheide *Erica carnea*
 Fuchsie *Fuchsia coccinea*
 Gartenbalsamine *Impatiens balsamina*
 Gauklerblume *Mimulus guttatus*
 Gazanie *Gazania longiscapa*
 Gemswurz *Doronicum grandiflorum*
 Georgine (s. Dahlie)
 Gladiole *Gladiolus hybridus*
 Glockenblume (Kronwucherblume)
 Campanula persicifolia
 Goldblume *Chrysanthemum coronarium*
 Goldlack *Cheiranthus cheiri*
 Goldmohn *Eschscholtzia californica*
 Goldrute *Solidago hybrida*
 Grasnelke *Armeria maritima*

Hahnenkamm *Celosia cristata*
 Hainblume *Nemophilla maculata*
 Hauswurz (s. Dachwurz)
 Herbstaster *Aster novi-belgii*
 Himmelschlüssel *Primula vulgaris*

Immergrün *Vinca minor*
 Iris, Schwertlilie *Iris germanica*

Jungfer im Grünen *Nigella damascena*

Kaiserkrone *Frittilaria imperialis*
 Kapuzinerkresse *Tropaeolum majus*
 Katzenpfötchen *Antennaria dioica*
 Kissenaster *Aster dumosus*
 Königskerze *Verbascum olympicum*
 Kokardenblume *Gaillardia hybrida/picta*
 Komblume *Centaurea cyanus*
 Krokus, Safran *Crocus sativus*
 Küchenschelle *Pulsatilla vulgaris*

Lavendel *Lavandula officinalis*
 Leberblümchen *Hepatica nobilis*
 Leimkraut *Silene pendula*
 Leinkraut *Linum perenne*
 Levkoje *Matthiola incana*
 Lichtnelke *Lychnis coronaria*
 Lilie
 Feuerlilie *Lilium bulbiferum*
 Madonnenlilie *Lilium candidum*
 Tigerrilie *Lilium tigrinum*
 Türkenbundlilie *Lilium martagon*
 Löwenmaul *Antirrhinum majus*
 Lungenkraut *Pulmonaria angustifolia/rubra*
 Lupine *Lupinus hybridus*

Mädchenauge *Coreopsis grandiflora*
 Maiglöckchen *Convallaria majalis*
 Malve (s. Stockmalve)
 Margerite *Chrysanthemum leucanthemum*
 Märzenbecher *Leucojum vernum*
 Maßliebchen, Tausendschönchen *Bellis perennis*
 Mauerpfeffer *Sedum acre*
 Mittagsblume *Mesembryanthemum crystallinum*
 n. orientischer *Papaver orientale*
 Mundviole *Lunaria annua*
 Montbretie *Montbretia crocosmiflora*
 Mutterkraut *Matricaria chamomilla*

Nachtkerze *Oenothera biennis*
 Nachtviole *Hesperis matronalis*
 Narzisse *Narcissus poeticus*
 Natternkopf *Echium vulgare*

Petunie *Petunia hybrida*
 Pfingstrose *Paeonia officinalis*
 Phacelie *Phacelia tanacetifolia*
 Phlox (s. Flammenblume)
 Primel *Primula*
 Purpurglöckchen *Heuchera hybridus*

Resede *Reseda odorata*
 Rindsauge *Buphthalmum salicifolium*
 Ringelblume *Calendula officinalis*

Rose

Damaszener Rose *Rosa damascena*
 Essigrose *Rosa gallica*
 Zentifolie *Rosa centifolia*
 Zimtrose *Rosa cinnamomea*
 Rührmichnichten (s. Gartenbalsamine)

Würz- und Heilkräuter

Alant *Inula helenium*
 Anis *Pimpinelle anisum*

Baldrian *Valeriana officinalis*
 Basilienkraut, Basilikum *Ocimum basilicum*
 Basilikum (s. Basilienkraut)
 Beifuß *Artemisia vulgaris*
 Bibernelle *Sanguisorba minor*
 Bohnenkraut *Satureja hortensis*
 Borretsch *Borago officinalis*

Dill *Anethum graveolens*
 Dost *Origanum vulgare*

Eberraute *Artemisia abrotanum*
 Estragon *Artemisia dracunculus*

Fenchel *Foeniculum vulgare*

Gelbsenf *Sinapis alba*
 Gundelrebe *Glechoma hederacea*

Kamille, echte; Mutterkraut *Matricaria chamomilla*
 Kapuzinerkresse *Tropaeolum majus*
 Kerbel *Anthriscus cerefolium*
 Knoblauch *Allium sativum*
 Koriander *Coriandrum sativum*
 Kresse *Lepidium sativum*
 Kümmel *Cuminum carvi, Carum carvi*

Lavendel *Lavandula officinale*
 Liebstöckl *Levisticum officinalis*

Majoran *Origanum majorana*
 Meerrettich *Armoracia rusticana*
 Melisse *Melissa officinalis*
 Mutterkraut (s. Kamille, echte)

Petersilie *Petroselinum sativum*
 Pfefferminze *Mentha piperita*

Raute *Ruta graveolens*
 Rhabarber *Rheum rhoponticum*
 Rosmarin *Rosmarinus officinalis*

Salbei *Salvia officinalis*
 Sauerampfer *Rumex acetosa*
 Schnittlauch *Allium schoenoprasum*

Thymian *Thymus vulgaris*
 Tripmadam *Sedum reflexum*

Waiameister *Asperula odorata*
 Weinraute *Ruta graveolens*
 Weißminze, Katzenminze *Nepeta cataria*
 Wermut *Artemisia absinthium*

Ysop *Hyssopus officinalis*

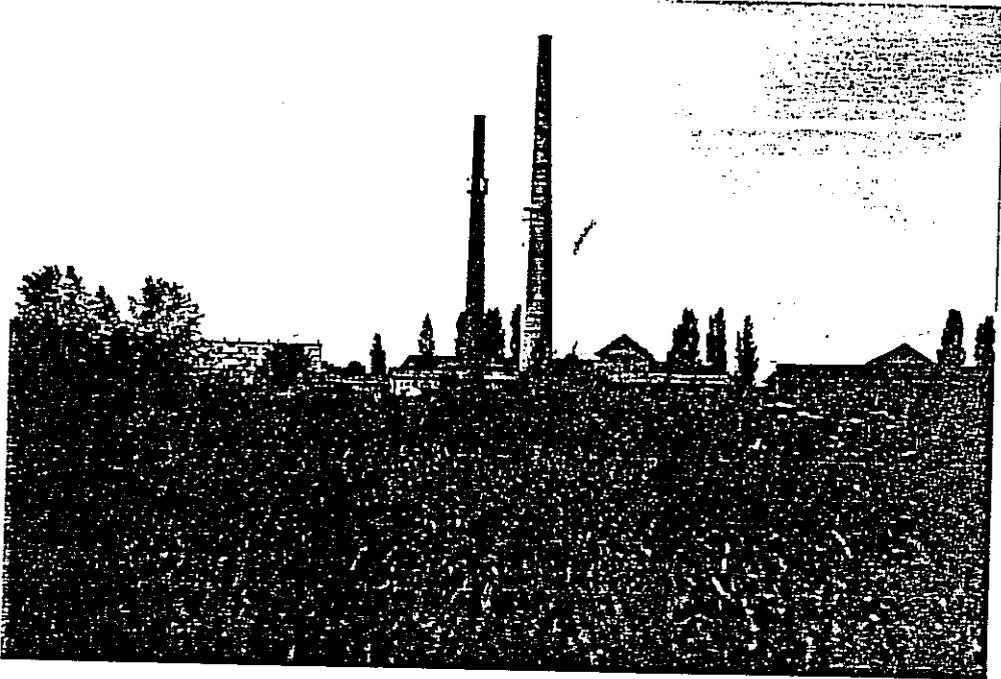
Ziest *Stachys lanata*
 Zwiebel *Allium cepa*



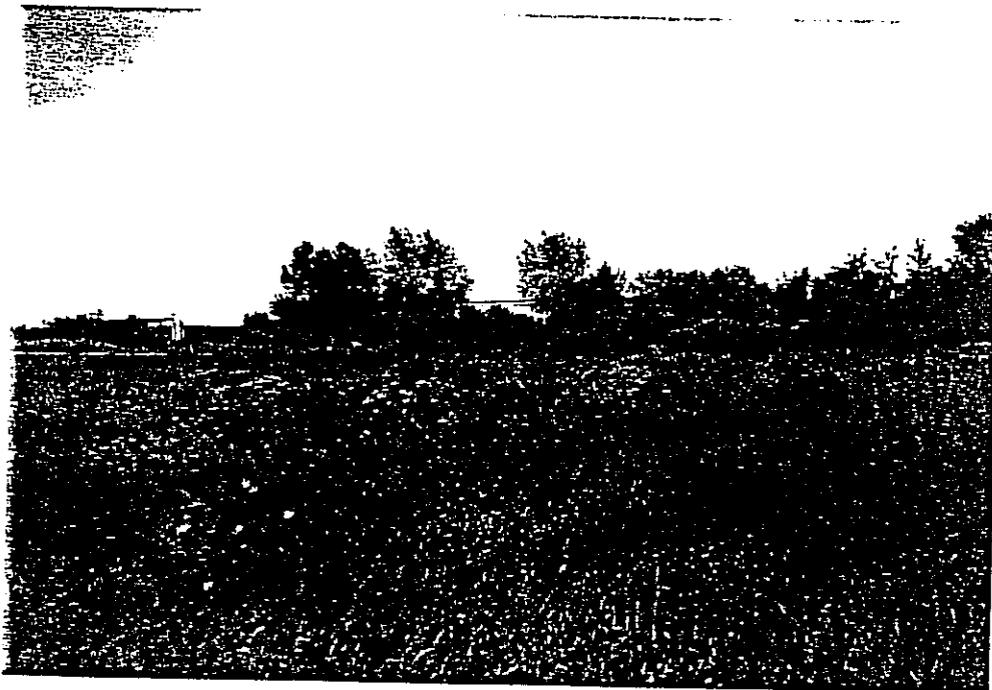
Überblick über das geplante Wohngebiet vom Rodelberg der Südstadt (Blick nach Osten), im Hintergrund die Heidberge.



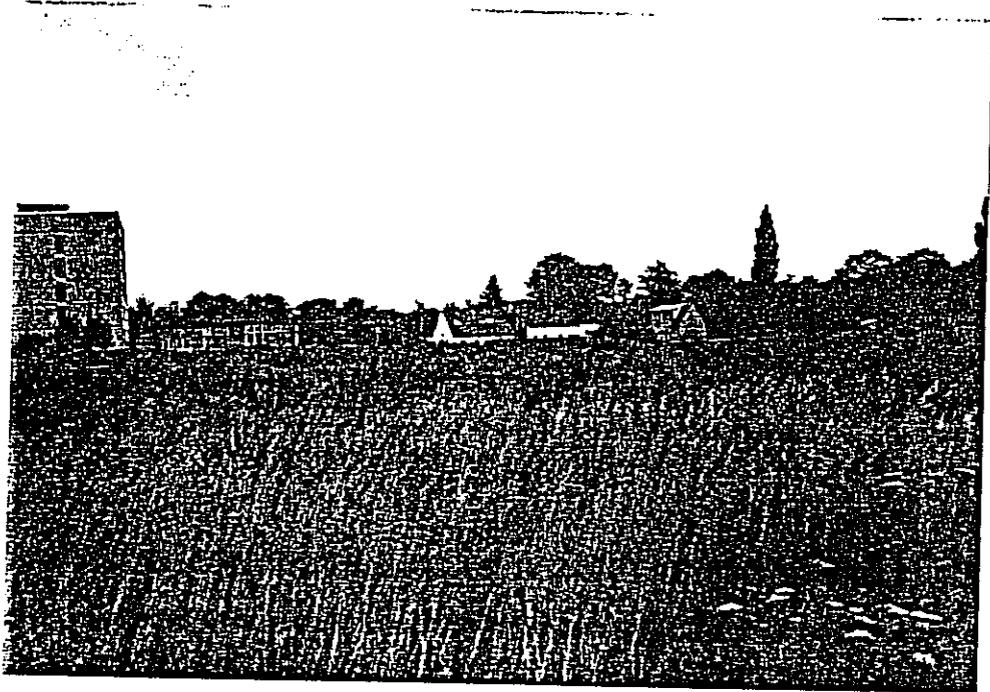
Brachliegende Ackerfläche mit Rainfarn. Beifuß-Gesellschaft (im Vordergrund) und Queckenlandschaft, dominiert von Acker-Windhalm, im Bildhintergrund.



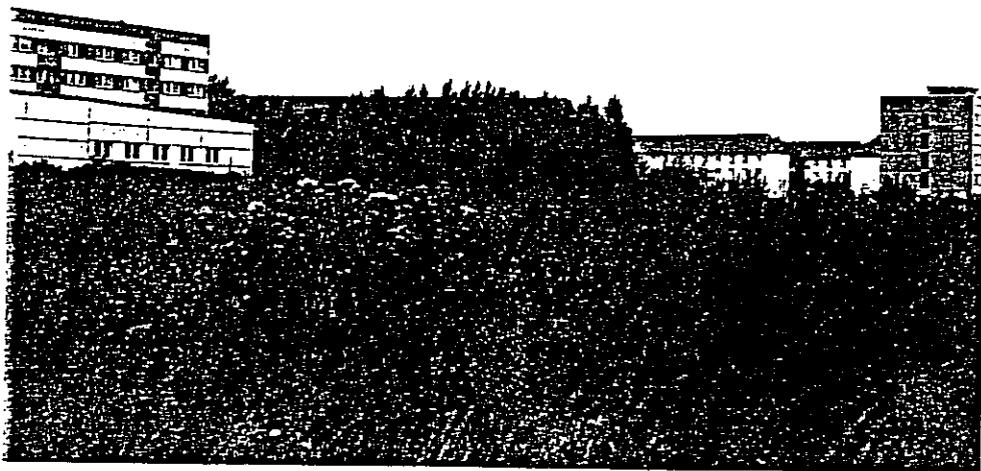
Blick vom Zentrum der Fläche nach Südwesten auf das Heizhaus der Südstadt.



Blick vom Zentrum der Fläche nach Süden auf das Grundstück der Gärtnerei und die davorliegende Gehölzgruppe.



Blick von vorgesehener Baufläche nach Norden auf den Magdalenenluster Weg.



Blick von der Fläche nach Westen auf das Pflegeheim (links), das Altersheim (rechts im Bild) und die Wohnbebauung der Südstadt. Die Pappelreihe begrünt den Parkplatz am Magdalenenluster Weg.

Teil D: Umsetzung der Planung

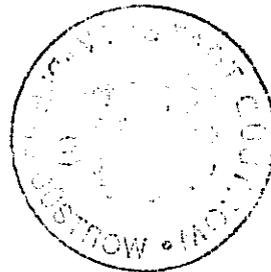
1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung besteht nicht.

2. Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da der Grund und Boden in Besitz von Stadt und Landkreis Güstrow ist und diese sich mit der Gründung der GbR Magdalenenluster Weg verpflichtet haben, diesen an die Enderwerber zu veräußern.

Das Baugebiet wird durch einen Bauträger erschlossen, die Realisierung der Gesamtmaßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.



[Handwritten signature]