

Satzung der Stadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 51- Bredentiner Weg

- Begründung mit Umweltbericht -

Januar 2003



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51- Bredentiner Weg

Stadtverwaltung Güstrow,
Stadtentwicklungsamt
Abt. Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Inhalt**Seite**

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2.	Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung.....	5
1.3.	Beschreibung des Geltungsbereiches.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	7
1.4.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
1.4.2	Qualitätsvereinbarungen des Forschungsfeldes „Städte der Zukunft“	9
1.4.3	EXPO 2000.....	10
1.4.4	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	11
1.4.5	Rahmenplan Nord-West.....	12
2.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	14
2.1.	Art der baulichen Nutzung	14
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	15
2.3.	Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Stellplätze.....	16
2.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	16
2.5	Erschließung	17
2.5.1	Verkehr	17
2.5.2	Wasser- und Abwasser	19
2.5.3	Strom, Gas, Telekommunikation	19
2.6	Immissionsschutz	20
2.7	Nutzungseinschränkungen, Hinweise	20
3.	UMWELTBERICHT	22
3.1.	Voraussetzung.....	22
3.2	Beschreibung des Planvorhabens	22
3.2.1	Angaben zum Standort.....	22
3.2.2	Art des Vorhabens	22
3.2.3	Umfang des Vorhabens.....	22
3.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	23
3.3.1	Schutzgut Mensch.....	23
3.3.2	Schutzgut Boden	23
3.3.3	Schutzgut Klima/ Luft	24
3.3.4	Schutzgut Wasser	25
3.3.5	Schutzgut Landschaft.....	26
3.3.6	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	27
3.4	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	31
3.4.1	Schutzgut Mensch.....	31
3.4.2	Schutzgut Boden	31
3.4.3	Schutzgut Klima/ Luft	32
3.4.4	Schutzgut Wasser	32
3.4.5	Schutzgut Landschaft.....	32
3.4.6	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	32
3.5	Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	32
3.6	Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen	34
3.6.1	Erhaltungsmaßnahmen	34
3.6.2	Anpflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern	35
3.6.3	Pflege-, Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen	36

Begründung Bebauungsplan Nr. 51- Bredentiner Weg	Satzung
3.6.4 Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
3.6.5 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes.....	38
3.6.6 Maßnahmen während der Bauphase.....	38
3.7. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	38
3.7.1 Schutzgut Mensch.....	38
3.7.2 Natur und Landschaft.....	39
3.7.3 Landwirtschaftliche Nutzfläche.....	39
3.8 Variantenprüfung.....	39
3.9. Zusammenfassung.....	39
4. ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	39
4.1. Methodik.....	40
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	41
4.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	43
5. FLÄCHENBILANZ	43
6. REALISIERUNG DER PLANUNG.....	45

Anlagen : GOP Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen M 1:2.000

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141,ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch G v. 27.7.2001(BGBl. I S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG 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 (Landesnaturenschutzgesetz - 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)
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986; geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178)
- Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete. 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Nr. 22 vom 22. März 1982
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 975)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) 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
- DIN 18005 Teil 1 sowie Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) vom 16.07.1993(GVOBl. M-V 1993 S. 733) 1. Fortschreibung des LROP vom 01.03.1999
- 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

1.2. Planungerfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Güstrow mit 31314 Einwohnern (Stand:31.12.2001) verfolgt das Ziel, ihre innerstädtische Gewerbebrache mit Mischgebietsstrukturen am nordwestlichen Rand der Kernstadt zu entwickeln. Diese Innenentwicklung entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Im Sinne eines haushälterischen Bodenmanagement, standortsichernde Wirtschaftsförderung und vorsorgender Umweltschutz soll im Nordwesten der Stadt ein eigenständiges Quartier mit einer Mischung aus Wohnnutzung, Freiflächen und innovativen Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetrieben entstehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung und Vorbereitung der Erschließung der Brachen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 BauGB erforderlich. Die Bebauungspläne Nr. 51, 52, 53, 54 und 60 wurden auf Grund der engen Wechselbeziehungen zwischen den Plangebieten in einem kooperativen Planungsprozess als Gesamtkonzept im Rahmen des Forschungsfeldes „Städte der Zukunft,“ (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau – ExWoSt – des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen) entwickelt. Das Gebiet war gleichzeitig eines der Schlüsselprojekte der Stadt im Rahmen der EXPO-Präsentation zum Thema Mensch – Natur – Technik . Die Bebauungspläne entsprechen den Intentionen des Flächennutzungsplanes der Stadt vom September 1999.

Mit dem B-Plan Nr. 51 „Bredentiner Weg“ wird aus dem desolaten Bestand heraus ein Siedlungsrand geschaffen, dessen vorgesehene Erschließung vorhandene Strukturen vernetzt und die planungsrechtliche Sicherung eines gewerblichen Standortes schafft sowie das Orts- und Landschaftsbild aufwertet.

Mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen wird in Verbindung mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung ein quartiersbezogener Rahmen für die Gestaltung von Fassaden, Einfriedungen sowie Werbe- und Nebenanlagen im Plangebiet entwickelt. Hierbei wurde im Verfahren abgewogen, in welchem Umfang Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden können, ohne eine wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahmen zu gefährden.

Die Haupteerschließung erfolgt entsprechend der verkehrlichen Untersuchung zum Rahmenplangebiet Nord-West sowie den Aussagen des Flächennutzungsplanes über einen Ausbau des Bredentiner Weges zu einer Hauptsammelstraße (Planstraße A) als Verbindung zwischen der Rostocker Chaussee (B 103) und der Schwaaner Straße (L 14), von der abgehend sich der Bredentiner Weg in Richtung Stadtzentrum fortsetzt.

Die Eingriffsregelung gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sowie alle weiteren Belange der Umwelt werden im Rahmen eines Umweltberichtes abgehandelt und in die Planung eingestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen B-Plan ist durch die Stadtvertretung am 18.12.1997 gefasst worden.

Im Zusammenhang mit den vertiefenden Untersuchungen zum Rahmenplangebiet Nord-West erfolgte am 04.12.96 eine Bürgerbeteiligung. Zum Vorentwurf des Planes wurde am 11.10.2001 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

1.3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 63/1(teilw), 69/1, 70/1, 71, 72, 73, 74/1, 74/2, 74/3, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5, 76/2, 76/3, 76/5, 77, 78, 81/1, 81/2, 81/3, 81/4 und 81/5 der Flur 8 sowie die Flurstücke 24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 27/1, 27/2, 36(teilw),

133/4(teilw), 134/9, 134/40(teilw), 134/41, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 159/6, 159/7, 159/8, 161/10, 161/11, 161/12, 163 und 164/1 der Flur 10 der Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 20,19 ha.

Das B-Plangebiet erstreckt sich als nördliche Abgrenzung der Stadt Güstrow zum agrarischen Umland zwischen der Bundesstraße 103 (Rostocker Chaussee) und der Landesstraße 14 (Schwaaner Straße) und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten durch die Rostocker Chaussee
- die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft durch bestehende gewerblich genutzte Flächen bzw. angrenzend an die vorhandene Gleisachse
- im Westen durch die Schwaaner Straße (L 14)
- die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft durch landwirtschaftliche Nutzflächen und tangiert im nordöstlichen Teil Bereiche des Umspannwerkes Güstrow (VEAG)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes setzt die Planzeichnung fest.

In den Geltungsbereich einbezogen sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Obstbauplantage), ansonsten bewegt sich der Bebauungsplan hauptsächlich im Bestand von überwiegend gewerblich genutzten Flächen. Die dominierende Nutzungsform der gewerblichen Flächen besteht in der Lagerung und Bearbeitung von Getreide, der Verarbeitung für Futtermittel, der Aufbereitung von Saatgut sowie dem Dienstleistungsbereich. Aus Umweltschutzgründen problematisch erscheint die Lagerung von Pflanzenschutzmitteln sowie der desolate Bestand an teilweise offenen Lagerflächen.

Die Architektur der bestehenden Gewerbegebäude unterliegt hauptsächlich funktionalen Zwängen. An verwendeten Baumaterialien dominieren Streifenbeton sowie Wellasbest- und Wellblechverkleidungen. Trapez- und Wellbleche charakterisieren des Weiteren vielfach die Dachgestaltung. Die nicht maßstabsgerecht proportionierten Lagerhallen und Speicher wirken sich aufgrund ihrer über einer angepassten Einsehbarkeit liegenden Gebäudehöhe und -größe negativ auf den Ortsrand aus. Der sehr hohe Versiegelungsgrad, das Fehlen strukturierender Gehölzbereiche sowie die desolate Ausprägung der vorhandenen Grünflächen im Betriebsbereich ergibt eine stark bauliche, anthropogene Prägung dieses Gebietes.

Der sich östlich an die bestehenden Gewerbeflächen anschließende Bereich ist als heterogen zu betrachten. Der solitäre 4-geschossige Plattenbau aus DDR-Zeiten wurde vor einiger Zeit saniert, obwohl dieser Standort langfristig für eine Wohnnutzung nicht ausgewiesen ist (vgl. FNP Güstrow). Die dahinter liegenden Kleingärten werden von den Bewohnern des Wohnblockes noch teilweise als Garten genutzt, viele Verfallserscheinungen sind zu beobachten. An der Rostocker Chaussee befinden sich die einzigen neueren Bauten (nach der Wende) in Form eines Autohauses und einer Tankstelle. Die befestigten Freiflächen dienen der Präsentation von Kfz und Anhängern.

Derzeit ist das Plangebiet verkehrstechnisch desolat durch den Bredentiner Weg als 3 m breite Kopfsteinpflaster- bzw. Betonplattenstraße erschlossen. Gleichzeitig durchzieht ein Gleisstrang mit zahlreichen Nebengleisen das Gebiet, welche aber mit Ausnahme der Belieferung des Umspannwerkes in größeren Jahresabständen derzeit nicht genutzt werden. Dieser wesentliche Standortvorteil für neu anzusiedelndes Gewerbe ist zu berücksichtigen.

Im Plangebiet selbst befinden sich zwei Einfamilienhäuser (davon ein ausgebauter Gartenschuppen), die aber aufgrund des eindeutigen gewerblichen Milieus der Umgebung keine Planungsvorgabe zur Weiterentwicklung über den Bestandschutz hinaus initiieren.

Aussagen zur Landschaftsbestandsaufnahme und -bewertung sind im Umweltbericht (Punkt 3) integriert und können an dieser Stelle entfallen.

1.4 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

1.4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP)

Im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) vom 16.07.1993 ist Güstrow als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß 2.1.3 (1) LROP sollen Mittelzentren „die Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie bilden nach Oberzentren die wichtigsten räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und sollen so ausgebaut werden, dass sie dazu beitragen, auch in ländlichen Räumen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.“

Das LROP führt zum Thema Wirtschaft u.a. aus (s. 5.1):

„(1) Die Schaffung guter Standortbedingungen soll dazu führen, dass durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausreichend Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen werden und die Wirtschaftskraft gestärkt wird. Insbesondere soll in den zentralen Orten die Infrastruktur so ausgebaut werden, dass diese Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung bilden. Dies gilt in verstärktem Maße für Ober- und Mittelzentren.“

„(3) Bei allen Entwicklungsmaßnahmen sind die örtlichen und regionalen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei der Erschließung neuer Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete. Die Weiternutzung, gegebenenfalls Sanierung oder Revitalisierung von bestehenden Gebieten soll Vorrang vor der Erschließung neuer Gebiete haben.“

Zum Thema Energieversorgung heißt es im LROP u.a.(s. 9.3.1)

„(1) In allen Teilen des Landes sollen die Verbraucher sicher, preiswert und umweltverträglich mit Energie versorgt werden. Energieverbrauch und -erzeugung sollen besonders durch eine rationelle und sparsame Energieanwendung sowie durch die zunehmende Nutzung alternativer Energiequellen beeinflusst werden.“

Zur Frage der regenerativen Energieträger führt die 1. Fortschreibung des LROP vom 01.03.1999 u.a. (s.10.3.) aus

„(1) Entsprechend den im Lande vorhandenen natürlichen Energieressourcen soll ein schrittweiser Ausbau erfolgen beziehungsweise eine Ergänzung der herkömmlichen Energieträger erreicht werden.“

Zum Thema Natur und Landschaft heißt es in LROP u. a. (s. 3.11)

„... Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zum Erhalt des Lebensraumes der Menschen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt zu sichern und zu entwickeln. Dazu sollen die über einen langen Zeitraum von den Naturkräften geformte und in geschichtlicher Zeit vom Menschen gestaltete Natur und Landschaft in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen Vielfältigkeit, Schönheit und Eigenart geschützt, gepflegt und entwickelt werden.“...

Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) wird Güstrow im Rahmen der zentralörtlichen Strukturen ebenfalls als Mittelzentrum festgesetzt. Gemäß RROP befindet sich Güstrow in einem Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen sowie in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum.

Als allgemeines Ziel zentraler Orte wird im RROP u.a. genannt, dass sie als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren ihrer Verflechtungsbereiche so entwickelt werden sollen, dass sie räumliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit bilden.

Das RROP führt für den Raum Güstrow als siedlungsstrukturelles Ziel u.a. aus, dass im Siedlungskern neben der Ausweisung neuer Bauflächen vorrangig Gewerbebetrieben umzu-

widmen sind (Flächenrecycling) und das Kerngebiet in der Regel von relativ verkehrs- und flächenintensiven Gewerben freizuhalten ist. (s. Plansatz 5.2.2 (1) i.V. m. Plansätzen 5.2.1 (9) und (10)).

Zum Themenkomplex Wirtschaft führt das RROP in den Plansätzen 10.3.5 (1) und (4) aus, dass in der Region die Entwicklung und der Einsatz regenerativer Energien sowie die Nutzung nachwachsender einheimischer Rohstoffe zur Energiegewinnung verstärkt zu forcieren ist.

Zur Frage der regenerativen Energieträger führt die 1. Teilfortschreibung des RROP aus:

(1) In der Planungsregion ist die Nutzung der vorhandenen natürlichen potentiäle zur Energieerzeugung auszubauen. Der Anteil umweltschonender Energieformen, z.B. durch Nutzung von Wind- und Solarenergie, nachwachsenden Rohstoffen, Geothermie, Deponiegas sowie Biogas, ist deutlich zu erhöhen.

Zum Thema Natur und Landschaft führt das RROP in den Plansätzen 4.1.2. Boden und 4.1.3. Wasser aus:

Boden

(1) Der Entzug von Bodenflächen durch Bebauung oder andere Formen der Versiegelung und durch den Abbau von Bodenschätzen ist auf das unvermeidbare Minimum zu beschränken.

(2) Der Schutz des Bodens und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit vor Beeinträchtigung durch Verdichtung, Bodenerosion, Schadstoffeintrag und unsachgemäße Beanspruchung ist bei allen Nutzungen zu berücksichtigen.

(4) Belastete Böden sollen saniert und in ihrer Funktion wieder hergestellt werden.

Wasser

(1) Wasser ist als Grund- und Oberflächenwasser in Menge und Qualität zu schützen und schonen zu nutzen.

(3) Das Grundwasser darf nicht durch unsachgemäße Nutzung geschädigt oder nachhaltig abgesenkt werden.

Die Zielstellung des RROP zum Themenkomplex Verkehr (s. dort Kap.9) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die für die Region angestrebte wirtschaftliche, räumliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung ist durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sicherzustellen. Dabei ist insbesondere dem ÖPNV eine Vorrangfunktion einzuräumen (Berufsverkehr).

Der Schienenverkehr ist zielstrebig weiterzuentwickeln und attraktiv auszugestalten.

Zur Verbesserung des ländlichen Raumes und des Mittelzentrums Güstrow wird der Ausbau der West-Ost-Verbindung (Lübeck) - Güstrow - Teterow - (Neubrandenburg) - (Stettin) als erforderlich angesehen. Der Bahnhof in Güstrow soll modernisiert werden.

Der Radverkehr soll als umweltfreundliche, flächensparende und leicht verfügbare Verkehrsart durch die Errichtung sicherer, attraktiver Radwegverbindungen gefördert werden. Im Bereich des Stadtgebietes von Güstrow sind regional bedeutsame Radrouten ausgewiesen.

Die Ausführungen des RROP zur Frage der Energieversorgung (s. dort Kap.10.3) enthalten im wesentlichen folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

Für die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region sind vorhandene Energieträger rationell einzusetzen, vorhandene Netze sind zu sanieren bzw. zu ergänzen und zu erweitern.

Zur Sicherung der Stromversorgung in der Region durch Auf- bzw. Ausbau einer 380-kV-Leitung Rostock - Güstrow - (Schwerin) - (Lübeck). Netzstabilisierungen sind durch den Umbau der Leitungen von 220 kV auf 380 kV für die Strecken Güstrow - (Perleberg); Güstrow - (Siedenbrünzow) und Güstrow - Bentwisch erforderlich.

Im Bereich der Wärmeversorgung/alternative Energien ist auf weniger schadstoffbelastete Energieträger umzurüsten und in wenigen Anlagen zu konzentrieren (Blockheizkraftwerke -

BHKW). Das Konzept „Güstrow - Energie 2000„ orientiert auf eine umweltverträgliche, zukunftsorientierte Energieversorgung.

In seiner Stellungnahme vom 19.02.1998 bestätigt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock die grundsätzliche Vereinbarkeit der angezeigten Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung entsprechend dem Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP M-V/R).

Zu den Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 51 heißt es in diesem Schreiben:

„Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 19 ha. Durch Neuordnung eines bisher gewerblich genutzten Stadtgebietes und Hinzuziehung angrenzender, bisher unbebauter Flächen, sollen neue gewerbliche Bauflächen geschaffen werden. (...) Damit wird u. a. gewährleistet, dass die Stadt Güstrow in Umsetzung ihrer mittelzentralörtlichen Funktion ausreichend Gewerbeflächen vorhält. Die Umwidmung von Altstandorten und damit die Beseitigung städtebaulicher Missstände entspricht dem regionalplanerischen Anliegen.“

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Im Plangebiet von 20,18 ha sollen vorhandene Gewerbeflächen neu geordnet sowie bisher ungenutzte Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die ausgewiesene Gewerbefläche beträgt 13,82 ha, wovon 8,41 ha überbaut werden. (...) Die Planung trägt dazu bei, das Mittelzentrum Güstrow als Wirtschaftsstandort zu stärken.“

1.4.2 Qualitätsvereinbarungen des Forschungsfeldes „Städte der Zukunft“

Am 04.09.1997 hat die Stadtvertretung der Stadt Güstrow beschlossen, die Qualitätsvereinbarung für ein Bündnis „Städte der Zukunft„ zu unterzeichnen. Damit entschied sich die Stadt am gleichnamigen Forschungsfeld des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (früher Bundesbauministerium) teilzunehmen. Grundlage der Aufnahme in dieses Forschungsfeld bilden die im stadtentwicklungspolitischen Positionspapier „Die umweltgerechte Stadt Güstrow„ (Beschluss 25.04.1996) zusammengefassten Ziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Im Rahmen des ExWoSt- Forschungsfeldes fordert der Bund, die stadtentwicklungspolitischen Orientierungswerte der Qualitätsvereinbarung einzuhalten. Im Gegenzug fördert er ausgewählte Maßnahmen, die den Zielstellungen der Qualitätsvereinbarung entsprechen. Die im folgenden aufgeführten 5 Handlungsfelder der Qualitätsvereinbarung sind untersetzt mit 21 Strategien, die alle das Ziel haben, Erkenntnisse und Indikatoren einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu erarbeiten.

1. Haushälterisches Bodenmanagement

Unter dem Leitsatz Innen- vor Außenentwicklung soll der Zuwachs an neubebauter Fläche reduziert werden, um so eine sparsame Nutzung des Bodenpotentials zu erreichen und um determinierende Eingriffsfolgen wie z.B. Störung der physischen Oberflächenstruktur, des Bodenwasser- und Stoffhaushaltes, Reliefveränderungen, Beeinträchtigungen des Bodenlebens und die Erhöhung des Oberflächenabflusses steuernd zu begrenzen.

2. Vorsorgender Umweltschutz

Der Schutz und die vorsorgende Weiterentwicklung und gegebenenfalls Sanierung der natürlichen Lebensgrundlagen ist Ziel des nachhaltigen Umweltschutzes. Dabei sind besonders die Schutzgüter Klima/Lufthygiene sowie Grund- und Oberflächenwasser von Bedeutung, die durch intelligente Steuerung und Senkung des Energie-/Wasserverbrauches und des Abfallaufkommens unter dem Einsatz des Kreislaufprinzipes, der Emissionsminimierung und der Sanierung von Altlasten zu schonen sind.

3. Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung

Ziel der sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung ist es, über Bestandspflege und ressourcenschonenden Wohnungsbau angemessenen Wohnraum für alle im Sinne des nachhaltigen Umweltschutzes zu schaffen. Dabei sind die Aspekte Ressourcenschonung, Kostenreduzierung, Sicherung/Förderung nachbarschaftlicher Selbsthilfe und der wohnungsnahen Grundversorgung sowie die sozialverantwortliche Wohnungsversorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen (Wohnungssuchende mit besonderem Wohnbedarf) von Bedeutung.

4. Stadtverträgliche Mobilitätssteuerung

Ziel ist die Reduzierung des Flächenverbrauches sowie der Umweltbelastungen durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und statt dessen die Verlagerung des Stadtverkehrs auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Fahrrad, ÖPNV). Die Mobilitätssteuerung soll vor allem durch eine Erhöhung der Attraktivität des Umweltverbundes und durch die Reduzierung des Flächenbedarfs des MIV's greifen, um so das vorhandene Potential als „Stadt der kurzen Wege“ zu nutzen.

5. Standortsichernde Wirtschaftsförderung

Über die Sicherung innerstädtischer Wirtschaftsstandorte, der Schaffung wohngebietsverträglicher Arbeitsplätze sowie der Förderung innovativer, umweltschonender Betriebe soll die wirtschaftliche Lebensgrundlage gesichert und gleichzeitig ressourcenbewusstes Wirtschaften gefördert werden.

Die Stadt Güstrow hat im Rahmen der Möglichkeiten der Schwerpunktsetzung ihre Modellprojekte in den Handlungsfeldern „Haushälterisches Bodenmanagement“, „Vorsorgender Umweltschutz“ und „Standortsichernde Wirtschaftsförderung“ konzentriert. Die Umsetzung erfolgt vorrangig im Musterquartier Rahmenplangebiet Nord-West.

Folgende Handlungsfelder wurden im Rahmplangebiet schwerpunktmäßig berücksichtigt:

Innovative Energieversorgung

- standortbezogene Wärme- und Energieversorgung durch ein neu zu errichtendes Blockheizkraftwerk auf der Basis nachwachsender Rohstoffe sowie Reststoffe aus der Region
- Ansiedlung von Betrieben zur Be- und Verarbeitung von Rohstoffen aus der Region zur Stärkung von Stoffkreisläufen

Ressourcenschonender Wasserkreislauf im Rahmenplangebiet

- Vermeidung und Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Minimierung der versiegelten Fläche, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, Dachbegrünung, Rückhaltung und Speicherung des Niederschlagswassers sowie Brauchwassernutzung
- Entwicklung eines innovativen Be- und Entwässerungskonzeptes

Schaffung der Voraussetzungen zur Revitalisierung der Brachflächen

- Verzicht auf Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe auf bisher anderweitig genutzten Flächen
- Aufstellung und Umsetzung von 5 Bebauungsplänen im Rahmenplangebiet
- frühzeitige Einbeziehung von Unternehmen und Verantwortlichen der Wirtschaft

1.4.3 EXPO 2000

Die umweltgerechte Stadt Güstrow hat sich als weltweites Projekt der Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover mit folgenden 3 Untervorhaben vorgestellt, die aus einer Vielzahl der im Rahmen des Gesamtvorhabens vernetzten Teilprojekte ausgesucht wurden und die Erlebbarkeit des Projektes für die Besucher der EXPO 2000 dokumentieren.

1. Wasser in Güstrow

Bis zum Jahr 2000 wurden aus dem komplexen Konzept „Wasser in Güstrow“ weitere Teilvorhaben realisiert. Schwerpunkt war die Revitalisierung des Energiegrabens und des alten E-Werkes im Altstadtkern. Diese Aktivitäten sind eingebunden in ökologische, wasserbauliche und umweltpädagogische Maßnahmen, die durch ihre komplexe Umsetzung zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Güstrow beitragen und Besuchern ein interessantes Ausflugsziel bieten.

2. Umweltbildungszentrum

Der Bau des Umweltbildungszentrums (UBiZ) wurde mit Unterstützung durch Fördermittel der Deutschen Bundesstiftung Umwelt realisiert. Auf der Fläche des seit 1992 existierenden Natur- und Umweltparks befindend, versteht sich das Umweltbildungszentrum als Zentrum der Kommunikation von Umweltprojekten der Region.

3. Rahmenplangebiet Nord-West

Zielstellung dieses Schlüsselprojektes ist die Revitalisierung einer etwa 120 ha Fläche umfassenden defizitären Industriebrache mit teilweiser Mischnutzung im nordwestlichen Stadtrandbereich Güstrows.

Integriert in das Rahmenplangebiet Nord-West ist das Projekt „Umweltbahnhof Güstrow“. Unter dem Aspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung und aufgrund seiner zentralen Lage soll sich der derzeit ausschließlich funktionalen Zwängen unterliegende Knotenpunkt in naher Zukunft als besucherfreundliches Element mit positiven Synergieeffekten auf das komplexe System aus Stadt, Verkehr und Mensch mit diversen Serviceangeboten entwickeln.

1.4.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung hat die Stadt Güstrow bewusst von der nach dem Baugesetzbuch möglichen Überleitung des Generalbebauungsplanes keinen Gebrauch gemacht. Statt dessen wurde am 29.09.1990 der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gefasst. Dieser sollte nicht nur den geänderten gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen gerecht werden, sondern sich insbesondere an den Zielvorstellungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer Lokalen Agenda 21 orientieren.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde durch die Stadtvertretung auf ihrer 30. Sitzung am 13.11.1997 beschlossen und ist seit September 1999 rechtskräftig.

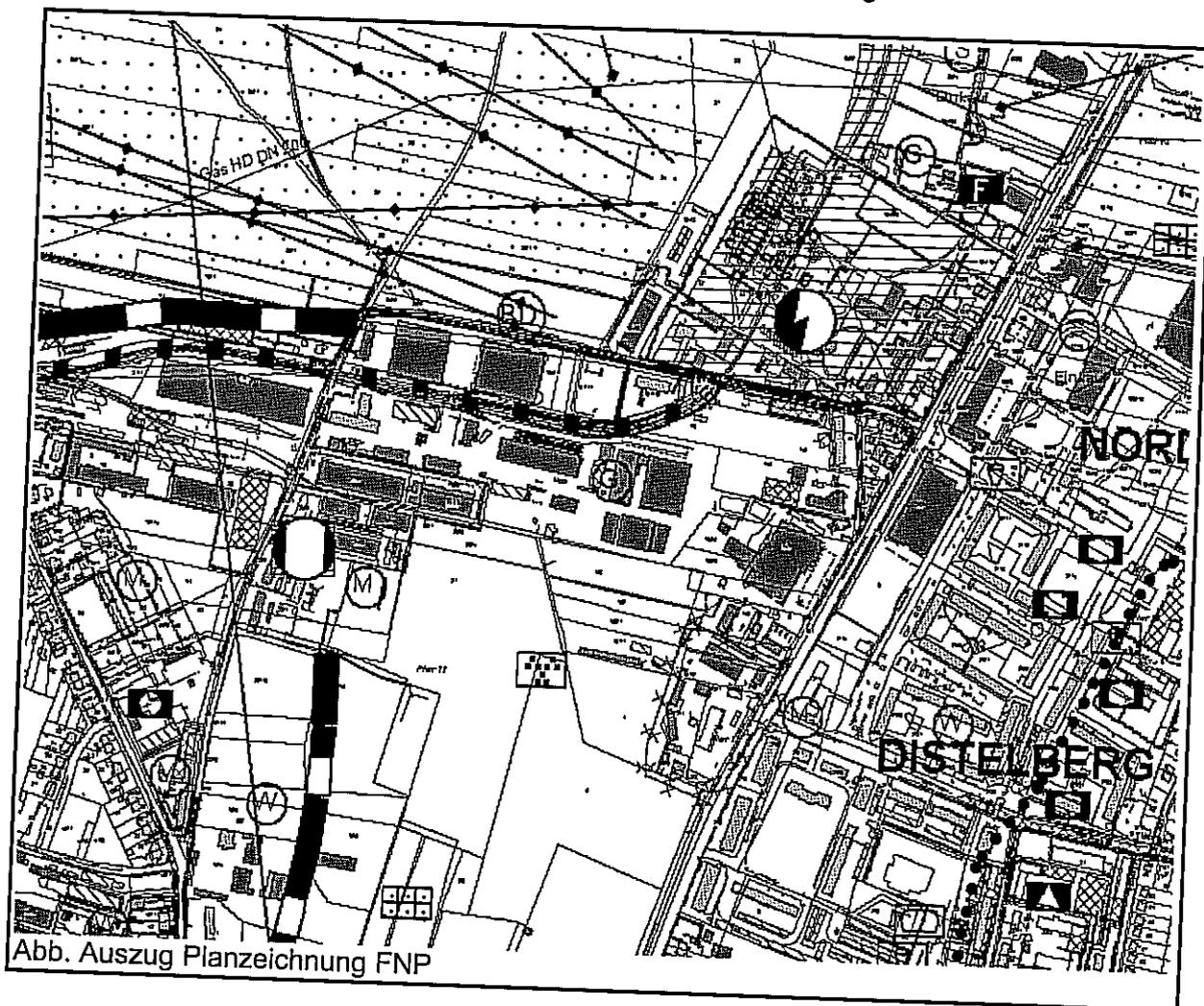


Abb. Auszug Planzeichnung FNP

Der **B-Planes Nr. 51** ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er weist die Flächen des Plangeltungsbereiches als gewerbliche Bauflächen aus. Im Erläuterungsbericht heißt es dazu:

„Die gewerblichen Bauflächen im **Bereich Nordwest** sollen über die Rostocker Chaussee (Umspannwerk/Nordkorn) verkehrstechnisch erschlossen werden. Mit einem neu konzipierten Straßennetz wird die Erschließung der einzelnen Teilflächen erfolgen. Der Rahmenplan Nord-West legt hierfür die planerischen Grundlagen fest.“

Teilweise handelt es sich um Revitalisierungsflächen, wo das Problem der Altlastensanierung und Bodenordnung geklärt werden muss bzw. sind die Flächen durch viele elektrische Freileitungen mit Nutzungsbeschränkungen behaftet."

Der Landschaftsplan (Stand: 1994) wurde in den Flächennutzungsplan unter Punkt 12 integriert. Den Bereich Nord-West charakterisiert er als „... große ungegliederte, landwirtschaftliche Fläche mit Obstbauplantagen und einer Vielzahl von Hochspannungsleitungen, welche die Ackerflächen überspannen. Der Stadteingang von/nach Rostock ist räumlich nicht klar definiert und gestaltet ...“

Hauptentwicklungsziele sind:

- Vermeidung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft;
- Wiederherstellung eines gegliederten, intakten Landschaftsraumes im Norden Güstrows durch Anreicherung mit linearen Biotopstrukturen;
- Verknüpfung der innerstädtischen Grün- und Freiflächen;
- Förderung eines nachhaltigen Wasserhaushaltes;
- Nutzung alternativer Energien;
- landschaftliche Einbindung des Ortsrandes und -einganges
- Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur

Durch die ökologischen Qualitäten des Bebauungsplanes sind die Vorgaben des Landschaftsplanes umgesetzt worden.

1.4.5 Rahmenplan Nord-West

(1) Im Rahmen einer 'vertiefenden Untersuchung' wurde die im Plangebiet 'Nord-West' vorhandenen Potentiale erfasst und Entwicklungschancen für eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort mit Möglichkeiten der Nutzungsmischung in unmittelbarer Zentrumsnähe unter Berücksichtigung der gewachsenen Infrastruktur sowie bestehender Grün- und Freiflächen aufgezeigt.

(2) Der Rahmenplan Nord-West konkretisiert die weitgefassten Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes u.a. in den Konzeptbereichen Nachhaltigkeit- Freiraum, Stadtstruktur/Gestalt und Nutzung.

(3) Neben dem Erhalt eines Teils der Kleingärten empfiehlt der Rahmenplan eine Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung für Güstrow Nordwest. Des Weiteren wird der Ausbau und die Weiterentwicklung des Straßensystems, die Schaffung von querenden West/Ost-Wegeverbindungen sowie eine Freihaltung von Nord/Süd-Frisch- und Kaltluftschneisen gefordert. Ausgangspunkt (Zentrum) des Stadtteils soll der neue Umweltbahnhof sein.

Aufgrund der notwendigen Neuerschließung des Stadtquartiers Nord-West wird in dem Rahmenplan von einer großen Zukunftsfähigkeit, gerade im Infrastrukturbereich ausgegangen. Außer einer Entwässerungskonzeption mit offenen Mulden und Regenrückhaltebecken ist eine Energieversorgung durch ein BHKW mit innovativer Technologie und nachwachsenden Rohstoffen als Entwicklungsziel angedacht.

Für den Geltungsbereich des **B-Planes Nr. 51 „Bredentiner Weg“** definiert der Rahmenplan Nord-West folgende vertiefenden Konzepte:

Konzept Nutzung:

- Großflächig gewerblich industrielle Nutzung, nicht publikumsintensiv, aber mit z.T. erheblichem Verkehrsaufkommen entlang der Gleisachse (Nordkorn-Flächen)
- Anordnung gewerblicher industrieller Nutzung auch nördlich des Bredentiner Weges
- kleinteiligere Gliederung zwischen Rostocker Chaussee und Gleisachse in mischungsfreundliche gewerbliche Nutzung mit Publikumsverkehr als Pufferflächen sowie Ansiedlung von privatem und öffentlichem Dienstleistungsgewerbe, Handel und Versorgung

Konzept Stadtstruktur/Gestalt:

- Ausbildung einer einheitlichen Raumkante/Bauflucht entlang des Bredentiner Weges
- symmetrische Gliederung der Flächen durch Parzellenstrukturen sowie durch Grünachsen als Lüftungsschneisen

- offene Versickerungsmulden entlang des öffentlichen Straßenraumes

Konzept Nachhaltigkeit/Freiraum:

- Anlage durchgehender klimarelevanter Grünachsen in Nord-Süd-Richtung
- Wunsch nach Fortführung dieser Grünachsen auf den Privatgrundstücken zur Grünvernetzung mit den innerstädtischen Grünflächen sowie dem Friedhof
- Ausbildung einer mit den westlich angrenzenden Freiflächen zu vernetzenden Grünfläche mit Regenwasserrückhaltung

Konzept Verkehr:

- Nutzung und Reaktivierung des vorhandenen Anschlussgleises als Standortvorteil für sich anzusiedelnde Gewerbebetriebe
- Anbindung des Gebietes durch die aus- bzw. neuzubauende Erschließungsstraße zwischen der Rostocker Chaussee und der Schwaaner Straße

2. Städtebauliche Planung

Geplant ist die Schaffung eines in sich geschlossenen und damit positiv wirkenden Gewerbegebietes, in dem es durch intelligente Zuordnung von Nutzung und Erschließung zu einer Reduzierung des Flächenverbrauches kommt. Der Bestand wird sehr weitgehend berücksichtigt, vorhandene Potentiale übernommen und Defizite wo möglich in ihrer Wirkung gemildert bzw. aufgehoben. Der überplante Bestand wird durch eine Grünvernetzung vom Bredentiner Weg in Richtung Friedhof gegliedert. Landschaftsökologische, lokalklimatische Aufwertungen werden durch die Festsetzungen von Anpflanzgebieten und durch Dach- und Fassadenbegrünung erreicht.

Am Übergang zur offenen Landschaft präsentiert sich eine großdimensionierte Maßnahmenfläche mit extensiver Wiesennutzung und kleinen Gebüschgruppen. Sie dient erstmals der Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes.

Entsprechend der Topographie soll die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens ein natürliches Pendant zu den Hochspannungsleitungen in diesem Bereich bilden und vor allem auch der Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort und aus dem Bereich Distelberg dienen.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den ausgebauten Bredentiner Weg, der dadurch seiner Funktion zur Erschließung der gewerblichen Baugebiete Nord-West gerecht wird, gleichzeitig aber auch noch den Durchgangsverkehr, als stadtnahe nördliche Anbindung an die Rostocker Chaussee, aufnehmen muss.

Die Anbindung der Planstraße A an die Schwaaner Straße erfolgt über einen Kreisverkehr, um über eine wahrnehmbare Verkehrsflächengestaltung eine Verkehrsberuhigung am Ortseingang Güstrows zu erreichen (zugleich Torwirkung). Der Erschließungsquerschnitt wird angesichts der gewünschten Homogenität für die beiden Straßen nahezu gleich gewählt, zur Strukturierung des Straßenraumes erfolgt einseitig eine Bepflanzung mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen bzw. mit niedrigbleibenden Heckengehölzen in unmittelbarer Nähe des freizuhaltenen Schutzstreifens der 220 kV-Leitung.

Das vorhandene durchgängige Gleisbett wird übernommen und planungsrechtlich festgesetzt. Die Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG soll ein weiteres Standortvorteil zur Ansiedlung potentieller Gewerbebetriebe mit einer umweltgerechten Transportsteuerung sein.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Im Plangebiet werden überwiegend Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Bestandssituation und der städtebaulichen Flächen- und Nutzungsentwicklung im Stadtteil Nord-West entsprochen. In einem Zulässigkeitskatalog (vgl. Planzeichnung Teil B Textliche Festsetzungen, hier Pkt. I.1.1.) werden die allgemein zulässigen Nutzungen weiter differenziert.

Aufgrund eines hohen Flächenbedarfes mit zugleich geringem Beschäftigungssatz sowie des ausgehenden Störpotentials, der Wahrung des Planungszieles und insbesondere der Lage im Stadtgebiet sind folgende Nutzungen im Plangebiet gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. TF I.1.4 und I.1.5):

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen als selbständige Anlagen (nur ausnahmsweise im GE 5)
- Vergnügungsstätten (in GE 2 und 5).

Zum Schutz der Entwicklung der Innenstadt und einer geregelten Entwicklung des Handels überhaupt wird der Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Durch die Nähe zur Innenstadt und zu Läden in den benachbarten Gebieten ist die Versorgung des Plangebietes mit notwendigen Gütern gewährleistet. Die Stadtvertretung Güstrow hat am 23.01.1997 eine Einzelhandelskonzeption beschlossen, die die Entwicklung und räumliche Verteilung des Handels in der Stadt lenken soll. In diesem Sinne soll verhindert werden, dass sich im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet und dem bestehenden großflächigen Einzelhandel

weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, und dadurch negative Folgen für die Einzelhandelsstruktur Güstrows hervorgerufen werden.

Einzelhandelsbetriebe sind dann ausnahmsweise zulässig, sofern sie mit der gewerblichen Produktion, der Weiterverarbeitung oder dem Diensthandel baulich in Zusammenhang stehen und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten (vgl. Erlass BLUM M-V vom 04.07.95, veröffentlicht im Amtsblatt M-V Nr. 28/1995, S. 607). Der Ausschluss des großflächigen Verkaufes innenstadtrelevanter Sortimente verhindert die Ansiedlung überdimensionierter Einkaufszentren am Ortsrand. (vgl. TF I.1.5).

Tankstellen als selbständige Anlagen, also keine Betriebstankstellen, werden aufgrund ihrer städtebaulich nicht gewünschten Fernwirkung am Ortsrand Güstrows und der bereits durch 3 Standorte abgedeckten Bedarfslage ausgeschlossen (vgl. TF I.1.4). Ausgenommen davon ist das GE 5. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer selbständigen Tankstelle auf dieser Fläche erklärt sich aus der Bestandssituation, die so weiterhin möglich bleibt, aber nicht primäres Entwicklungsziel innerhalb eines gewerblichen Umfeldes ist.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Im östlichen Teil des Plangebietes an der Schwaaner Straße sowie im westlichen Teil am Bredentiner Weg wird je ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit dem entsprechenden Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird als Pufferzone zu im Bestand vorhandenen Mischgebieten mit Wohnnutzungen ausgewiesen. Eine Einschränkung erfolgt bezüglich der Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungstätten) als auch der Lärmemissionen (vgl. Textliche Festsetzung I.1.3), die den städtebaulichen Orientierungswerten für Mischgebiete entsprechen.

Industriegebiet

Aus der Bestandssituation und der vorherrschenden gewerblichen Nutzungen heraus wurde ein Industriegebiet ausgewiesen, indem die Ansiedlung von Betrieben, die in Gewerbegebieten unzulässig sind, ermöglicht wird (vgl. Textliche Festsetzung I 1.2). Dadurch ist auch die Ansiedlung von Betrieben nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Spalte 1 ausnahmsweise zulässig. Die Industrieflächen sind an das im Geltungsbereich befindliche Gleissystem angebunden und sollen die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe unterstützen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung als Ausdruck der gewünschten Dichte ist eines der wesentlichen Steuerungsinstrumente und wird zugunsten einer einfachen Handhabung und Umsetzung auf zwei Parameter reduziert, nämlich

- die Grundflächenzahl (GRZ) für den Grad der Grundstücksausnutzung und Versiegelung.
- die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen für das Erscheinungsbild.

Entsprechend der beabsichtigten Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen und der gewünschten Flächenverdichtung erfolgt die Festsetzung der GRZ in den jeweiligen Baugebieten unterschiedlich von 0,6 bis 0,8. Die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 wird aufgrund der sehr hohen Vorverdichtung vorwiegend in dem gewerblichen Bestand festgesetzt. Die max. Dichte von 0,8 ist aufgrund der Vorbelastung beabsichtigt und wird in sämtlichen Baugebieten direkt oder indirekt mit Nebenanlagen erreicht.

In den neu ausgewiesenen GE-Baugebieten erklärt sich die Verringerung der GRZ im Übergang zur offenen Landschaft aus städtebaulichen Gründen.

Die GRZ der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Gewerbegebiete an der Rostocker Chaussee sind mit 0,6 bzw. 0,7 festgesetzt worden. Hier können entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächenzahlen um 50 % bis zu einer Höchstgrenze von 0,8 durch untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten überschritten werden, wenn diese mit der Herstellung einer extensiven Dachbegrünung oder durch die

Herstellung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Material im Flächenverhältnis von 1:1 ausgeglichen werden. Als wasser- und luftdurchlässiges Material sind Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig (vgl. Textliche Festsetzung I.1.6). Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen wird nur als Ausnahme zugelassen, die an o.g. kompensatorische Maßnahmen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze) geknüpft ist. Der zu erwartende hohe Anteil an ebenerdigen Stellplätzen soll so auf das nötige Maß beschränkt werden und eine mit dem Ziel der Sicherung eines guten Umfeldes vereinbare Grundstücksnutzung vorbereitet werden.

Notwendige Frei- und Abstandsflächen als wesentliches Merkmal einer Überplanung werden bei den eingeschränkten Gewerbegebieten durch Pflanz- und Erhaltungsgebote freigehalten.

Zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen wird die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gewählt. Die Gebäudehöhe für die Gewerbegebietenflächen wird überwiegend mit 13 m festgesetzt und bezieht sich auf die fertiggestellte Fahrbahnoberkante des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der Erschließungsstraße.

Die im Bestand vorhandenen Gewerbenutzungen weisen sehr große Höhen auf, sodass diese Gebiete mit 16 m Gebäudehöhe festgeschrieben wurden. Die im Plangebiet punktuell vorhandene Gebäudehöhe von 23 m (südlich angrenzend 35 m!) bleibt in ihrem Bestand erhalten, soll aber für zukünftige Entwicklungen aufgrund der sensiblen Ortsrandlage nicht fortgeschrieben werden.

Um eine nach außen hin organische Abstufung des Gewerbegebietes zu erreichen, ist die festgesetzte Gebäudehöhe des inneren Baugebietes mit 16 m am höchsten, die des Gewerbegebietes im Übergang zur Rostocker Chaussee mit 10 m am niedrigsten. Die teilweise reduzierte Gebäudehöhe im GE 6 ist durch die Einschränkungen im Freileitungsschutzbereich der 220 kV- Hochspannungsleitung bedingt.

2.3. Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Stellplätze

Die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m ergibt sich unter Beachtung des Bestandes der beiden Lagerhallen am Bredentiner Weg. Die abweichende Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit über 50 Metern Länge, jedoch mit Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken, wie in der offenen Bauweise vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung I 3.1).

Um einen ausreichenden Abstand der baulichen Nutzung zur jeweilig angrenzenden öffentlichen Einsichtnahme einzuhalten, sind Stellplätze, Garagen und auch Lagerplätze und -flächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. TF I.3.2.). Dadurch wird die Durchlässigkeit sowie ein offener Quartierscharakter erreicht. Aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen besteht keine Veranlassung, Stellplätze und Garagen außerhalb dieser anzulegen. Stellplatzflächen sollten dabei stets in engem räumlichen Zusammenhang mit den öffentlichen Verkehrsflächen und möglichst gebündelt angelegt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangeltungsbereich ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Dabei werden möglichst großzügige Baufenster festgesetzt, die einen großen Spielraum hinsichtlich der Aufteilung der Baugrundstücke gewährleisten. So kann flexibel auf spezifische Anforderungen zukünftiger Betriebe reagiert werden.

2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Wesentliches Ziel der Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 und 86 LBauO M-V ist eine harmonisch einheitliche und der landschaftlichen Umgebung angepasste Fassadengestaltung, eine untergeordnete Gestaltung der Werbeanlagen sowie die Ausbildung attraktiver, möglichst begrünter Einfriedungen, um als wesentliches Planungsziel die Schaffung eines attraktiv gestalteten Gewerbebestandes mit positiver Fernwirkung zu erreichen.

Um das Quartiersbild nicht durch Interessen Ortsfremder zu belasten, sind Werbeanlagen ausschließlich auf dem Grundstück der Stätte ihrer Leistung und an der Zufahrt von der öffentlichen Straße zulässig (vgl. TF II.1.1.).

Eine Überhöhung der Gebäude durch aufgesetzte Werbeanlagen wird durch die Festsetzung verhindert, dass diese nur unterhalb der Traufhöhe (= Flachdachgebäudehöhe) anzu-bringen ist. Die Begrenzung auf eine Flächengröße von 30 m² pro Bauvorhaben ist ausrei-chend, um die Interessen des Werbenden attraktiv und nicht erschlagend umzusetzen (TF II 1.2.).

Auf Grund des Ortsdurchfahrtspunktes, welcher erst nach dem Ausbau des Kreisverkehrs und der geplanten gewerblichen Ansiedlung verlagert werden kann, gelten noch die gesetz-lichen Grundlagen für Werbeanlagen außerhalb von Ortsdurchfahrten. Ausnahmegenehmi-gungen beim Straßenbauamt Güstrow sind möglich. (TF II 1.2.).

Auf eine Reglementierung der zu verwendenden Baumaterialien wurde verzichtet. Die Farb-gestaltung unterliegt keiner Reglementierung mit Ausnahme der Unzulässigkeit „schreien-der“ Leuchtfarben wie generell glänzender / spiegelnder / reflektierender Materialien, ausge-nommen Glas. Dies erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang des „Bredentiner Weges“ und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Übergang zur freien Landschaft (vgl. TF II.1.3.).

Durch dieses Mindestmaß an Festsetzungsqualität wird in der Fassadengestaltung ein weit-gehender Handlungsspielraum für den Bauherren offengehalten.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung (vgl. TF III.2.4.) ist als weiteres Gestaltungsmittel für große, ungegliederte bzw. nicht unterteilte nackte Fassadenwände anzuwenden. Eine begrünte Fassade erfüllt vor allem städtebaulich-ästhetische, bauphysikalisch-schützende, ökonomische, ökologische und lufthygienische Funktionen.

Um den berechtigten Schutz des Privateigentums in gestalterisch geordneter Weise zu re-geln, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur innerhalb eines 3 m breiten Pflanzstreifens mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig (TF III.3.4.). Die Zulässigkeit von Maschendrahtzäunen ist nicht als Zeugnis ihrer Attraktivität, sondern als Beachtung an den derzeitigen Bestand im Gewerbegebiet zu verstehen, und möchte den funktionalen Vorteil der Abgrenzung durch Maschendrahtzäune mit dem gestalterischen Anspruch einer He-ckenpflanzung bzw. flächenhaften Berankung in naher Zukunft verbinden. Den gleichen Zweck erfüllt die Einfassung und dauerhafte Begrünung von Müll- und Recyclingbehältern. Gestalterischer Missstand soll durch standortgerechte Begrünung abgegrenzt und vermin-dert werden und gleichzeitig Sichtschutz bieten (TF II.1.4.)

Um die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen in der Realisierung durchsetzen zu können, wurde in den Textlichen Festsetzungen auf die Ahndung nach Landesbauord-nung verwiesen.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehr

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt (vgl. Regelquerschnitt auf der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter) generell flächenminimiert für den motorisierten Verkehr von der B 103 bzw. der L 4 aus über die neuzubauende Planstraße A. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,5 m zzgl. Überhangbankett und ermöglicht den Begegnungsfall LKW/LKW ent-sprechend den Anforderungen der EAE '85/95.

Im Einmündungsbereich der Planstraße B zur Planstraße A wird im unmittelbaren Kreu-zungsbereich aus Gründen der vorsorgenden Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden auch am Bredentiner Weg im Einmündungsbereich der Rostocker Chaussee an der südli-chen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Bei der nördlichen Straßenbegrenzungslinie wird darauf verzichtet, da bereits Einfahrten zu gewerblichem Bestand vorhanden sind. Die Aus-gestaltung dieser Zufahrten ist in der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Im Bereich der Anbindung der Planstraße A an den Kreisverkehr der Schwaaner Straße (L14) wird als Einschränkung ein Ein- und Ausfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB von 50 m ab Kreisverkehrsmitte festgesetzt. Auf der L14 reicht dieser Bereich bis zu den Anschlussgleisen.

Gemäß Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG M-V) und einer Ausnahmeregelung des Straßenbauamtes sind bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung im GE 1 erst in einem Abstand von 10m zur befestigten Fahrbahnkante der L14 zulässig. Dementsprechend wurde im Bebauungsplan auch der geplante Kreisverkehr innerhalb der Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Auf die Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen wird bewusst verzichtet, da in einem Gewerbegebiet öffentliche Stellplätze aufgrund der Schaffung von Stellplätzen für den Besucherverkehr innerhalb der Privatgrundstücke nur bedingt erforderlich sind und diese innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche straßenbegleitend unter Bäumen angeordnet werden können. Auf eine detaillierte Flächenfestsetzung innerhalb der Planstraßen wird bewusst verzichtet.

Die Erschließungsplanung ist derzeit wie folgt abgestimmt:

- Für den punktuell notwendigen Straßenbau innerhalb des Schutzstreifens der 220 kV - Freileitung (VEAG) ist ein Abstands- und Kreuzungsnachweis eingereicht worden. Darin ist eine erforderliche Schutzstreifenbreite von 30,36 m (= B-Plan 30,5 m) errechnet worden, die vor allem im Kreuzungsbereich der Planstraße A mit der Planstraße B die Anpflanzung von Bäumen entsprechend der Textlichen Festsetzungen (vgl. TF III.2.1.) einschränkt.
- Im Knotenpunkt Bredentiner Weg / Rostocker Chaussee wird eine separate Linksabbiegespur angeordnet, wofür der vorhandene Fahrbahnquerschnitt verbreitert werden muss. Die Eckausrundung entspricht einer LKW - Schleppkurve. Die Fußgänger- und Radfahrerfurt wird weiter in den Bredentiner Weg hineinverlegt, um einen Aufstellbereich für Rechtsabbieger in den Bredentiner Weg hinein zu erreichen und den durchlaufenden Verkehr auf der Rostocker Chaussee fließend zu halten. Die vorhandene Lichtsignalanlage muss umprogrammiert werden.
- Die Anbindung des erweiterten Bredentiner Weges an die Schwaaner Straße erfolgt als Kreisverkehrskreuzung mit einem Außendurchmesser von 35 m zuzüglich 2,50 m erforderlicher Geh- und Radwegfläche.

Die Erschließung des Autohauses (Flurstück 145) und des Großhandelsbetriebes südlich des Plangebietes an der Rostocker Chaussee (Flurstück 147) erfolgt über eine 7 m breite Straßenverkehrsfläche (5,50 m Fahrgasse zuzüglich eines Fußweges von 1,50 m). Dadurch wird die planerische Voraussetzung für eine bessere verkehrliche Erschließung für den Begegnungsfall geschaffen. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche werden nicht geändert, d.h., von der Rostocker Chaussee ist nur ein Rechtseinbiegen, wie im Bestand vorhanden, möglich.

Zur Erschließung des Plangebietes für den nicht motorisierten Verkehr erhalten die auszubauenden Planstraßen einen einseitigen Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,5 m. Als weitere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer und unter dem Gesichtspunkt der Ausbildung einer Aufenthaltsqualität wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Streuobstwiese mit Fußweg“ eine straßenunabhängige Wegebeziehung geschaffen (vgl. TF III.3.1.), die aber in Ermangelung einer weiterführenden Anbindung im Süden ihrer geplanten Erschließungsfunktion noch nicht gerecht werden kann.

Der innerhalb des ExWoSt- Handlungsfeldes „Städtebauliche Mobilitätssteuerung“ geforderten Stärkung des umweltverträglichen Verkehrsverbundes wird durch die Verdichtung des Fuß- und Radwegenetzes im Plangebiet Rechnung getragen, der Charakter Güstrows als „Stadt der kurzen Wege“ wird Einfluss auf die Fahrzeugwahl bei kürzeren Distanzen ausüben.

Entsprechend der Empfehlungen der verkehrlichen Untersuchung zum Rahmenplangebiet Nord-West sollte die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV nach Abschluss der gewerblichen Erschließungen bedarfsgerecht verbessert werden, um das gegenwärtige Anbindungsmanko zu beheben.

2.5.2 Wasser- und Abwasser

Die Erschließung Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser wird mit der Stadtwerke GmbH der Stadt Güstrow geregelt.

Die Lage der Versorgungsleitungen im Planbereich wurden außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgeschrieben, um damit den Schutz bestehender Leitungen sicherzustellen.

Das Plangebiet wird im Norden von der Ringwasserleitung DN 250 tangiert, welche eine Anbindung an den Bredentiner Weg hat.

In der Stellungnahme der Stadtwerke wird festgestellt: „Die Abnahmekapazitäten für Abwasser, und dabei insbesondere für Regenwasser, sind in dem Gebiet stark eingeschränkt. Sowohl in Richtung Rostocker Chaussee (östlicher Teil), als auch im Bredentiner Weg und der Schwaaner Straße (westlicher Teil) sind schon jetzt erhebliche hydraulische Defizite und betriebliche Probleme in den bestehenden Systemen zu verzeichnen. Die vorhandenen Anlagen sind baulich verschlissen und demzufolge ist der dezentralen Niederschlagsbeseitigung und Regenrückhaltung höchste Aufmerksamkeit einzuräumen.“ Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan bereits vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) festgeschrieben sowie zwei neue RRB großzügig ausgewiesen.

Die entlang des Bredentiner Weges und nördlich in der landwirtschaftlichen Nutzfläche vorhandene Regenwasserleitung befindet sich im Eigentum der Getreide AG. Über diese Leitung wird das Regenwasser der Flächen der Getreide AG als auch dem Gewerbegebiet Nord/Rostocker Chaussee abgeleitet. An dieser Leitung sind erhaltende bauliche Maßnahmen erforderlich.

Im Bereich des Leitungsrechtes A wird die Leitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgeschrieben und gleichzeitig ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit als Zuwegung zu den Garagen ausgewiesen.

Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken entfällt die Entsorgungspflicht der Stadt. Im Rahmen eines von der Stadt Güstrow beauftragten Entwässerungskonzeptes werden dazu für das gesamte Rahmenplangebiet Nord-West geltungsbereichsübergreifend versickerungswirksame Flächen zur Retention des Niederschlagswassers vorgehalten und ausschließlich für diese Zwecke festgesetzt. Die separate Fassung unbelasteten Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen und die Versickerung vor Ort dient entsprechend § 3 der Qualitätsvereinbarung „Vorsorgender Umweltschutz“ dem Schutz und der Pflege des Grundwassers und lokaler Wasservorkommen.

Eine Bereitstellung notwendigen Löschwassers (Grundversorgung) ist über das Leitungssystem gegeben.

2.5.3 Strom, Gas, Telekommunikation

Das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen zur Strom- und Gasversorgung sowie die einer Telefongesellschaft angeschlossen werden.

Entsprechend dem Energiekonzept der Stadt Güstrow ist die Versorgung mit Wärme- und Elektroenergie durch ein Blockheizkraftwerk beabsichtigt. Die Stadtwerke nahmen wie folgt Stellung:

Strom:

„Im Baubereich entlang des Bredentiner Weges befinden sich vier 20-kV-Kabel, ein 1kV-Kabel sowie ein Lehrrohr.

Das Verbleiben dieser Leitungen eventuell im Straßenkörper ist nicht zulässig.“

Gas:

„Im Ausbaubereich Bredentiner Weg befinden sich Gasanlagen, Gashochdruckleitungen DN 300 und DN 150 (Schwaaner Straße), eine PE 125 x 11,4 (Bredentiner Weg), sowie eine PE 90 x 8,2 (Rost. Ch.), welche entsprechend zu berücksichtigen sind.

Im Zuge des Straßenausbaus ist die Verlegung einer Gasleitung in Fortführung der vorhandenen Systeme zwischen Schwaaner Straße – Planstraße B, sowie zwischen Böttcher/Werbung – Reifen Helm vorgesehen.“

2.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind Gewerbegebiete, ein Industriegebiet sowie eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Um die westlich des Plangebietes gelegenen Mischgebiete mit Wohnnutzungen an der Schwaaner Straße und die noch vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet selbst nicht zusätzlich mit Lärmemissionen zu beeinträchtigen, sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden, die den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete entsprechen (s. auch Umweltbericht).

Für das ausgewiesene Industriegebiet am Bredentiner Weg sind im Prüfverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die örtlichen Bedingungen zu berücksichtigen. Hier werden industrielle Ansiedlungen nach Spalte 2 des BImSchG möglich sein und nach Spalte 2 ausnahmsweise zulässig sein.

Über die in der grünordnerischen Festsetzungen III 2.3. und 3.4. festgesetzten seitlichen Grundstücksabgrünungen mit Hecken und Einfriedungen ist eine, wenn auch nicht zu überschätzende Minderung von Lärm- und Staubbelastungen möglich.

2.7 Nutzungseinschränkungen, Hinweise

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Oberflächengewässers Warnow. Die Nutzungseinschränkungen, welche sich aus der Schutzzone ergeben, sind zu berücksichtigen.

Im Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmale. Hierbei handelt es sich um eisen- und bronzezeitliche Brandgruben. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließungsstraße ist die unteren Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen. Auf die gesetzlichen Grundlagen und die Vorgehensweise bei Funden wird in der Planzeichnung unter „Hinweise Nr. 2“ verwiesen.

Zu der Altlastenproblematik und dem Vorgehen bei Kontaminationen sowie zu Einschränkungen nach Bundesbodenschutzgesetz ist unter „Hinweise Nr. 3 und 6“ und im Umweltbericht unter „Schutzgut Boden“ Stellung genommen.

Die Planzeichnung übernimmt die vorhandenen 110- und 220-kV - Freileitungen parallel zur Planstraße A nachrichtlich als Hauptversorgungsleitung. Eine weiter nördlich parallel verlaufende 20-kV - Freileitung bleibt demnach unbeachtet und wird lediglich topographisch auf der Kartengrundlage zum B-Plan gezeigt. Neben den Betriebsflächen mit ihren Gebäudeproportionen stellen die in unterschiedlicher Trägerschaft befindlichen Hochspannungsleitungen eine Zäsur dar. Die im Rahmenplan sinnvoll angedachte beidseitige Erschließung des Bredentiner Weges und dadurch optimale Ausnutzung des vorhandenen Flächenpools erwies sich als unhaltbar aufgrund der erforderlichen Schutzstreifenbreite sowie der unbekannteren Belastung durch Elektromog. So erwiesen sich selbst Ausgleichsmaßnahmen in diesen Flächen als unmöglich, da restriktive Stellungnahmen, abgeleitet aus den einschlägigen DIN-Normen, landschaftsgerechte Maßnahmen, z.B. auch die Anlage großflächiger, naturnaher Retentionsmulden ausschloss.

Mit dem B-Plan wurde ein Konsens gefunden, der flächenhaft präzise die Flächennutzung konkretisiert und sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen unterbringt.

Da natürliches Baumwachstum innerhalb der Schutzstreifenbereiche (32 m für die 220 kV-Leitung) nicht möglich ist, wurde zur Strukturierung der Wiesenflächen auf die Anpflanzung von ausschließlich strauchartigen Gehölzen zurückgegriffen. Das naturnahe Regenrückhaltebecken findet seinen Platz unterhalb der Leitungsachse, der Mindestabstand von 50 m zur den Pilzfundamenten der Leitungsmasten wird eingehalten.

Alle Maßnahmen im Sicherheitsbereich von 50 m von der 220 kV –Freileitung sind mit dem Versorgungsträger (Vattenfall- Europe Netzbetrieb M-V , Rostocker Chaussee 18,18273 Güstrow abzustimmen. Außerdem ist ein Abstands- und Kreuzungsnachweis zu erbringen

(Textliche Festsetzung I. 6.1 und Hinweis Nr. 7). Auch eine Höhenbeschränkung für Gebäude im GE 6 resultiert aus dem Freihaltebereich der Stromleitungen.

Anlagen der Außenwerbung dürfen nach § 31 Abs. 2 StrWG M-V i.V. mit Abs. 1 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt. Bei Werbeanlagen ist eine Ausnahme nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur, soweit Anlagen lediglich auf die eigene Leistung hinweisen. Für die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m ist eine Ausnahmegenehmigung des Straßenbauamtes Güstrow erforderlich.

Hinzuweisen ist auf die Einhaltung der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow, welche für alle Bäume im Plangebiet zutrifft, ausgenommen Obstbäume (s. Hinweis Nr. 5).

3. Umweltbericht

3.1. Voraussetzung

Das Gesetz zur Änderung der UVP-Änderungsrichtlinie ist am 03. August 2001 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert. Die Pflicht zur UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 i.V. mit der Anlage 1 sowie aus den §§ 3b-3f UVPG. Im BauGB wird im § 2a der Mindestinhalt des Umweltberichtes festgelegt.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bredentiner Weg“ handelt es sich um einen baugebietsbezogenen Bebauungsplan, welcher in der Anlage 1 zum UVPG unter 18.7. „Bau eines Städtebauprojektes“ einzuordnen ist.

Bei der Ermittlung der Größe des Vorhabens ist der bereits vorhandene Bestand an Gewerbe zwar mit zu betrachten, aber nicht bei der Ermittlung des Größenwertes zu berücksichtigen (§ 3b Abs. 3, Satz 4 UVPG).

Das Nettobauland im Plangebiet beträgt 111.458 m², davon sind nach § 19 Abs. 2 BauNVO (zulässige überbaubare Grundfläche) 84.543 m² bebaubar. Wenn man den Bestand nicht berücksichtigt, bleiben ~35.000 m² neu zu bebauende Fläche übrig. Daraus ergibt sich nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7.2. die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles.

3.2 Beschreibung des Planvorhabens

3.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet erstreckt sich von der Rostocker Chaussee entlang des Bredentiner Weges und weiter nördlich und südlich des Anschlussgleises bis zur Schwaaner Straße. Neben bereits vorhandenen Gewerbeflächen der Getreide AG, der JET-Tankstelle und des Autohauses Sachs sind im Gebiet Ackerflächen, Obstplantagen, Ruderaflächen sowie brachgefallene Kleingärten anzutreffen. Als Fremdkörper stellt sich ein in Plattenbauweise errichteter und bereits sanierter Wohnblock am der Rostocker Chaussee dar. Er liegt inmitten von Gewerbeflächen, welche das Plangebiet als auch das Umfeld (Einkaufszentren am Distelberg, Umspannwerk der VEAG, Großmarkt, Nordkorn, Spedition) prägen.

3.2.2 Art des Vorhabens

Ziel der Planung ist die Ausbildung einer geordneten Raumkante und die Sicherung und Erweiterung von Gewerbeflächen an diesem traditionellen Gewerbestandort. Unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen stadtnah zusätzliche Gewerbeflächen erschlossen werden. Dabei sollen zur verkehrlichen Anbindung der Bredentiner Weg als auch die vorhandene Gleisachse weiterhin genutzt werden. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen erfolgt zum größten Teil durch Reaktivierung gewerblicher als auch natürlicher Brachen.

Detaillierte Angaben zu den Planungszielen sind unter Punkt 1.2 „Anlass und Ziele der Planung“ nachzulesen.

3.2.3 Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst 20,18 ha. Davon sind im Bestand 7,6 ha schon als Erschließungs- und Gewerbefläche genutzt, weitere 0,31 ha sind vollversiegelt. Hinzu kommen 0,69 ha an unversiegelter, verdichteter Lagerfläche.

In der Planung ist bei vollständiger Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ) inklusive möglicher Überschreitungen und einer Weiterführung der Erschließung bis zur Schwaaner Straße insgesamt mit einer Versiegelung von 9,88 ha zu rechnen. Die versiegelten Flächen im Plangebiet vergrößern sich damit um 2,3 ha.

Alle im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen sind für die gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei in Abhängigkeit von der Nähe zur Wohnnutzung eine Staffelung von eingeschränktem Gewerbe über Gewerbegebiet bis zum Industriegebiet vorgenommen wurde.

3.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Um funktionelle Zusammenhänge und mögliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt berücksichtigen zu können, die über den unmittelbaren Geltungsbereich wirken, sind sowohl der unmittelbare Geltungsbereich als auch die angrenzenden Bereiche Gegenstand der Bestandsanalyse. Diese werden im folgenden Text als „Untersuchungsgebiet“ und der Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet befinden sich nur 2 Gebäude (Wohnhäuser), welche für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind. Beide Wohnhäuser sind von Gewerbe umgeben und dienten ursprünglich als Betriebswohnungen. Sowohl die Tankstelle am östliche Wohnhaus als auch das Betriebsgelände der Nordkorn am westlichen Haus führen zu erheblichen Lärm-, Geruchs- und auch Staubbelastungen. Für die Tankstelle bestanden bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Betriebseinschränkung aufgrund des angrenzenden Wohnblocks. Die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensbedingungen waren also schon zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht gegeben. Aus diesem Grunde ist ein Erhalt der Wohnnutzung auf Dauer nicht vorgesehen.

3.3.2 Schutzgut Boden

Ausgangsformen für die Böden im Untersuchungsgebiet bilden hauptsächlich die vom Weichselglazial hinterlassenen Sedimente der Grundmoräne sowie die mineralischen und organischen Bildungen der Becken, Täler und Schmelzwasserrinnen. Im Untersuchungsgebiet vorrangig anzutreffen ist der Geschiebemergel. Am oberflächennahen Schichtaufbau beteiligten sich vor allem Sande, die den Geschiebemergel überlagern. Besonders ausgeprägt sind die Wechsellagen im Bereich südöstlich des Bredentiner Weges, wobei hier auch oftmals eine Auffüllung und Überformung des anstehenden Bodens mit u.a. Sanden, Bau- und Ziegelschutt erfolgte. Im Rahmen der Reichsbodenschätzung erfolgt eine Standortausweisung als Sand, Salm und Sandlehm. Aufgrund dieser Ausbildung sind im Untersuchungsgebiet vorwiegend Sand-Braunerden sowie Tieflehm-Fahlerden anzutreffen.

Die Bewertung des Bodenpotentials erfolgt vor allem hinsichtlich:

- natürlicher Ertragsfähigkeit
- Versiegelungsgrad
- Kontaminationen / nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Leitziel für den Bodenschutz ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen Vielfalt.

Die nördlich im Plangebiet befindlichen bzw. an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf und sind im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan als Bereiche hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens gekennzeichnet.

Die Böden im gewerblich genutzten Bereich des Plangebietes sind durch Versiegelung, Oberbodenabtrag und Überbauung weitgehend degradiert bzw. in ihrer Entwicklung aufgehalten und gestört. Vorbelastungen bestehen in den unversiegelten Bereichen hauptsächlich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit ihren Stoffeinträgen und dem Eingriff in das Bodenwassergefüge sowie in Ablagerungen und Aufschüttungen auf dem anstehenden Oberboden (Ruderalflur). Mit Ausnahme der Flächen mit naturverträglicher Bewirtschaftung liegt hauptsächlich ein Boden mit gestörtem Profil und Gefüge vor, in dem die Bodenflora und -fauna nachhaltig beeinträchtigt worden ist, sodass mit einer kurzfristigen Regeneration nicht zu rechnen ist.

Das Schadstoffadsorptionsvermögen des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der sandig - lehmigen Zusammensetzung als mittel einzuschätzen. Resultat kann eine Schadstoffanrei-

cherung und -akkumulation im Boden sowie eine empfindliche Reaktion gegenüber weiteren Einträgen sein.

Wichtigste Maßnahmen zur Aufrechterhaltung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen wie Atmung und Versickerung im Plangebiet ist die Rückführung des anfallenden Dachabflusswassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Beseitigung von Bodenkontaminationen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der zuständigen Behörde für die Erfassung der **Altlasten** ausschließlich auf eine Verdachtsfläche unmittelbar an der Kreuzung der Planstraße A und B (Bredentiner Weg) auf dem Flurstück 164/1 hingewiesen, für die ein Altlastengutachten vorliegt. Hierbei handelt es sich um den Bereich einer ehemaligen Montagegrube einschließlich zugehöriger Abscheideanlage der Nordkorn AG, wo aufgrund einer Erstbewertung der Verdacht besteht, dass durch die Nutzung Mineralölgemische in den Untergrund eingedrungen sind. Die Untersuchungen der entnommenen Bodenproben ergaben bei einzelnen Sondierbohrungen einen erhöhten Anteil an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen sowie an Pestiziden im Vergleich zur Brandenburger Liste. Trotz der möglichen Gefährdung des Grundwasserleiters durch vertikalen Schadstofftransport ist eine Sanierungsverfügung durch die zuständige Behörde nicht bekannt. Nach BBodSchG §9 ist der Verursacher durch die zuständige Behörde zur Sanierung heranzuziehen. Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] 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 dem StaUN Rostock anzuordnen.

Bei Umnutzung / Baumaßnahmen ist der Aushub und die Entsorgung der im Vorfeld noch präzisierend zu untersuchenden belasteten Bereiche erforderlich. Der Bebauungsplan weist diesen belasteten Bereich in der Planzeichnung als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB aus.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach dem § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG, 27.09.94) verpflichtet. Sie unterliegen der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow mitzuteilen (vgl. auch Hinweise).

3.3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Klimabereich „Maritim beeinflusstes Binnentief-land“, wobei das ozeanische Klima durch die relativ geringe Entfernung zur Ostsee vor allem bei entsprechenden Westlagen Einfluss auf das Kleinklima in Güstrow besitzt. Kennzeichnend dafür sind eine höhere Luftfeuchtigkeit sowie verstärkte Luftbewegungen und Bewölkungsaktivität.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,9 °C - 8,1 °C, bei einer gemittelten Jahresamplitude von etwa 17,5 °C. Die mittleren Jahresniederschlagssummen betragen 574 mm, wobei die Niederschlagsmaxima in den Sommermonaten Juni bis August liegen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

Aufgrund der großräumigen baulichen Verdichtung sowie der Veränderung der natürlichen Strukturen weist Güstrow ein charakteristisches Stadtklima auf. Dieses zeichnet sich u.a. aus durch:

- verringerte Einstrahlung
- geringere Luftfeuchtigkeit
- geringere Windgeschwindigkeit
- erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen

Die nördlich angrenzenden weiträumigen Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete zu verstehen, wobei der Luftaustausch mit der Innenstadt im Bereich des Untersuchungsge-

bietes durch die abriegelnde Bebauung und fehlende Frischluftschneisen stark eingeschränkt ist.

Leitziel zur Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation sollte sein, potentiell mögliche Standorte zu entsiegeln, durch Dach- und Fassadenbegrünung das Aufheizen der bebauten Flächen zu vermindern sowie über durchgehende Grünzüge, offene Wasserflächen und Gehölzbestände ein ausgeglicheneres Luftfeuchte- und Temperaturverhältnis zu schaffen. Grundsätzlich lassen sich im Plangebiet hinsichtlich des Klimapotentials 2 völlig gegensätzliche Bereiche unterscheiden.

Der nördliche Bereich mit der Ackerfläche, der ruderalen Hochstaudenflur sowie der Obstplantage besitzt als Offenlandbereich kalt-, teilweise frischluftproduzierenden Charakter und ist nur bedingt zur Windbremsung fähig. Auf den offenen Ackerflächen ist die Staubentwicklung durch Winderosion in Abhängigkeit vom ökologischen Feuchtegrad als gering bis mittel einzuschätzen.

Der bebaute Bereich des bestehenden Gewerbegebietes mit seinem hohen Versiegelungsgrad wirkt sich negativ auf die klimatische und lufthygienische Situation aus. Die tageszeitlichen Temperaturschwankungen sind als gering einzuschätzen und durch eine hohe Aufheizung am Tag und nur geringe Abkühlung in der Nacht (Wärmeinseleffekte) gekennzeichnet. Vorhandene naturnahe Kleinstrukturen wie das Stillgewässer sowie die Wiesenflächen sind als kaltluftproduzierende Flächen bedeutsam, haben aber aufgrund ihrer Flächenausdehnung nur begrenzt Auswirkung auf das lokale Kleinklima.

Fehlende Grünzüge als Durchlüftungsräume sowie die vorhandenen Baustrukturen können gegebenenfalls Winddüseneffekte auftreten lassen.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Der großflächige Untersuchungsraum Güstrow ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Stand- und Fließgewässern. Zu erwähnen sind u.a. die charakteristischen Rinnenseen (Sumpf- und Insee, Parumer See), die hohe Anzahl an Söllen und Kleingewässern sowie die das Stadtgebiet durchquerenden Schmelzwasserrinnen und Talbereiche der Nebel, der Lößnitz, des Au- sowie des Schlenkengrabens.

Nächster Hauptvorfluter ist die Nebel in etwa 1.000 m Entfernung südlich des Geltungsreiches.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordost nach Südwest. Die Grundwasserlinien liegen in einer Höhe von etwa 12 m über NN, der theoretische Grundwasserflurabstand beträgt etwa 5 bis 8 m.

Folgende Funktionen dienen zur Einschätzung des Wasserpotentials:

- Grundwasserschutzfunktion
- Grundwassererneubildungsfunktion
- Abflussregulationsfunktion

Für das Gebiet ergibt sich durch die Zusammensetzung der oberflächennahen Bodenarten und der standortlichen Gegebenheiten eine Grundwassererneubildungsrate, die mit etwa 5 - 10 % entsprechend der Versickerungsraten des atmosphärischen Niederschlages als mittel bis schlecht einzuschätzen ist. Durch den aktuell sehr hohen Versiegelungsgrad in den gewerblich genutzten Bereichen des Plangebietes und den geringen Anteil natürlicher Strukturen im Plangebiet wird auf diesen Flächen das anfallende Oberflächenwasser annähernd zu 100 % abgeführt und gelangt hier nicht zur Versickerung.

Der eingelagerte Geschiebelehm /-mergel sowie das Vorkommen gespannten Grundwassers verzögern die Infiltration des Niederschlagswassers und können gegebenenfalls zur Ausbildung von Schicht- und Stauwasser führen. Dadurch ist die Gefahr des Eindringens unerwünschter Stoffe in das Grundwasser mit gering einzuschätzen.

Die im Plangebiet vorkommenden Oberflächengewässer (Regenrückhaltebecken) sind, da technische Bauwerke, nur als bedingt naturnah einzuschätzen.

Wie im Punkt 2.7 unter Hinweise bereits erläutert, liegt das gesamte Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone II, d.h., das die gewerbliche Nutzung hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen eingeschränkt ist.

3.3.5 Schutzgut Landschaft

Als Landschafts- und Ortsbild wird die visuelle Erscheinungsform der Landschaft bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Komposition.

Zur Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes werden Landschaftsbildeinheiten im Plangebiet beschrieben und beurteilt. Unter Landschaftsbildeinheiten werden Räume mit ähnlichen Landschaftsbildelementen verstanden, die der Betrachter stets als Ganzes und Zusammenhängendes wahrnimmt.

Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten sowie der möglichen Erholungseignung unterlag den folgenden Bewertungskriterien: Vielfalt, Eigenart / Schönheit, Naturnähe.

.Die Landschafts-/ Ortsbildbewertung erfolgt entsprechend dieser Kriterien für die beiden abgrenzbaren Landschaftsbildräume, der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und Obstplantagen bzw. ruderalen Brachflächen sowie des bebauten Geländes. Als Grenze zwischen diesen Bereichen dient der Bredentiner Weg bzw. die westlich an den Weg anbindende Gleisanlage.

- Bestand an Gewerbe- und Wohnbebauung mit kleinräumigen Frei- und Grünflächen im Süden des Plangebietes:

Der bebaute Bereich stellt eine kompakte Fläche dar, die durch ihre Bebauungsdichte, ihre überdimensionierte Baukörperstruktur sowie das Fehlen flächenhaft bedeutsamer Grünflächen oder Grünelemente charakterisiert ist. Ein regionaltypisches Erscheinungsbild ist nicht erkennbar, die Gebäudestruktur unterliegt nutzungsorientierten Zwängen. Aufgrund ihrer über einer angepassten Einsehbarkeit liegenden Gebäudehöhe stellen die Gewerbegebäude und Lagerhallen am Bredentiner Weg eine störende Raumkante mit hoher Wirkungsintensität dar.

Vielfalt: Aus dem Minimum an naturnahen Bereichen ergibt sich für diesen Bereich eine sehr geringe Vielfalt. Durch die überwiegend gewerbliche Nutzung ergeben sich kaum abwechslungsreiche Nutzungsstrukturen. Gliedernde Grünstrukturen und -elemente sind mit Ausnahme der Kleingartenbereiche an der Wohnbebauung kaum vorhanden.

Eigenart / Schönheit: Die Gebäudestruktur ergibt eine als sehr gering einzuschätzende Eigenart.

Naturnähe: Durch die hohe Flächennutzungsintensität und die bauliche Prägung des Gebietes durch Gewerbe- und Wohngebäude in Verbindung mit Ablagerungen, ist die Naturnähe mit sehr gering einzuschätzen.

- Nördlich daran angrenzender, agrarisch genutzter Bereich:

Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmen das sich nördlich angrenzende Bild. Diese Nutzung entspricht der Eigenart des Raumes, jedoch führt die Nutzungsintensität zur Überprägung der raumtypischen Elemente. Eine Strukturierung und Gliederung durch punktuelle oder flächenhafte, extensive Grünelemente fehlt großräumig. Es dominiert die Ackernutzung sowie der Obstanbau in intensiv bewirtschafteten Plantagen aus spalierartig niedrigwachsenden Bäumen.

Einen visuell sehr negativen Eindruck hinterlässt die Zerschneidung der Landschaft durch die dominierenden Starkstromfreileitungen (220 kV, 110 kV, 20 kV).

Möglichkeiten für naturgebundene Freizeitaktivitäten sind im Plan- und im unmittelbaren Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Vielfalt: Die Flächen bilden im Untersuchungsgebiet einen großflächigen, strukturarmen Raum, der sich allein durch unterschiedliche, jeweils intensive Flächennutzungen (Acker, Obstbauplantage) unterscheidet. Eine Gliederung vor allem der Ackerflächen durch lineare oder punktuelle Biotopstrukturen ist nicht gegeben. Die Vielfalt ist dementsprechend mit gering einzuschätzen.

Eigenart / Schönheit: Die Ackernutzung in diesem offenen Landschaftsraum stellt die gebietsspezifische Typik dar und bestimmt die mittlere Eigenart dieses Gebietes.

Naturnähe: Die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der ungegliederten, strukturalarmen Flächen als Kennzeichnung der Nutzungsintensität begründet die geringe Naturnähe. Eine technische Überlagerung der landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen ist durch das Vorhandensein der Freileitungen gegeben. Beide Landschaftsbildeinheiten sind mit gering bis sehr gering zu bewerten.

Aufgrund der intensiven Nutzungen im gesamten Plangebiet sowie der ruderalen Überprägung auch der gewerblich genutzten Flächen ist eine Ausbildung landschaftstypischer, naturnaher Bereiche nicht gegeben.

Eine Erholungseignung für das gesamte Plangebiet ist nicht gegeben, ebenso liegt aufgrund der hohen Vorbelastung (auch durch die Freileitungen) kaum ein Beeinträchtigungsrisiko durch die zukünftige Bebauung für das Schutzgut Landschaftsbild vor.

Insgesamt ist der landschaftsästhetische Wert, beruhend auf der vorhandenen Strukturarmut, als äußerst gering einzuschätzen und hinsichtlich der Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente dringend gestaltungsbedürftig.

3.3.6 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die als Grundlage für die Bewertung vorgenommenen Bestandsaufnahmen wurden zwischen dem zeitigen Frühjahr und dem Spätsommer 1998 durchgeführt. Sie stellen den Bestand an Biotopstrukturen als Informationsgrundlage bezogen auf den konkreten Kartierungszeitraum dar.

Die Biotoplisten orientieren sich bei der inhaltlichen Charakterisierung und der räumlichen Abgrenzung vorwiegend an pflanzensoziologisch-standortkundlichen Kriterien. In der Biotopbewertung werden Einheiten dargestellt, die sich aufgrund bestehender abiotischer Faktoren sowie einer bestimmten Nutzungsart und -intensität zu den derzeit aktuellen Pflanzengemeinschaften entwickelt haben.

Die im Geltungsbereich des Plangebietes zu differenzierenden Biotoptypen sind im Bestandsplan graphisch dargestellt und werden im folgenden kurz charakterisiert und bewertet.

Charakteristik		Biotopwert
stark gefährdete und im Bestand rückläufige Biotoptypen mit langer Regenerationszeit und hoher Empfindlichkeit, kaum oder nicht ersetzbar, Lebensraum für zahlreiche seltene und gefährdete Arten, hoher Natürlichkeitsgrad, extensiv oder nicht genutzt, vorrangig geschützte Biotope (§ 20 c BNatSchG, § 2 NatSchG M-V)		I
mäßig gefährdete, zurückgehende Biotoptypen mit mittlerer Empfindlichkeit und mittleren bis langen Regenerationszeiten sowie einem hohen Natürlichkeitsgrad, Bedeutung als Lebensraum für viele, teilweise gefährdete Arten, mäßige bis geringe Nutzungsintensität, nur bedingt ersetzbar		II
weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen mit relativ geringer Empfindlichkeit und rascher Regenerationsdauer sowie einem mittlerem Natürlichkeitsgrad und mäßig bis hoher Nutzungsintensität, relativ geringe Bedeutung als Lebensraum, kaum gefährdete Arten,		III
häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit hoher Nutzungsintensität und einem geringen Natürlichkeitsgrad, als Lebensraum nahezu bedeutungslos, kurzfristige Wiederherstellbarkeit		IV
sehr stark belastete bzw. versiegelte Flächen,		V
Biototyp	Standort- und Nutzungscharakteristika des Biotoptyps	Biotopwert
Kleinspeicher (Regenrückhaltebecken)	<ul style="list-style-type: none"> • Stillgewässer mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und relativ großflächigen Rohrkolbenröhrichtbereichen • Funktion als Regenrückhaltebecken für oberflächlich abfließendes Wasser mit permanenter Wasserführung • vermüllt, Uferstreifen gemäht <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • potentieller Lebensraum für Vertreter der Tier- und Pflanzenwelt • trotz geringer Flächengröße relativ strukturreich, aber sehr steile Böschungs- 	II - III

	<p>neigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalklimatische Bedeutung <p>Kennzeichnende Arten: <i>Typha angustifolia</i> (Schmalblättriger Rohrkolben), <i>Typha latifolia</i> (Breitblättriger Rohrkolben), <i>Juncus effusus</i> (Flatter-Binse), <i>Epilobium hirsutum</i> (Rauhhaariges Weidenröschen), <i>Potamogeton natans</i> (Schwimmendes Laichkraut), <i>Solidago canadensis</i> (Kanadische Goldrute), <i>Carex hirta</i> (Behaarte Segge), <i>Juncus articulatus</i> (Glieder-Binse), <i>Schoenoplectus lacustris</i> (Gem. Teichslimse), <i>Lycopus europaeus</i> (Uferwolfstrapp), <i>Mentha longifolia</i> (Roß-Minze)</p>	
Obstbaum-/ Beerstrauch- plantage	<ul style="list-style-type: none"> • intensiv bewirtschaftete, reihig gepflanzte, niederstämmige Kirschbestände • im Kurvenbereich des Bredentiner Weges ehemalige Erdbeerplantage. jetzt Ruderalfläche <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • intensive Nutzung, dadurch strukturarm • geringer Natürlichkeitsgrad • hoher Nährstoffeintrag sowie -gehalt im Boden durch den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln 	III - IV
Acker, intensiv bewirtschaftet	<ul style="list-style-type: none"> • intensive Ackerbewirtschaftung auf sandig - anlehmigen Böden, • Getreideanbau <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teil der agrarisch genutzten Offenlandschaft nördlich Güstrows • intensive Nutzung, strukturarm • hoher Nährstoffeintrag sowie -gehalt im Boden durch den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln • geringe Bedeutung als Lebensraum • bedingte Erosionsanfälligkeit durch fehlende Grünstrukturierung 	IV
Ruderales Hoch- staudenfluren	<ul style="list-style-type: none"> • Staudengesellschaft auf nährstoffreichen, frischen Mineralstandorten, teilweise hohe Besiedlungsdichte mit Neophyten • Vegetationsformen u.a.: <i>Agropyreteea repentis</i> (Ruderaler Pionierrasen), <i>Tanacetum-Artemisietum vulgare</i>, <i>Solidago canadensis</i>-Gesellschaft, • parallel des Bredentiner Weges ist zwecks Erschließungsarbeiten der Oberboden auf einer Breite von 20 m abgeschoben und planiert worden und unterliegt derzeit der sukzessiven Entwicklung - Ausbildung von Ruderalgesellschaften, Vegetationsformen u.a.: <i>Sisymbrietea officinalis</i> <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ohne Nutzung • strukturarm, trotzdem Bedeutung als Lebensraum für Kleinlebewesen • Refugium mit Bedeutung als Pufferraum und Rückzugsgebiet innerhalb intensiv genutzter Flächen • stark baulich und anthropogen überprägt <p>Kennzeichnende Arten: <i>Solidago canadensis</i> (Kanadische Goldrute), <i>Tanacetum vulgare</i> (Rainfarn), <i>Holcus lanatus</i> (Wolliges Honiggras), <i>Dactylis glomerata</i> (Gem. Knautgras), <i>Artemisia vulgaris</i> (Gem. Beifuß), <i>Taraxacum officinale</i> (Gem. Löwenzahn), <i>Bromus sterilis</i> (Taube Trespe), <i>Ranunculus acris</i> (Scharfer Hahnenfuß), <i>Deschampsia caespitosa</i> (Rasen-Schmiele), <i>Urtica dioica</i> (Brennnessel), <i>Elytrigia repens</i> (Gem. Quecke), <i>Cirsium arvense</i> (Acker-Kratzdistel), <i>Anthriscus sylvestris</i> (Wiesen-Kerbel), <i>Rumex obtusifolius</i> (Stumpfer Ampfer), <i>Calamagrostis epigejos</i> (Land-Reitgras), <i>Galium aparine</i> (Filziges Labkraut), <i>Achillea millefolium</i> (Gem. Schafgarbe), <i>Sinapsis arvensis</i> (Acker-Senf), <i>Anchusa officinalis</i> (Gebräuchliche Ochsenzunge), <i>Capsella bursa-pastoris</i> (Gem. Hirtentäschel), <i>Matricaria maritima</i> (Geruchlose Kamille), <i>Equisetum arvense</i> (Acker-Schachtelhalm), <i>Bromus inermis</i> (Wehrlose Trespe), <i>Sisymbrium officinale</i> (Weg-Rauke)</p>	III - IV
Kleingartenan- lage	<ul style="list-style-type: none"> • in der Regel intensiv genutzte Gärten mit Baumbestand (meist Obstbäume) sowie Anbau von Feldfrüchten für den Eigenbedarf • größtenteils geringer Versiegelungsgrad durch nur kleinere Gartenlauben, verstärkt Verfallserscheinungen und Ruderalisierungstendenzen • Bestand auch an standortuntypischen Arten und Koniferen <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • intensive Nutzung unter Einhaltung eines gewissen Struktureichtums • isolierte Lage • Rückzugsareal für Kleinlebewesen • Nahrungsgebiet für Insekten und Vögel 	III
Frischwiese	<ul style="list-style-type: none"> • kleinflächige Mähwiesen mit geringem Obstbaumbestand im östlichen Teil des Plangebietes • mehrmalige Mahd im Jahr <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nutzungsbedingte Arten- und Strukturarmut, relativ intensive Nutzung • Bedeutung für das lokale Kleinklima durch den offenen Charakter • fast der einzige Bestand an größeren unversiegelten Freiflächen innerhalb des bebauten Gebietes 	III - IV

	<p>Kennzeichnende Arten: Lupinus angustifolius (Blaue Lupine), Equisetum arvense (Acker-Schachtelhalm), Poa pratensis (Gem. Wiesenrispe), Solidago canadensis (Kanadische Goldrute), Tanacetum vulgare (Rainfarn), Holcus lanatus (Wolliges Honiggras), Dactylis glomerata (Gem. Knaulgras), Artemisia vulgaris (Gem. Beifuß), Taraxacum officinale (Gem. Löwenzahn), Bromus sterilis (Taube Trespe), Elytrigia repens (Gem. Quecke), Cirsium arvense (Acker-Kratzdistel), Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel), Trifolium repens (Weiß-Klee), Galium aparine (Filziges Labkraut), Achillea millefolium (Gem. Schafgarbe), Leontodon autumnalis (Herbst-Löwenzahn), Festuca rubra (Rot-Schwingel), Epilobium hirsutum (Rauhhaariges Weidenröschen), Poa annua (Einjähriges Rispengras), Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich), Papaver rhoeas (Klatsch-Mohn),</p> <p>Baumbestand: Malus domestica (Apfel), Pyrus communis (Birne)</p>	
Hecken / Gebüsch	<ul style="list-style-type: none"> • lineare und punktuelle Gehölzbestände vorwiegend im östlichen Plangebiet • die Heckenstrukturen teilweise lückenhaft (im Bereich des Wohnhauses) • sehr hoher Anteil an nicht heimischen Ziersträuchern <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • streckenweise nutzungsbedingte Strukturarmut und geringere Wertigkeit durch die Verwendung nicht heimischer Ziergehölze sowie die isolierte Lage ohne Verbindungsfunktion • isolierte lineare Grünstrukturen, Lebensraum für Vögel und Insekten <p>Kennzeichnende Arten: Prunus domestica (Pflaume), Crataegus laevigata (Rotdorn), Syringa vulgaris (Gem. Flieder), Forsythia spec. (Forsythie), Tilia cordata (Winter-Linde), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Spiraea spec. (Spierstrauch), Betula pendula (Hänge-Birke), Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Malus domestica (Apfel), Robinia pseudoacacia (Robinie), Cerasus vulgaris (Sauer-Kirsche), Ligustrum vulgare (Gem. Liguster), Juniperus spec. (Wacholder), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Philadelphus coronarius (Falscher Jasmin),</p>	III
Sonstige Grünanlagen (Barkett- und Abstandsgrün, strukturarme Grünflächen)	<ul style="list-style-type: none"> • vegetationsbestandene Flächen mit Funktion als Abstandsgrün an den Gebäuden und Verkehrsflächen • größtenteils häufig gemähter Zierrasen • teilweise extensiv genutzt und ruderalisiert <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nutzungsbedingte Strukturarmut durch die bauliche Überprägung • intensive Nutzung - artenarm • geringe Bedeutung als Lebensraum <p>Kennzeichnende Arten: Polygonum arviculare (Vogel-Knöterich), Lolium perenne (Deutsches Weidelgras), Bromus inermis (Wehrlose Trespe), Lamium album (Weiße Taubnessel), Bromus sterilis (Taube Trespe), Silene pratensis (Gem. Leinkraut), Equisetum arvense (Acker-Schachtelhalm), Trifolium pratense (Rot-Klee), Poa annua (Einjähriges Rispengras), Poa pratensis (Gem. Wiesenrispe), Solidago canadensis (Kanadische Goldrute), Tanacetum vulgare (Rainfarn), Holcus lanatus (Wolliges Honiggras), Dactylis glomerata (Gem. Knaulgras), Artemisia vulgaris (Gem. Beifuß), Taraxacum officinale (Gem. Löwenzahn), Elytrigia repens (Gem. Quecke), Cirsium arvense (Acker-Kratzdistel), Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel), Galium aparine (Filziges Labkraut), Achillea millefolium (Gem. Schafgarbe), Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich), Papaver rhoeas (Klatsch-Mohn),</p> <p>Baum- / Gehölzbestand in diesem Bereich: Juglans regia (Walnuß), Fraxinus excelsior (Gem. Esche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Populus spec. (Hybrid-Pappel), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke)</p>	IV
Abgängiger Spiel- und Sportplatz	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung als extensive Grünfläche im Bereich des Wohnhauses • teilweise vermüllt und überformt, Ruderalisierungstendenzen <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nutzungsbedingte Strukturarmut durch die bauliche Überprägung • geringer Natürlichkeitsgrad - strukturarm <p>Kennzeichnende Arten: Bromus sterilis (Taube Trespe), Silene pratensis (Gem. Leinkraut), Lamium album (Weiße Taubnessel), Equisetum arvense (Acker-Schachtelhalm), Trifolium pratense (Rot-Klee), Poa annua (Einjähriges Rispengras), Lupinus angustifolius (Blaue Lupine), Poa pratensis (Gem. Wiesenrispe), Solidago canadensis (Kanadische Goldrute), Artemisia vulgaris (Gem. Beifuß), Tanacetum vulgare (Rainfarn), Holcus lanatus (Wolliges Honiggras), Polygonum arviculare (Vogel-Knöterich), Lolium perenne (Deutsches Weidelgras), Bromus inermis (Wehrlose Trespe), Dactylis glomerata (Gem. Knaulgras), Taraxacum officinale (Gem. Löwenzahn), Elytrigia repens (Gem. Quecke), Cirsium arvense (Acker-Kratzdistel), Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel), Galium aparine (Filziges Labkraut), Achillea millefolium (Gem. Schafgarbe), Festuca rubra (Rot-Schwingel), Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich), Papaver rhoeas (Klatsch-Mohn), Veronica chamaedrys (Gamander-Ehrenpreis), Agrostis tenuis (Rotstraußgras)</p>	IV

	<p>Baumbestand in diesem Bereich: Robinia pseudoacacia (Robinie), Populus nigra 'Italica' (Pyramiden-Pappel), Aesculus hippocastanum (Gem. Roßkastanie), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Tilia cordata (Winter-Linde), Prunus domestica (Pflaume),</p>	
Offene, unversiegelte Lagerfläche	<ul style="list-style-type: none"> • ehemaliger Kohlelagerplatz • derzeit keine Nutzung <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • naturfern aufgrund der stark anthropogenen Überprägung • nur geringe Bedeutung als Lebensraum - naturfern 	IV - V
Streuobstwiese, intensiv genutzt	<ul style="list-style-type: none"> • Obstgarten mit teilweise älterem Baumbestand (Hochstämme) aus u.a. Apfel, Birne, Pflaume • mehrschürige Mahd - keine Ausbildung typischer Säume oder Hochstaudenfluren • ca 50 Bäume, durchschnittl. Stammdurchmesser 20 - 30 cm, auch zahlreiche Jungbäume <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • relativ „intensive“ Bewirtschaftung, aber strukturreich • bedingt naturnah, aber isoliert • wertvolle flächenhafte Biotopstruktur 	II - III
Versiegelte Dach-, Gewerbe- und Erschließungsflächen	<ul style="list-style-type: none"> • hauptsächliche Nutzung als Lagerhallen und Speicher, Abfüllanlagen, Verkaufshallen sowie einer Tankstelle • die Befestigung der versiegelten Flächen einschließlich der Erschließungsstraßen vor allem durch Bitumen, Asphalt, Pflasterung oder Betonplatten ohne Versickerungsmöglichkeiten, • Abfluss des Niederschlagswassers über das öffentliche Kanalisationsnetz, nur teilweise in vorhandene Regenrückhaltebecken (Autohaus Sachs) <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stark baulich geprägt • fast vegetationslos, keine Bedeutung als Lebensraum • intensive Nutzung <p>Im Bereich der befestigten Flächen des Nordkorn-Geländes wurden Exemplare der Kornblume (<i>Centaurea cyanus</i>) gefunden, die aber als eingeschleppt und nicht natürlich an diesem Standort vorkommend bezeichnet werden sollten.</p>	V
Gleisanlage	<ul style="list-style-type: none"> • Anschlussgleis, in weiten Teilen ohne Begleitvegetation • im nordöstlichen Bereich ist der vorhandene Böschungseinschnitt mit einer Gesamtbreite von etwa 10 m mit der typischen ruderalen Bahnböschungsvegetation versehen <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • derzeit ohne Nutzung • stark baulich geprägt mit sukzessiven Vegetationsentwicklungen in einigen Randbereichen • streckenweise Bedeutung als lineare Grünstruktur und Lebensraum für Kleintiere und Vögel • größtenteils Einbindung in versiegelte Flächen <p>Kennzeichnende Arten: <i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere), <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche), <i>Rosa canina</i> (Hunds-Rose), <i>Populus tremula</i> (Zitter-Pappel), <i>Salix alba</i> (Silber-Weide), <i>Malus domestica</i> (Apfel), <i>Syringa vulgaris</i> (Flieder), <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel), <i>Betula pendula</i> (Hänge-Birke), <i>Salix caprea</i> (Sal-Weide), <i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster), <i>Prunus domestica</i> (Pflaume), <i>Salix caprea</i> (Salweide) Krautschicht u.a.: <i>Solidago canadensis</i> (Kanadische Goldrute), <i>Artemisia vulgaris</i> (Gem. Beifuß), <i>Urtica dioica</i> (Gr. Brennessel), <i>Bromus sterilis</i> (Taube trespe), <i>Calamagrostis epigejos</i> (Land-Reitgras), <i>Anthriscus sylvestris</i> (Wiesenkerbel), <i>Achillea millefolium</i> (Schafgarbe), <i>Papaver rhoeas</i> (Klatsch-Mohn), <i>Aegopodium podagraria</i> (Giersch), <i>Elytrigia repens</i> (Gem. Quecke), <i>Gallium aparine</i> (Fliziges Labkraut), <i>Tanacetum vulgare</i> (Rainfarn), <i>Geranium pusillum</i> (Kleiner Storchschnabel)</p>	IV - V
Unversiegelte / teilversiegelte Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Befestigung mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie Kopfsteinpflaster, Rasengittersteinen und Kunststoffwaben mit strapazierfähigem Rasen sowie verdichtete wassergebundene Flächen mit Spontanvegetation • Nutzung hauptsächlich als Verkehrs- und Stellplatzfläche <p>Standort- und Nutzungsmerkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • baulich geprägt mit geringer Bedeutung als Lebensraum • verminderte Aufrechterhaltung wichtiger Lebensraumfunktionen wie Bodenatmung und Versickerung des Niederschlagswassers 	IV - V

Die fett markierte Pflanzenart (*Centaurea cyanus* - Kornblume) ist als gefährdete Art entsprechend der Roten Liste der Gefäßpflanzen M-V, Gefährdungsklasse 3 geschützt.

Im Plangebiet überwiegen die naturfernen, stark anthropogen beeinflussten und intensiv genutzten Biotop- und Nutzungsstrukturen. Zu den Biotopen im Plangebiet mit mittlerer bis hoher Lebensraumbedeutung zählen die offenen Mähwiesenflächen, der sich darin befindliche Kleinspeicher, die strukturreicheren Nutzgärten, die bewirtschaftete Streuobstwiese sowie der Baumbestand.

Eine faunistische Kartierung wurde im Plangebiet nicht durchgeführt. Gemäß der Aussagen des Landschaftsplanes sind im Plangebiet keine Vorkommen gefährdeter Arten bekannt. Allerdings können die naturnäheren Inselbereiche (Nutzgärten, Brachfläche) und die Gehölzstrukturen im Plangebiet Brut-, Rast- und Nahrungsbiotope vor allem für Vertreter der Avifauna, aber auch für Insekten und Kleinsäuger darstellen.

3.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

3.4.1 Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung und den Ausbau des Bredentiner Weges wird vor allem die verkehrsbedingte Immissionsbelastung für die angrenzenden Bereiche erhöht. Da jedoch überwiegend gewerbliche Nutzung im Bestand vorhanden ist, geht von einer Erweiterung derselben keine negative Auswirkung für die Menschen der Umgebung aus. Betroffen sind lediglich die Bewohner des noch vorhandenen Wohnblocks im GEe 2, welche durch den Straßenausbau und dem damit verbundenem erhöhten Verkehrsaufkommen unmittelbar betroffen sind. Eine zusätzliche Störung geht von der geplanten Umnutzung der bisherigen Hof-/ Grün-/ Sportplatzbereiche in eine eingeschränkte Gewerbenutzung aus. Die ingeschränkte Gewerbenutzung bezieht sich vor allem auf Lärmemissionen, welche in der textlichen Festsetzung Nr.I.1.3 auf das Niveau eines Mischgebietes reduziert sind. Der Wohnblock unterliegt dem Bestandsschutz, soll aber langfristig dort nicht verbleiben. Wie im Punkt 3.3.1 ausgewiesen, ist bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung Wohnen in diesem Bereich nicht zu tolerieren. Gleiches gilt für das Einzelhaus im GEe 1, hier ist jedoch keine Verschlechterung des Zustandes durch die Umsetzung der Planung zu befürchten. Die gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept aufgezeigten Wohnungskapazitäten im Stadtgebiet sollten langfristig für eine Umsiedlung genutzt werden.

Zur Minimierung der Belastung der Wohnnutzung durch den Verkehr ist im GEe 2 die Abgrenzung zur Straße mit einer Hecke hinter dem Regenrückhaltebecken in der Planzeichnung festgesetzt. Zusätzlich ist die neuzuschaffende gewerbliche Nutzung gemäß Textlicher Festsetzung Nr. III.2.3 mit einer beidseitig 5m breiten Hecke vom Bestand abzugrenzen.

Eine weitere Beeinträchtigung des Menschen stellen die zahlreichen Freileitungen im Norden des Plangebietes dar. Um einen gefahrlosen Aufenthalt (Elektrosmog, Schwingungsbreite der Leitungen) zu gewährleisten, wurden die Gewerbegebiete in ca. 50 m Entfernung zur Freileitung angeordnet. In dieser Entfernung ist ein ständiger Aufenthalt von Menschen gefahrlos möglich. Lediglich ein Teil des GE 3 befindet sich im Freihaltebereich. Hier ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht im 50 m-Bereich errichtet werden.

3.4.2 Schutzgut Boden

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die auch schon in der Vergangenheit einer intensiven Nutzung unterlagen und dadurch größtenteils eine gewisse Naturferne erlangt haben.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der vollständigen Versiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die verkehrliche Erschließung und die gewerbliche Bebauung. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodenentwicklung verloren.

Die geringfügige Verringerung der landwirtschaftlichen Flächennutzung in Teilbereichen des Plangebietes trägt positiv zu einer Verminderung des Eintrages von Nährstoffen und Pestiziden bei, dadurch kann es zu einer Entlastung des Schadstoffgehaltes im Boden kommen.

Im Rahmen der Erschließung ist die Beseitigung der vorhandenen Altlast zwingend notwendig. Dadurch ist eine zeitnahe Entsorgung des kontaminierten Bodens gewährleistet.

3.4.3 Schutzgut Klima/ Luft

Aus lufthygienischer Sicht kommt es zu einer Aufwertung des Lokalklimas durch die Anlage kalt- und frischluftproduzierender Flächen innerhalb der Bauflächen gemäß Textliche Festsetzung Nr. III.2.3, welche zwischen den neuzubildenden Grundstücken eine beidseitige Heckenpflanzung von jeweils 5 m vorsieht. Durch die Anlage offener Wasserflächen, die Anpflanzmaßnahmen sowie durch mögliche Dach- und Fassadenbegrünungen wird das Kleinklima positiv beeinflusst. .

Eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft ist nur bedingt zu erwarten, da die rechtlichen Anforderungen an Betriebe hinsichtlich Luftreinhalte sehr restriktiv sind. Auch die im Industriegebiet zulässigen Betrieb mit höherem Emissionsausstoß unterliegen den Regelungen des BImSchG . Da zum Zeitpunkt der Planung nicht abzusehen ist, welche Betriebe sich im Gebiet ansiedeln, kann eine UVP für das jeweilige Vorhaben erst im Rahmen des Zulassungsverfahrens erfolgen. Bei jedem nachfolgenden Vorhaben ist dann über eine UVP die kumulierende Wirkung zu prüfen.

3.4.4 Schutzgut Wasser

Durch die Zunahme der Versiegelung gehen Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Dieser Eingriff ist nicht ausgleichbar, wird aber durch die Anlage von zwei neuen Regenrückhaltebecken sowie einer Entwässerungsmulde entlang der Straße zur Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet vermindert.

Eine gewerbliche Nutzung ist möglicherweise verbunden mit einem größeren Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Hier sind über Abscheidesysteme, Rückhaltebecken u.a. technische Einrichtungen alle Möglichkeiten zu nutzen, um im Falle eines Schadstoffaustritts die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten.

3.4.5 Schutzgut Landschaft

Durch die vorgesehenen Begrünungs- und Extensivierungsmaßnahmen kann das Orts- und Landschaftsbild kleinflächig aufgewertet werden. Aufgrund der sehr hohen Vorbelastung des Gebietes durch die überdimensionierten Gebäudeformate und -höhen sowie den bestehenden Freileitungen ist eine Störung des Ortsrandes auch weiterhin gegeben.

3.4.6 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch den Verlust an Naturraum aufgrund der zusätzlichen Bebauung ist eine Beeinträchtigung der Arten- und Lebensgemeinschaften nicht zu vermeiden. Ein Ausgleich ist nur bedingt möglich. Im folgenden Kapitel „Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen“ wird in der Tabelle der Eingriff sowie die betroffenen Bereiche dargestellt. In Punkt 4 ist die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung detailliert beschrieben.

3.5 Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Konfliktanalyse und Eingriffs- / Ausgleichskonzept

Betroffene Landschaftsfunktionen	Eingriff	Betroffene Biotope und Nutzungstypen	Verminderung von Eingriffswirkungen	Kompensationsmöglichkeiten
Böden	Zerstörung sämtlicher Bodenfunktionen durch: • Überbauung und Versiegelung durch gewerblich genutzte Flächen • Versiegelung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Acker • ruderales Hochstaudenfluren • Frischwiesen • Nutzgärten • strukturarme Grünanlagen / Abstandsgrün • Gehölze 	Verminderung durch: <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Reaktivierung gewerblicher Brachflächen • Sicherung und Wiederverwendung des Mutterbodens • minimierter Flächenbedarf für die Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> • Beräumung von Altlastenstandorten sowie Entfernen von wilden Ablagerungen und Aufschüttungen

Betroffene Landschaftsfunktionen	Eingriff	Betroffene Biotop und Nutzungstypen	Verminderung von Eingriffswirkungen	Kompensationsmöglichkeiten
<p>Klima/Lufthygiene</p> <p>Wasserhaushalt</p> <p>Landchaftsbild</p> <p>Arten- und Lebensgemeinschaften</p>	<p>Bodenverdichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Bautätigkeiten <p>Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen</p> <p>Schadstoffeintrag durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verkehrsbedingte Emissionen • baubedingte Emissionen <p>• Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten</p> <p>lokale Veränderung des Kleinklimas (geringere tageszeitliche Temperaturschwankung, Modifikation des Windfeldes, verringerte Luftfeuchtigkeit)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Überbauung • Anlage- und betriebsbedingte Emissionen • Verringerung der Deckschichten bei der Anlage von Retentionsflächen • Oberflächenwassereintrag aus Gewerbe- und Verkehrsflächen <p>• Beeinträchtigung des Landschafts-/ Ortsbildes durch Bebauung sowie die Anlage einer Erschließungsstraße entlang eines stark gestörten Ortsrandbereiches</p> <p>Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen infolge von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauung • Erschließung 	<p>dto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acker <ul style="list-style-type: none"> • Acker • ruderales Hochstaudenfluren • Frischwiesen • Nutzgärten • Gehölze <ul style="list-style-type: none"> • Acker • ruderales Hochstaudenfluren • Frischwiesen • Nutzgärten • strukturarme Grünanlagen / Abstandsgrün <ul style="list-style-type: none"> • Acker • ruderales Hochstaudenfluren • Obstplantagen • Nutzgärten • Streuobstwiese • strukturarme Grünanlagen / Abstandsgrün • Gehölze <p>mit geringer Lebensraumbedeutung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acker • Abstandsgrün <p>mit mittlerer Lebensraumbedeutung</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruderales Hochstaudenfluren • Frischwiesen <p>mit hoher Lebensraumbedeutung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Streuobstwiese • Nutzgärten • Gehölze 	<p>Verminderung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lenkung des Bauverkehrs und Abgrenzung der Bauflächen <p>Vermeidung nicht möglich</p> <p>Verminderung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gehölzpflanzungen mit Pufferwirkung <ul style="list-style-type: none"> • Überstellung von Straßenräumen und Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen • Pflanzgebot innerhalb der gewerblichen Baugebiete • Durchgrünung der Bauflächen <p>Flächenbefestigung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise</p> <p>Verminderung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • getrennte Sammlung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser • Anlage von Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und RRB • Oberflächenbefestigung in teildurchlässiger Bauweise - Minderung des Abflussbeiwertes • Dachbegrünung <p>Verminderung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von Erschließungsstraßen • Höhenstaffelung der Gebäude und intelligente Baukörperausrichtung • attraktivere bauliche Gestaltung des Gewerbegebietes <p>Vermeidung nicht möglich</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lockerung des Bodengefüges von unversiegelten Flächen nach Beendigung der Baumaßnahmen <p>Erhöhung der Verdunstungsrate und Luftreinigung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • frischluftproduzierende Gehölzpflanzungen • Schaffung kalluftproduzierender Grünflächen • Anlage offener Wasserflächen und Retentionsmulden • Fassaden- und Dachbegrünung • Ausweisung klimarelevanter Freiflächen (Frischlufschneisen) zwischen den Grundstücken • Einsatz von Öl- / Benzinabscheidern • Anlage straßenbegleitender und einfriedender Immissionsschutzpflanzungen • Naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen • Anlage von Grünflächen im Plangebiet <ul style="list-style-type: none"> • Durchgrünung der Bauflächen und Erschließungsstraßen mit abschirmenden Pflanzungen • Gebäudebegrünung • Aufwertung angrenzender Bereiche durch Gehölzpflanzungen und extensiv gepflegten Wiesen als Übergang zur freien Landschaft • Neuanlage von Wegeverbindungen <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung landschaftsgerechter Biotopstrukturen • Gehölzpflanzungen standortgerechter Vegetation innerhalb der Bau-, Verkehrs- und Grünflächen • Aufwertung vorhandener Strukturen innerhalb der Baugebiete durch Begrünung • Schaffung von Feuchtlebensräumen durch naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken • Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Ges-

Betroffene Landschaftsfunktionen	Eingriff	Betroffene Biotop und Nutzungstypen	Verminderung von Eingriffswirkungen	Kompensationsmöglichkeiten
				taltung und Pflege von Gehölz- und Grünflächen • Schaffung neuer Lebensräume durch Dach- und Fassadenbegrünung

3.6 Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird als Tabelle unter Punkt 4 „Anwendung der Eingriffsregelung“ bilanziert.

3.6.1 Erhaltungsmaßnahmen

Die derzeit im Bestand vorhandene landwirtschaftliche Nutzung (Acker und Obstbaumpflanzungen) im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird beibehalten (vgl. TF III.4). Im Bebauungsplan sind diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) 18 a gekennzeichnet. Qualitative Festsetzungen zur Nutzungsextensivierung wurden aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen in bezug auf ihre Gesamtgröße außerhalb des Plangebietes sowie hinsichtlich der Restriktionen durch die vorhandenen Freileitungen bewusst nicht getroffen. Nördlich der Planstraße A ist die Anlage einer Entwässerungsmulde mit temporärer Wasserführung zur Abführung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen in 5 m Breite innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche vorgesehen (vgl. TF III.4). Zur Pflege des Grabens sowie der Saumbereiche ist alle 2 Jahre eine Mahd durchzuführen. Dadurch ist eine Entwicklung zu wertvollen Lebensräumen mit entsprechender Artenvielfalt möglich, welche unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Umweltschutzes die Konstanz und die Pflege des Wasserkreislaufes sichert.

Die Maßnahmefläche B stellt ebenfalls den teilweisen Erhalt einer Ruderalfläche auf einer anthropogen beeinflussten Fläche dar.

Innerhalb des Plangebietes sind die als erhaltenswert gekennzeichneten Einzelbäume zu erhalten, durch Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen und bei natürlichem Abgang gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes kann es durch Bebauung und die Anlage von Zufahrten zu einem möglichen Verlust von Einzelbäumen kommen (im GEe 2), von denen einige der Baumschutzsatzung unterliegen. Da sich die Bäume zum Teil innerhalb von Baufeldern befinden, kann ihr Bestand nicht festgeschrieben werden. In der folgenden Tabelle sind Anzahl und Art der betroffenen Bäume aufgeführt. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen regelt sich im Einzelfall nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow.

Stammumfang	Standortbindung	Verlust (Anzahl und Arten)
50 - 70 cm	Heimisch	1 x Weißdorn 1 x Spitz-Ahorn
	Neophyten / nicht heimisch	1 x Robinie 1 x Eschen-Ahorn 1 x Gem. Roßkastanie
71 – 150 cm	Heimisch	4x Nutzpflanzungen (nicht geschützt nach Satzung)
	Neophyten / nicht heimisch	5x Hängebirke 3x Winterlinde 1 x Robinie 1 x Gem. Roskastanie 1 x Walnuss
150 - 250 cm	Neophyten / nicht heimisch	1 x Pyramidenpappel

3.6.2 Anpflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern

Bepflanzung entlang der Verkehrsflächen

Die Durchgrünung der Planstraßen wird durch eine geschlossen wirkende Straßenrandeinfassung mit großkronigen Laubbäumen das Arbeits- und Wohnumfeld positiv prägen.

Entlang der Planstraße A ist die einseitige Bepflanzung mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen der Art *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm vorgesehen. Die Bäume sind nördlich der Straße als Solitärbäume in einem Regelabstand von 10 - 15 m zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen erfolgen in einem 2,5 m breiten Pflanzstreifen, der mindestens im Kronentraufbereich der Bäume auf einer Fläche von 6 m² mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu unterpflanzen ist (vgl TF III.2.1.). Ansonsten ist er als Wiesenfläche mit möglichst extensiver Pflege (ein-/zweischüurig) auszubilden bzw. ebenfalls mit Bodendeckern zu bepflanzen. Als heimische bodendeckende Stauden könnten u.a. zur Anwendung kommen:

Immergrün (*Vinca minor*), Habichtskraut (*Hieracium*), Fingerkraut (*Potentilla*), Bärenschole (*Astragalus*), Storchschnabel (*Geranium*), Walderdbeere (*Fragaria vesca*), Efeu (*Hedera helix*), Frauenmantel (*Alchemilla*), Gundermann (*Glechoma*), Labkraut (*Galium*), Beinwell (*Symphytum*), Pfennigkraut (*Lysimachia nummularia*), Günsel (*Ajuga*), Bodendeckerrosen

Eine Ausweisung von Parkflächen zwischen den Baumstandorten ist zulässig.

Bepflanzung von Stellplätzen

Pro 4 neu anzulegende private PKW-Stellplätze bzw. 2 neu anzulegende LKW-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 anzupflanzen (vgl. TF III.2.2.). Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt: Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang.

Die Baumpflanzung erfolgt in einem mindestens 6 m² großen Baumquartier bzw. einem mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen. Eine flächenhaft dichte Unterpflanzung mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen analog der Aussagen zur Gestaltung der Verkehrsflächen hat zu erfolgen.

Durch diese Maßnahme soll eine Strukturierung großflächiger Stellplatzbereiche durch Großgrünelemente erreicht werden, wobei gleichzeitig durch die Überstellung ungegliederter Freiflächen mit Bäumen positive Auswirkungen auf das Kleinklima (u.a. verringerte Flächenaufheizung) zu erwarten sind.

Flächenpflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen

Auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück sind bei Vorhaben gemäß § 29 BauGB pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Das Baumquartier ist dabei auf einer Größe von mindestens 6 m² von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen (vgl TF III.3.3.). Als Mindestqualität wird festgesetzt: Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang. Diese Maßnahme wird gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

Mit dem Flächenpflanzgebot wird erstmals eine standortgerechte Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen erreicht, wobei die festgesetzte Anpflanzdichte noch ausreichend Spielraum für private Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung der Flächenfunktion als Standort der gewerblichen Wirtschaft lässt.

Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen

Zur Abgrenzung der gewerblichen Baugebietsflächen sowie als Einfriedung zwischen den Baugrundstücken sind freiwachsende Hecken im versetzten Verband mit Pflanzabständen von 1 x 1,5 m unter Verwendung von Arten der Pflanzenliste 2 zu pflanzen (TF III.2.5.).

Entlang neuzubildender seitlicher Grundstücksgrenzen sind beidseitig der Grundstücksgrenze 3-reihige Hecken in einem 5 m breiten Pflanzstreifen mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 m aus Arten der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Sträucher, 4 Triebe, (80-100 cm).

Diese Maßnahme wird gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt (vgl. TF III.2.3.).

Mit diesen Festsetzungen wird im öffentlichen wie im privaten Interesse eine gliedernde Durchgrünung des Plangebietes und gleichzeitig eine klimawirksame und vernetzende Grünstrukturierung entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes erreicht.

3.6.3 Pflege-, Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen

Fußweg innerhalb einer Streuobstwiese

Die flächenhaft wirksame öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25 a BauGB östlich der Gleisanlage dient der Anlage einer Streuobstwiese im Bereich der Kleingärten unter Bewahrung bestehender erhaltenswerter Obstbäume. Eine wasserdurchlässige Fußwegebeziehung, welche bei Überplanung des südlich angrenzenden Bereiches eine Verbindung über den Friedhof in das Stadtzentrum bilden soll, ist unter dem Aspekt der stadtverträglichen Mobilitätssteuerung landschaftsgerecht in die Streuobstwiese zu integrieren (vgl. TF III.3.1.). Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Erhöhung der Aufenthaltsqualität für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer.

Zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind auf mindestens 50 % der Fläche hochstämmige, streuobstwesengeeignete Obstbäume zu pflanzen. Als Mindestqualität werden Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12 - 16 cm festgesetzt.

Die Wiesenflächen sind durch einschürige Mahd im Spätsommer / Herbst bzw. auch durch Beweidung (keine Pferde und schwere Rinderrassen) zu unterhalten.

Dach- und Fassadenbegrünung

Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen mit einer Grundfläche über 200 m², die auf einer Länge > 5 m keine Wandöffnungen wie z.B. Fenster, Türen oder Tore aufweisen, sind dauerhaft mit Kletter- und Rankpflanzen der Pflanzenliste 3 zu begrünen. Je 2 m zu begrünender Länge ist mindestens eine Pflanze mit mind. 4 Trieben, Höhe 60 bis 100 cm, mit Topfballen oder Container zu setzen (TF III.2.4.).

Durch diese Maßnahme soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie des lokalen Kleinklimas durch großflächige, ungegliederte Gebäudeflächen gemindert werden, gleichzeitig bleibt ausreichend Spielraum für eine ansprechende Gebäudearchitektur.

Zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der großflächigen Bebauung auf die stadtklimatische und lufthygienische Situation sowie aus Gründen der Wasserrückhaltung in der Vegetationstragschicht sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer < 15 ° mit einer Grundfläche über 500 m² flächendeckend extensiv mit Pflanzenarten des Vegetationsaspektes - Sedum, (Moos/Gras), Kraut - zu begrünen (vgl. TF III.2.4.). Entsprechend der Empfehlungen zur Bewertung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) wird als Mindestanforderung an die Dachbegrünung die Grundpunktezahl 100 festgesetzt. Das entspricht einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von 10 cm, einer Anzahl von 9 bis 10 Arten und einer maximalen Wasserkapazität der Vegetationstragschicht von mindestens 45 %.

Diese Festsetzung trifft nicht für untergeordnete Dachaufbauten und -bestandteile wie u.a. Lichtfirste und Schornsteine zu. Weiterhin von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dächer, auf denen zur Erzeugung regenerativer Energie Sonnenkollektoren installiert werden.

Durch diese Festsetzungen werden Forderungen aus der Qualitätsvereinbarung „Vorsorgender Umweltschutz“ mit positiven Auswirkungen auf das Wasser- und lokale Klimapotential sowie der Energieeinsparung erfüllt.

Allgemeine Gestaltungsmaßnahmen in den Baugebieten

Auf den Baugrundstücken der Baugebiete im Plangebiet ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Gebrauchsrasen auszubilden und durch Mahd zu unterhalten.

Mindestens 30% dieser Flächen sind in unregelmäßiger Anordnung mit landschaftstypischen Gehölzen aus Arten der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bzw. zwei kleinkronige gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen (vgl. TF III.3.3.).

Als Mindestqualität wird für die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt: Bäume, 3 x verpflanzt, StU 18 – 20 cm, Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm, Gebrauchsrasen RSM 4.2

Die Ausbildung und Unterhaltung der begrünten Grundstücksflächen stellt einen Mindestkonsens zur Ausbildung und Gestaltung der Abstandsflächen der einzelnen Baugebiete dar. Bei Bedarf sowie vorbehaltlich der Eignung der Bodenverhältnisse sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Versickerungsmulden zur Rückhaltung unbelasteten Niederschlagswassers der angrenzenden versiegelten Flächen anzulegen.

3.6.4 Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den mit der Flächenbezeichnung **B** festgesetzten Fläche ist die vorhandene, als hochwertig eingestufte Ruderalflur zu erhalten. Im Rahmen der Entholzungsmaßnahmen unter der 220-kV-Leitung werden entstehende Verbuschungen in größeren Zeitabständen beseitigt.

Diese Maßnahmen werden nach § 9 (1) 20 festgesetzt.

Sie dienen der Ausbildung eines weichen, extensiv genutzten Ortsrandes als Übergang zwischen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung und ermöglichen unter Einhaltung der einschlägigen Normen und Richtlinien sowie der laut VEAG-Stellungnahmen maximal zulässigen Gehölzhöhen einen ökologischen Erhalt der Flächen.

Regenrückhaltebecken

In dem gekennzeichneten Bereich mit der Flächenbezeichnung **RRB** ist unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Leitungsmasten ein naturnah gestaltetes Stillgewässer anzulegen und in seiner Funktionsfähigkeit und seiner Bedeutung für den Naturhaushalt zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen (vgl. TF III.1.1.). Damit wird ein Leitbild der Qualitätsvereinbarungen „Vorsorgender Umweltschutz“ zum Schutz und zur Pflege der natürlichen Ressourcen, vor allem des Wasserkreislaufes umgesetzt.

Die Uferbereiche des Stillgewässers sind so zu gestalten, dass unterschiedliche Böschungsneigungen und Wassertiefen mit ihren typischen Pflanzengesellschaften (Röhricht- und Flachwasserpflanzenzonen) entstehen.

Es ist eine Flachwasserzone von mindestens 10 m Breite anzulegen, deren Böschungsneigung mindestens 1: 5 betragen soll, ansonsten hat die Böschungsneigung mindestens 1: 3 zu betragen. Die Uferlinie des Regenrückhaltebeckens ist mit Initialbepflanzungen ufertypischer Stauden und Gräser zu gestalten bzw. auch mit strauchartigen Ufergehölzen zu befestigen.

Der nicht von der Wasserfläche eingenommene Flächenanteil ist zu 30 % mit Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen. Die Gehölze sind in unregelmäßigen Gruppen (ca. 2 Pflanzen auf 3 m²) anzupflanzen und die Entwicklungs- und Bestandspflege ist analog der Aussagen für die extensiven Wiesenflächen durchzuführen. Bedingt durch die restriktiven Einschränkungen aus dem Bestand der 220 kV-Hochspannungsleitung heraus dürfen die Gehölzpflanzungen eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm.

Es sind ausschließlich Arten aus heimischen Beständen zu verwenden, wobei u.a. folgende Arten zum Einsatz kommen sollten:

Carex acutiformis (Sumpf-Segge), *Carex elata* (Steif-Segge), *Juncus effusus* (Flutter-Binse), *Iris pseudoacorus* (Gelbe Schwertlilie), *Nasturtium officinale* (Gem. Brunnenkresse), *Phragmites australis* (Gem. Schilf), *Typha angustifolia* (Schmalblättriger Rohrkolben), *Schoenoplectus lacustris* (Gem. Teichsimse), *Sparganium erectum* (Ästiger Igelkolben), *Butomus umbellatus* (Schwanenblume), *Alisma plantago-aquatica* (Gem. Froschlöffel), *Sagittaria sagittifolia* (Pfeilkraut)

Eupatorium cannabinum (Wasserdost), *Filipendula ulmaria* (Mädesüß), *Deschampsia*

caespitosa (Rasen-Schmiele), Stachys palustris (Sumpf-Ziest), Myosotis palustris (Sumpf-Vergißmeinnicht), Veronica beccabunga (Bachbunge), Lythrum salicaria (Gem. Blutweiderich), Lysimachia vulgaris (Gem. Gilbweiderich), Lycopus europaeus (Ufer-Wolfstrapp), Valeriana officinalis (Echter Baldrian), Molinia caerulea (Pfeifengras),

3.6.5 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

Bedingt durch die Versiegelung der gewerblichen Baugebiete, der Planstraße A und des Wirtschaftsweges entsteht ein größerer Anfall von abzuführendem Oberflächenwasser, welches nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Um durch die zukünftige Bebauung den Versiegelungsgrad möglichst niedrig zu halten, sind neuanzulegende öffentliche und private Stellplatzflächen ausschließlich in teildurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Bauweise, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %, Rasenklinker, Schotterrasen) herzustellen (vgl. TF III.2.2.).

Die Festsetzung I 4., das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen bzw. dem als naturnahe Retentionsmulde ausgebildeten Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes zuzuführen, dient dem Schutz und der Pflege des natürlichen Wasserkreislaufes mit gleichzeitig positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung führt zu einer Verminderung des abzuführenden Oberflächenwassers. Durch den Schichtaufbau mit der geforderten Schichtdicke von mindestens 10 cm ist eine ökologisch wirksame Rückhaltung von etwa 50 - 60 % des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

3.6.6 Maßnahmen während der Bauphase

Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume durch Schutzmaßnahmen gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Auch die innerhalb der Baufelder liegenden Bäume sind zu schützen, sofern sie nicht unmittelbar den Baukörper beeinträchtigen. Der Schutz erfolgt durch:

- Einzäunungen und Bohlenummantelungen des Stammes
- Abdeckung der Wurzelbereiche mit wasserdurchlässigem Material
- Wurzelvorhang bei Aufgrabungen im Wurzelbereich
- Verwendung von lockerem, skelettreichem Bodenmaterial und Sickerrohren bei Anschüttungen im Wurzelbereich
- Bewässerung im unmittelbaren Bereich von Grundwasser- und Schichtenwasserabsenkungen
- Gleichmäßiger Auslichtungsschnitt bei Beeinträchtigung der Wasserzufuhr und der Standicherheit nach Beendigung der Baumaßnahme

Maßgebend für die Verfahrensweise ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Gestörte Bodenbereiche, Aufschüttungen und mögliche Altlastenstandorte sind fachgerecht zu bereinigen, verdichtete Bodenbereiche nach Abschluss aufzulockern.

3.7. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach Berücksichtigung aller Umweltfaktoren sind **erhebliche** nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein Einfluss ist jedoch nicht auszuschließen, da eine Erweiterung einer gewerblichen Entwicklung zumeist mit einer Zunahme an Emissionen bzw. Immissionen verbunden ist. Soweit diese voraussehbar und kalkulierbar waren, wurden sie in den einzelnen Unterpunkten abgearbeitet. Da jedoch nicht vorhersehbar ist, welche Betriebe sich mit welcher Umweltrelevanz neu ansiedeln, kann nur eine pauschale Einschätzung erfolgen. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungen ist dann kumulativ zu prüfen, welche Auflagen den Neuansiedlungen hinsichtlich des Schadstoffausstoßes zu erteilen sind.

3.7.1 Schutzgut Mensch

Mit den erfolgten Festsetzungen wurde das vorhersehbar mögliche getan, um die Lebensverhältnisse optimal zu gestalten. Eine für die Bewohner des Wohnblocks an der Rostocker

Chaussee erhebliche Auswirkung stellt die langfristige Umsiedlung aus dem Gewerbegebiet in ein Wohngebiet dar. Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ausreichend ausgewiesenen Wohnkapazitäten in der Stadt Güstrow sind gezielt für diese Situation zu nutzen.

3.7.2 Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Aufwertung vorhandener Flächen sowie durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Für den Naturhaushalt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da es durch die grünordnerischen Maßnahmen erstmals zu einer Ausstattung der Flächen mit standortgerechten Grünstrukturen kommt. Die Veränderungen im Landschafts- und Ortsbild sind ebenfalls positiv zu werten, da unter Berücksichtigung der stark einschränkenden Restriktionen durch die Freileitungen der Ansatz eines organischen Siedlungsrandes mit zugleich öffentlicher Kontrolle über angrenzende schützenswerte Freiflächen geschaffen wird.

Mit dem Baugebiet „Bredentiner Weg“ wird eine sinnvolle Arrondierung am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Güstrow erreicht. Durch die Überplanung des Gewerbebestandes wird Baurecht unter dem Gesichtspunkt geschaffen, die gewerblich geprägte Ortsrandlage zu einem einheitlichen, attraktiven Wirtschaftsstandort aufzuwerten.

3.7.3 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die landwirtschaftliche Nutzung als funktionierender Erwerbszweig im Übergang zum ländlichen Raum bleibt erhalten. Von den beiden Nutzungsarten Acker und Obstbauplantage werden nur geringfügig Flächenanteile für die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und des Ortsrandes entzogen. Auf restriktive Festsetzungen z. B. zur extensiveren Nutzung vor allem innerhalb der Obstbauplantage wurde verzichtet, da die positiven Wirkungen bei einer kleinflächigen Aufwertung und gleichbleibender Nutzungsintensität auf den beträchtlichen Restflächen gering wären.

3.8 Variantenprüfung

Im Rahmen der Erarbeitung und Fortschreibung des Rahmenplanes Nord-West wurde das gesamte Gebiet hinsichtlich der Anordnung von Wohnen, Gewerbe und Erschließung in zahlreichen Varianten untersucht. Dabei wurde auf die Reduzierung des Flächenverbrauches durch Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungspotentiale und auf die intelligente Zuordnung der verschiedenen Nutzungen Wert gelegt. Weiterhin wurde das Prinzip der Nutzungsmischung und „Stadt der kurzen Wege“ betrachtet. Die Lage der gewerblichen und industriellen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Industriegleis und an der auszubauenden Erschließungsstraße. Dabei wurden Konzepte der Stadtstruktur, der Nachhaltigkeit / Freiraum und der Nutzung gegeneinander abgewogen. Für den Bebauungsplan Nr. 51 kristallisierte sich eine gewerbliche Nutzung heraus. Diese Gebietsentwicklung entspricht den Zielsetzungen der „Umweltgerechten Stadt Güstrow“.

3.9 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 51 stellt eine Wiedernutzung von Gewerbebrachen mit einer geringfügige Erweiterung dar. Aus den im einzelnen abgewogenen Schutzgütern ergeben sich keine erheblichen Belastungen für diese bzw. sie können durch Ausgleichsmaßnahmen reduziert oder aufgehoben werden (Punkt 3.3 bis 3.6 des Umweltberichtes). Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach §3c Abs. 1 UVPG ergibt eine umweltverträgliche Planung, deren Umsetzung keine erheblichen Nachteile für die Umwelt hervorruft.

4. Anwendung der Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 13(4) des LNatG M-V die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minde-

und zum Ersatz für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

4.1. Methodik

Zur Ausgleichsberechnung im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde die „Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Landes Hessen zugrunde gelegt (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen Nr. 5 vom 03.03.1995).

Bei diesem Punktbewertungsverfahren wird der bestehende Zustand der Landschaft (Landschaftspotential) als Ausgangswert erfasst. Dieser Wert wird für die Flächen des Eingriffs und der Ausgleich- und Ersatzflächen ermittelt. Die dort vorhandenen Biotoptypen (m²) werden mit dem Biotopwert und dem Schutzwert multipliziert und ergeben so Wertepunkte. Nach dem Eingriff, verbunden mit den grünordnerischen Maßnahmen (entsprechend der Planung), werden neue Biotoptypen entstehen, die nach dem gleichen Verfahren bewertet werden. Von den Wertepunkten des Bestandes werden die Wertepunkte der Planung subtrahiert. Ist die Differenz gleich bzw. kleiner null, ist der Eingriff ausgeglichen.

Aufgrund des großen zeitlichen Abstandes zwischen Beginn der Planung und der Auslegung wurden noch nicht die Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in M-V angewandt. Diese hätte eine völlige Neuarbeitung des Grünordnungsplanes notwendig gemacht.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**Bestand**

Biotop- und Nutzungstypen	Typ-Nr.	Fläche (m²)	Werte- punkte/m²	Eingriffs- wert
Siedlungsgehölze, Hecken, Gebüsche				
Hecken / Gebüsch, heimisch	02.100	1.680	36	60.480
Ziergebüsch	02.500	1.150	23	26.450
Stehende Gewässer				
Stillgewässer	05.342	410	37	15.170
Ruderalfluren und Wiesenflächen				
Frischwiese	06.320	7.340	27	198.180
Ruderales Hochstaudenflur, hochwüchsig	09.210 B	13.070	39	509.730
Ruderales Hochstaudenflur, kurzlebig	09.120	5.890	23	135.470
Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope				
Acker	11.191	34.720	13	379.030
Obstbauplantage	03.221	14.460	18	260.280
Erdbeerplantage	03.211	5.630	13	73.190
Grünanlagen der Siedlungsbereiche				
Kleingärten, teilweise aufgelassen	11.212	7.010	23	161.230
Streuobstwiese, intensiv genutzt	03.110	1.950	32	62.400
Abgängiger Sport-/Spielplatz	11.221	3.610	14	50.540
Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen				
Versiegelte Erschließungs- und Gewerbeflächen, Dachflächen	10.510/ 10710	75.885	3	227.655
versiegelte Flächen mit Versickerung des Wasserabflusses	10.530	3.120	6	18.720
Un-/ teilversiegelte, verdichtete Freiflächen	10.540	6.870	7	48.090
Abstandsgrün, strukturarme Grünflächen	11.221	15.790	14	221.060
Offener Lagerplatz	10.530	2.340	6	14.040
Gleisanlage	10.540	900	7	6.300
Bestandswert Gesamt		201.825		2.468.015

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Maßnahmen werden folgende Flächen bzw. Biotoptypen entstehen:

Planung

Entstehende Biotop- und Nutzungstypen	Typ-Nr.	Fläche (m ²)	Wertepunkte/m ²	Eingriffswert
Baugebiete:				
versiegelte Bebauungsflächen bei Ausnutzung der GRZ mit Regenwasserversickerung	10.530	84.964	6	509.784
Dachbegrünung	10.720	[11.514]	19	218.766
Pflasterflächen bis max. GRZ 0,8	10.520	4.150	3	12.450
Pflanzgebote in den Baugebieten	02.400	786	27	21.222
Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Nichtüberbaubare Fl. – Pflasterfl.)	11.221	21.643	14	303.002
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Baugebiet	10.530	324	6	1.944
Grundstücksabgrenzungen mit Hecken (angenommener Wert)	02.400	[2.500]	27	[67.500]
Baumanpflanzungen (175 Stk.)	04.110	[1.750]	31	54.250
Streuobstwiese (3.633 m ²)- öffentliche Grünfläche	03.120	3.500	31	108.500
davon Wegeverbindung (angenommen)	10.530	133	6	798
Private Grünfläche (GE4)	11.221	453	14	6.342
Regenrückhaltebecken am GEe 2	05.342	2.024	27	54.648
Verkehrsflächen:				
Planstraße A und B (Fußweg, Bankett, Parkflächen)	10.530	9.785	6	58.710
Grünstreifen	09.160	5.258	18	94.644
Flächen für Bahnanlagen	10.520	7.316	7	51.212
Straßenbäume 37 Stück (je 10m ²)	04.100	[370]	31	11.470
Entwässerungsmulde (Verkehrsrgrün)	09.160	1.530	18	27.540
Nordwestliche Freifläche:				
Acker	11.191	31.042	13	403.546
Obstbaumplantage	03.221	15.528	18	279.504
Maßnahmeflächen				
Erhaltung Ruderalflur (B)	09.210 B	8.618	39	336.102
RRB (4.771 m ²), davon:				
Wasserfläche (angenommen)	05.342	800	27	21.600
Röhrichtbereiche (angenommen)	05.430	200	53	10.600
Wiesenflächen, Böschungsbereiche (angenommen)	06.930	3.771	21	79.191
Kompensationswert Planung Gesamt		201.825		2.665.825

- (1) Zur Ermittlung der Punktzahl der Dachbegrünung wurden 50 % der überbaubaren Flächen der Baugebiete GE₁, GE₃, und 25% der überbaubaren Flächen der beiden GEE-Gebiete als zu begrünende Dachfläche angenommen. Grundlage dieser Berechnung bildet die TF III.2.4., die für die genannten Baugebiete (Erstbebauung) bei Voraussetzung der Dachneigung eine Dachbegrünung festsetzt. Die Einschränkung auf 50 % der Dachfläche ist als Angebot an eine attraktive Dachgestaltung mit Lichtkuppeln oder auch Sonnenkollektoren zu verstehen..

Die in Klammern gesetzte Flächen stellen Überlappungen verschiedener Nutzungen dar und werden in der Aufsummierung nicht berücksichtigt.

Kompensationswert Planung Gesamt - Bestandswert Gesamt = + 197.810 Punkte

Durch die Umsetzung der geforderten grünordnerischen Maßnahmen kommt es zu einer Überkompensation von 197.810 Punkten, wobei die nach Textliche Festsetzung III.2.4 festgesetzte Fassadenbegrünung als landschaftsbild- und kleinklimaverbessernde Maßnahme sowie die Grundstücksabgrenzung mit Hecken gemäß Textliche Festsetzung III.2.3. in die Bilanzierung nicht eingeflossen sind.

4.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig, damit die Stadt die Kosten für die Herstellung von Kompensationsmaßnahmen vom Vorhabensträger refinanziert bekommt. Die Kosten werden geltend gemacht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind , baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Erstattungspflicht entsteht mit Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

Kompensation der Erschließungsstraße

- Entwässerungsmulde und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen
- straßenbegleitende Bepflanzung der Planstraße A
- Herstellung und Bepflanzung des RRB südlich der Planstraße
- Beseitigung der Altlast im künftigen Straßenraum

Der Ausgleich für die Erschließungsstraße erfolgt parallel mit den Bauabschnitten des Straßenbaus.

Kompensation der Neubebauung

- Maßnahmefläche B
- öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese)
- alle Festsetzungen, welche die private Grundstücksgestaltung betreffen (Versiegelung, Einfriedung, Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzgebote)

Der Ausgleich für die Zunahme der Versiegelung durch Bebauung wird dem Bauherren nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet. Die Herstellung der Maßnahmefläche sowie die Streuobstwiese erfolgen durch die Stadt, da sich beide Ausgleichsmaßnahmen nicht in Teilabschnitten herstellen lassen und sind durch den Vorhabensträger erstattungspflichtig.

Die Anlage des RRB nördlich der Planstraße ist nicht zugeordnet, da es für die generelle Regenwasserableitung und -aufnahme über das Plangebiet hinaus benötigt wird und nicht einer Maßnahme direkt zuzuordnen ist. Es ist im Rahmen der Herstellung der Gesamtentwässerung für das Rahmenplangebiet zu realisieren.

5. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 20,18 ha. Die genaue Aufschlüsselung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Die Flächenbilanz geht von der jeweilig höchsten Versiegelung gemäß GRZ aus bzw. von der maximal zu überbauenden Grundstücksgröße.

GE 1	Überbaubare Fläche	11.838 m ²	
GRZ 0,8	Nicht überbaubare Fläche	2.959 m ²	
	Gesamt	14.797 m²	
GE 2	Überbaubare Fläche	26.865 m ²	
GRZ 0,8	Nicht überbaubare Fläche	6.716 m ²	
	Fläche zum Anpflanzen	324 m ²	
	Gesamt	33.905 m²	
GE 3	Überbaubare Fläche	3.490 m ²	
GRZ 0,7	Nicht überbaubare Fläche	1.171 m ²	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	324 m ²	
	Gesamt	4.985 m²	
GE 4	Überbaubare Fläche	2.571 m ²	
GRZ 0,7	Nicht überbaubare Fläche	1.102 m ²	
	Gesamt	3.673 m²	
GE 5	Überbaubare Fläche	2.506 m ²	
GRZ 0,6	Nicht überbaubare Fläche	1.671 m ²	
	Gesamt	4.177 m²	
GE 6	Überbaubare Fläche	1.849 m ²	
GRZ 0,7	Nicht überbaubare Fläche	793 m ²	
	Gesamt	2.642 m²	
GI	Überbaubare Fläche	23.350 m ²	
GRZ 0,8	Nicht überbaubare Fläche	5.838 m ²	
	Gesamt	29.188 m²	
GEe 1	Überbaubare Fläche	1.605 m ²	
GRZ 0,6	Nicht überbaubare Fläche	1.070 m ²	
	Fläche zum Anpflanzen	155 m ²	
	Gesamt	2.829 m²	
GEe 2	Überbaubare Fläche	10.530 m ²	
GRZ 0,7	Nicht überbaubare Fläche	4.513 m ²	
	Fläche zum Anpflanzen	307 m ²	
	Gesamt	15.350 m²	
Nettobaufäche Gesamt GE		64.179 m²	31,8%
Nettobaufäche Gesamt GI		29.188 m²	14,5%
Nettobaufäche Gesamt GEe		18.179 m²	9%
Nettobaufäche Gesamt		111.458 m²	55,3%
Fläche für Bahnanlagen		7.316 m²	3,6%
öffentliche Grünfläche		3.634 m²	1,8%
private Grünfläche		453 m²	0,2%
technische RRB		2.024 m²	1,0%
öffentliche Verkehrsfläche		16.893 m²	8,4%
Fläche für Landwirtschaft - Acker		31.042 m ²	
Fläche für Landwirtschaft - Obstplantage		15.528 m ²	
Fläche für Landwirtschaft Gesamt		46.570 m²	23,1%
Maßnahmefläche B		8.618 m ²	
Maßnahmefläche RRB		4.771 m ²	

Maßnahmefläche Gesamt	13.389 m²	6,6%
Plangebiet	201.825 m²	100%

6. Realisierung der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz verschiedener Eigentümer. Zur Realisierung der Planungen wurde für das Bebauungsplangebiet eine hoheitliche Bodenordnung mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.04.2001 angeordnet.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 06.03.2003

in Kraft getreten am: 01. April 2003

satzungsändernder Beschluss am 30.09.2004 (keine Änderung Begründung und Umweltbericht)

erneut ausgefertigt am: *28.04.04*

Der Bürgermeister

(Unterschrift)

in Kraft getreten am 01.11.2004

