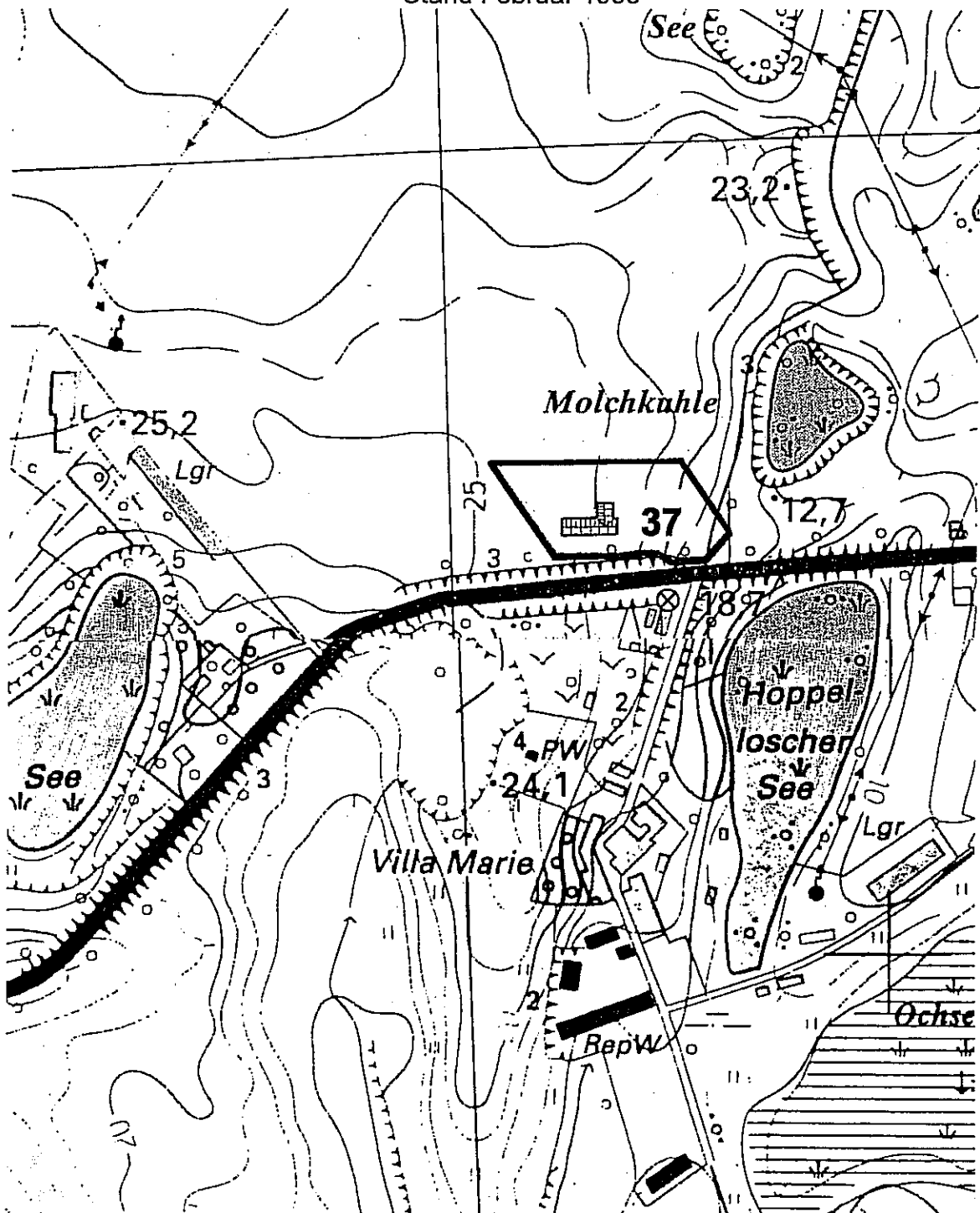


# Satzung der Stadt Güstrow über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 37 Autohaus Schweriner Chaussee/Hasenwald Begründung

Stand Februar 1999



# Inhaltsverzeichnis

## TEIL A: GRUNDLAGEN

1.	Rechtsgrundlagen	Seite 3
2.	Veranlassung und Ziele	Seite 4
3.	Beschreibung des Geltungsbereiches	Seite 4
4.	Vorgaben, Rahmenbedingungen	Seite 6

## TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.	Bauliche Nutzung	Seite 7
2.	Baugestaltung	Seite 7
3.	Erschließung	Seite 8
4.	Schallschutz	Seite 9

## TEIL C: LANDSCHAFTSPLANUNG

1.	Rahmenbedingungen	Seite 10
2.	Bestandsbeschreibung und -bewertung	Seite 11
3.	Beschreibung und Bewertung der Eingriffe	Seite 12
3.1	Bestandszeichnung	Seite 12a
4.	Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	Seite 13
5.	Flächenbilanz	Seite 15

## TEIL D: UMSETZUNG DER PLANUNG

1.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	Seite 16
2.	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung	Seite 16
3.	Kosten, Finanzierung	Seite 16

# Begründung

## 1. Teil A: Grundlagen

### 1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S.137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05. 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S.468).
5. Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern - LNatSchG vom 21.07.98 (GVOBl. S.647).
6. Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Erlaß des Innenministers im Einvernehmen mit dem Umweltminister vom 5. Oktober 1994 - II 600 -
7. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990.
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz - BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I, S. 2994).
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1996
10. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) vom 30.11.1992.
11. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren, Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 4. Juli 1995.
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1990 (BGBl. S.1714)
13. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V Nr.16 S.503).
14. Denkmalschutzgesetz M-V in der Neufassung vom 06.01.1998(GVbBl. M-V Nr.1 S12ff) - DSchG M-V
15. Kreislaufwirtschafts- u. Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I. S. 2705), zul.geä. durch Art. 3 Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S.1354)

## 2. Veranlassung und Ziele

In der Sitzung der Stadtvertretung Güstrow am 01.10.1998 wurde die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 37, "Autohaus, Schweriner Chaussee/Hasenwald" beschlossen.

Am 11.03.1993 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Güstrow die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Flur 79, Flurstück 38 der Gemarkung Güstrow - Autohaus Stöhr - beschlossen und mit der Veröffentlichung der Genehmigung im Stadtanzeiger Oktober 1993 rechtskräftig.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung des Autohauses auf dem Flurstück 38/3. Es handelt sich um den Neubau eines Gebäudes, als auch um die Vergrößerung der Stellplatz- und Hofflächen.

Planungsziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung -Autohaus.

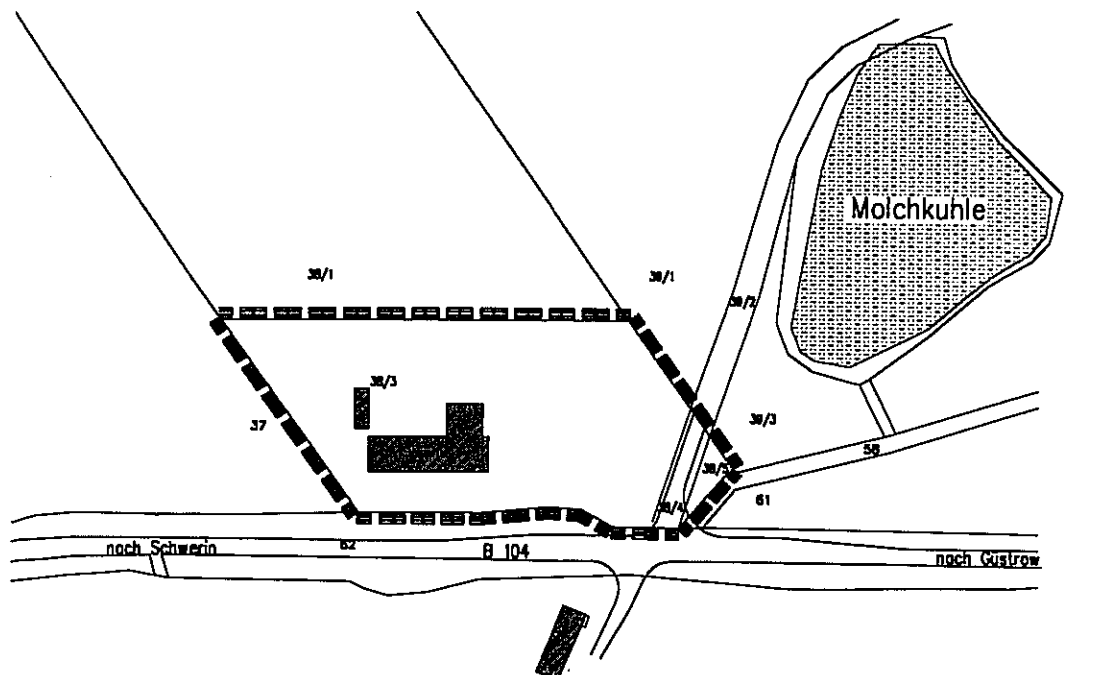
## 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

### 3.1 Räumliche Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 38/3, 38/4 und 38/5 der Flur 79, Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von ca. 1 ha und ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt im Maßstab von 1:2000 vor und wurde zur Weiterverarbeitung vergrößert.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung Teil A mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung dargestellt.



Grundstücksplan

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bundesstraße B 104, im Westen grenzt es an das Flurstück 37, welches Ackerland ist. Die östliche Begrenzung des Plangebietes ist das Flurstück 38/1, ca. 80 m von der B 104 entfernt. Die Flurstücke 39/1, 39/2, 39/3, 58 und 61 begrenzen das Plangebiet im Norden.

### 3.2 Nutzung- und Nutzungseinschränkungen

Nach der Erschließung des Grundstückes wurde 1993 mit der Bebauung begonnen. Die Bebauung erfolgte zweigeschossig in offener Bauweise. Das Gebäude ist einzelstehend und im Bauernhausstil errichtet. Das Dach hat eine Betonsteindeckung, rot mit einer Dachneigung von 38°. Die Fassade ist verklümpert.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Oberflächengewässers Warnow/Nebel. Die in den Trinkwasserzonenbeschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungseinschränkungen und die Richtlinien für TWSZ sind zu beachten.

Ein Baugrundgutachten für das Plangebiet liegt vor.

Der Baugrund ist tragfähig. Es wurden Geschiebemergel und Geschiebelehme angetroffen, die durch Sandschichten überdeckt sind. Grundwasser konnte zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht nachgewiesen werden.

Im geplanten Bereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmale oder archäologische Fundplätze bekannt. Bei Auftreten von Bodenfinden besteht Anzeigepflicht entsprechend Hinweisen auf der Planzeichnung, Teil A.

Nach einem Geruchsgutachten für das Wohngebiet Hasenwald/Molchkuhle vom 15.10.1996 liegt die Isolinie für die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle 1GE/m<sup>3</sup> an 3% der Jahresstunden über dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Da bei der bisherigen Nutzung als Autohaus keine Geruchsbelästigungen zu verzeichnen waren, wird für die Erweiterung der Nutzung als Autohaus der Bestandsschutz der Agrar e.G. Güstrow nicht als Problem angesehen.

Hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades gegenüber vorhandenen oder benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im Teilbebauungsplan 2a, Hasenwald/Molchkuhle und der Bebauung Villa Marie geht von dem Autohaus keine wesentliche Störung aus.

#### 4. Vorgaben, Rahmenbedingungen

Der Vorhabensträger beabsichtigt die Erweiterung des Autohauses auf dem Flurstück 38/3. Da dieses nicht Bestandteil des o.g. Vorhaben - und Erschließungsplanes ist, ist ein erneutes Bauleitplanverfahren erforderlich.

Da ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB einen größeren Durchführungsspielraum zulässt, wurde in Abstimmung mit dem Vorhabensträger die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Abschluß eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB gewählt.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und das zu errichtende Vorhaben gehört nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan (Stand Dez. 1997) liegt der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes innerhalb einer Wohnbaufläche.

In der Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes (FNP) , mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BLUM) vom 29.04.98 wurde die Maßgabe erteilt, das Gebiet des Vorhaben - und Erschließungsplanes „Autohaus Stöhr“ als „Sondergebiet Autohaus“ darzustellen. In dem erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschuß des Flächennutzungsplanes (FNP) , welcher sich in den politischen Gremien befindet, wurde dies berücksichtigt. Daher ist in dem vorliegenden vorzeitigen Bebauungsplan die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Autohaus - ausgewiesen. Die Ausweisung als Gewerbegebiet im Vorhaben- und Erschließungsplan wird somit korrigiert.

## **Teil B: Städtebauliche Planung**

### **1. Bauliche Nutzung**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung ist sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO Abs.2. und wird für Einkaufszentren mit der Zweckbindung Autohaus genutzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,6, die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgelegt. Auf die Festlegung der Baumassenzahl wurde verzichtet.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird ausgeschlossen.

Desweiteren sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, bzw. auf der dafür gekennzeichneten Fläche, die Werbezwecken dienen soll. Dies verhindert eine zu große Verdichtung der Gesamtfläche, die noch innerhalb einer großflächigen Ackerfläche liegt. Die Bilanzierung des Eingriffes wurde auf diese feststehende Grundflächenzahl ausgerichtet und es wird die Erhaltung der Begrünung der Grundstücksfläche erreicht. Diese Festsetzung zur Überbaubarkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche garantiert eine geordnete städtebauliche Nutzung des Grundstückes und ist desweiteren wegen des Bauverbotes entlang eines 20 m breiten Streifens an der Bundesstraße B 104 (§ 9 FStrG) notwendig.

Es sind zweigeschossige Baukörper zulässig.

Die Zweigeschossigkeit ermöglicht eine erhöhte Nutzung im Bereich von Büro und Sozialtrakten.

#### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Diese Bauweise hat sich bereits herausgebildet. Es ist ein einzelstehendes Gebäude auf dem Gebiet errichtet worden, welches als Autohaus genutzt wird.

Die Bauweise ist typisch für Gebiete in Stadtrandlage. Die offene Bauweise ermöglicht das Anlegen von bepflanzten und begrüneten Streifen zwischen den Baukörpern und fördert somit das Mikroklima. Gleichzeitig wird diese Durchmischung von Grünzügen und bebauter Fläche dem Charakter als Stadtrand am ehesten gerecht.

### **2. Baugestaltung**

Für die Baugestaltung wurden durch die örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern möglichst wenige Festsetzungen getroffen, da diese für die geordnete städtebauliche Gestaltung nicht erforderlich sind und die Wirtschaftlichkeit des Bauens nicht weiter beeinträchtigt werden soll.

In Anlehnung an das vorhandene Autohaus wird für die Neubebauung eine Dachneigung von 35-40° festgelegt. Ausnahmsweise sind Flachdächer mit umlaufender Attika als angedecktes Steildach zulässig.

Die Werbeanlagen bestehen aus Pylonen, wie Fahnenstangen. Diese sollen auch außerhalb der überbaubaren Fläche an der Grundstückseinfahrt zulässig sein, um Passanten auf die Verkaufseinrichtung hinzuweisen.

Die Befestigung von Freiflächen ist nur mit einem hohen Anteil an versickerungsfähigem Pflaster möglich, um die Belastung des Kanalnetzes und der Molchkuhle so gering wie nur möglich zu halten. Festgesetzt wurde die Anwendung von wasserdurchlässigem Pflaster, einschließlich Unterbau bei Stellplätzen und Gehwegen.

### 3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung wurde mit der begonnenen Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgeschlossen. Das Gebiet hat einen neuen Straßenanschluß an die Bundesstraße B 104 erhalten. Der weitere Verbindungsweg zum Kuhlenweg ist nur ein einfacher Landweg.

Es sind 40 private Stellplätze vorhanden. Diese ermöglichen das Parken für PKW und das Abstellen von Reparatur- und Unfallwagen.

Die Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Die Versorgungsmedien sind ebenfalls bereits verlegt.

Die Versorgung mittels Elektroenergie erfolgt über eine abnehmereigene Trafostation.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluß an die vorhandene Leitung östlich des Planungsgebietes.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Abscheider und eine abflußlose Sammelgrube von 35 m<sup>3</sup>, die sich auf dem Grundstück des vorhandenen Autohauses befinden. Der Anschluß der Abwasserentsorgung ist befristet, bis zur Bereitstellung an den öffentlichen Abwasserkanal.

Das Regenwasser wird über das Kanalnetz zur Molchkuhle außerhalb des Bebauungsgebietes abgeleitet. Es liegt eine wasserrechtliche Genehmigung Reg.Nr. E / 20140 / 153.05 / K - 549 / 93 des Landkreises Güstrow vom 01.12.1993 vor.

Das vorhandene Einleitbauwerk hat einen Sandfang. Ein Ölabscheider ist nicht gefordert worden. Bei Beeinträchtigungen des Wassers durch Ölschlieren werden weitere Auflagen erteilt.

Gemäß Einleitgenehmigung dürfen 37,5 l/s eingeleitet werden.

Die Einleitung von Regenwasser in die Molchkuhle wurde am 23.02.99 mit dem Landkreis Güstrow, Abt. Naturschutz und Abt. Wasserwirtschaft abgestimmt und protokollarisch festgehalten.

Da durch die weitere Bebauung und Versiegelung die genehmigte Einleitmenge nicht überschritten wird, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der hydraulischen Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Entwässerungssysteme.

Vorhandene Leitungen, wie Wasserversorgungsleitungen, Elektroversorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen wurden, mittels Leitungsrechten, zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Für das Bebauungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 800l/min für mindestens 2 h erforderlich.

Laut Schreiben der Stadtwerke vom 12.01.99 befindet sich im Abstand von 70m vom jetzigen Gebäude im öffentlichen Weg ein Hydrant auf einer Haupttransportleitung (DN 400), der die geforderte Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h bringt.



Bei Bauarbeiten und Anpflanzungen im und an öffentlichen Bereichen vorhandener Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG ist eine Einweisung durch den Fernmeldebaubezirk Güstrow, Neukruger Straße 7, 18273 Güstrow erforderlich.

#### **4. Schallschutz**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Als Orientierungswerte für ein Sondergebiet Autohaus wird seitens des Landkreises, Abt. Immissionsschutz angegeben:

tags ( 6.00 - 22.00 Uhr ) - 60 dB (A) und nachts ( 22.00 - 6.00 Uhr ) - 45 dB (A),  
seitens des STAUN:  
tags 65 dB und nachts 55 dB für Verkehrsgeräusche.

Nach der DIN 18005 sind bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags 45 dB - 65 dB, nachts 35 dB - 65 dB angegeben.

Gemäß Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Güstrow von 1997 betragen die Lärmpegel entlang der Schweriner Chaussee B 104 bei einer täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 7320 Kfz und einem LKW-Anteil von 17,9% am Tage 63,9 dB (A) und bei Nacht 57,4 dB (A).

Die geplante Bebauung liegt jedoch ca. 50m auf einer Anhöhe entfernt und ist durch ein schon vorhandenes Autohaus abgeschirmt.

Gemäß Ausbreitungsplan des SIP liegen die Lärmpegel in diesem Bereich bei einer Entfernung von 50m bei < 55 dB (A) nachts und bei  $\leq$  60 dB (A) tags.

Da bereits eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort vorhanden ist, wird für die geplante Nutzung als Autohaus, die ein Wohnen ausschließt, die Lärmbelästigung in der Nacht als nicht erheblich angesehen.

Ein gesondertes schalltechnisches Gutachten wurde wegen der geringen Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzung nicht beantragt.

## **Teil C: Landschaftsplanung**

### **1. Rahmenbedingungen Landschaftsplanerische Vorgaben und Zielsetzungen**

#### **Planungsanlaß Methodik**

#### **1.1 Aktuelle Situation**

Das Planungs- und Untersuchungsgebiet liegt an der Schweriner Straße, außerhalb der geschlossenen Ortschaft, am westlichen Rand der Stadt Güstrow.

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Schweriner Straße, der B 104 an dem Abzweig Richtung Kuhlenweg. Es handelt sich um einen einzelnen Gewerbestandort. Das Grundstück liegt exponiert auf der Böschung der B 104. Das Grundstück steigt stark an. Von dort aus schaut man nach Osten auf die Molchkuhle, einem kleinen Teich und die umgebenden Grünflächen.

Die vorliegende Bebauung wird den Ansprüchen des Autohauses nicht mehr gerecht, so daß man die vorhandene Bebauung mit Gebäuden und Parkflächen erweitern möchte.

#### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen für die Grünordnungsplanung ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom März 1987, geändert im Februar 1990, und dem Landesnaturschutzgesetz in Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1998.

Diese Gesetze bestimmen als Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und die Voraussetzung für seine Entwicklung.

Weitere konkrete Planungsvorgaben leiten sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ab.

#### **1.3 Vorgaben aus örtlichen und überörtlichen Planungen**

Das *Vorläufige Gutachterliche Landschaftsprogramm* von Mecklenburg-Vorpommern weist das gesamte Untersuchungsgebiet als Grenze zwischen Großlandschaften aus. Die bestehende westliche Stadtkante soll nicht durch weitere Bebauung ausgeweitet werden.

Der *Landschaftsplan* im Entwurf von 1994 weist das Untersuchungsgebiet als Ackerfläche aus, daß in der Trinkwasserschutzzone III liegt. Das Gebiet grenzt an den geschützten Landschaftsbestandteil aus der Sumpfseniederung.

#### **1.4 Ziele des Grünordnungsplanes**

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die Ziele von Naturschutz und Landschaftsplanung auf der Ebene der Bebauungsplanung zu verwirklichen.

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

## **2. Bestandsbeschreibung und -bewertung**

### **2.1 Geologie/ Boden**

Das gesamte Plangebiet liegt vorwiegend auf Geschiebemergel/ Geschiebelehm. Diese Schichten sind im östlichen Bereich des Unterhanges durch Sandschichten überdeckt. Im oberen Bereich wird das Ausgangsgestein durch verschieden starke Mutterbodenschichten überdeckt. Der obere Grundwasserleiter ist in Gebieten mit einem wechselhaften Aufbau der Versickerungszone verbreitet (Anteil bindiger Bildungen 20-80 %). Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist er relativ geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50000 (HK 50) > 5-10m. Die Grundfließrichtung orientiert sich nach Norden. Grundwasser konnte in den oberflächennahen Schichten nicht nachgewiesen werden. ( Aus Baugrunduntersuchung vom Juli 1993, Büro Neumann + Schüler, Rostock)

### **2.2 Klima**

Klimatisch bildet der Güstrower Raum einen Übergang zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Pro Jahr fallen in Güstrow durchschnittlich 550-575mm Niederschlag. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7,75 und 8,0°C. Das Untersuchungsgebiet liegt, umgeben von Acker und Grünland, im Kaltluftentstehungsgebiet.

### **2.3 Nutzung, überbaute Flächen**

Das Plangebiet ist zu ca. 35% überbaut und versiegelt. Davon sind ca. 800 qm Dachflächen und über 2300 qm versiegelte Flächen für PKW - Stellplätze und ihre Zufahrten.

### **2.4 Vegetation**

Auf dem restlichen Grundstück des Autohauses sind zu 98 % geschnittene Rasenflächen zu finden. Nur im westlichen Teil sind blaue Scheinzypressen entlang des Zaunes angepflanzt worden, die aufgrund ihrer geringen Höhe noch keine Sichtschutz- oder Windschutzfunktion übernehmen. Die Rasenflächen gehen direkt in Ackerflächen über. Es sind keine erhaltenswerten strukturbildende Grünelemente vorhanden. Im östlichen Hangbereich ist der angesäte Rasen sehr trocken und es stellen sich in der geschnittenen Rasenfläche Trockenheitszeiger ein, wie z. B. Hopfenklee ( *Medicago lupulina*), Hasenklee ( *Trifolium arvense*) und Schafschwingel ( *Festuca ovina*).

### **2.5 Landschaftsbild**

Von weitem sieht man bereits das Autohaus erhöht auf der Kuppe liegend. Die Werbeträger und Fahnenmasten fallen besonders ins Auge. Es sind keine landschaftsbildprägenden Elemente vorhanden, die einen Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft darstellen. Die geschnittene ansteigende Rasenfläche endet an einem begrenzendem Zaun, bevor sie in eine große Ackerfläche übergeht.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**

#### **3.1 Allgemeine Ziele**

Im Bebauungsplan Autohaus sollen bevorzugt Flächen zur Vergrößerung des Betriebsstandortes ausgewiesen werden. Hier handelt es sich sowohl um den Neubau von einem Gebäude, als auch um die Vergrößerung der Stellplatz- und Hofflächen.

#### **3.2 Gestaltungsmaßnahmen, Entwicklungsziel**

Die Planung weist das Grundstück so aus, daß Versiegelung und Bebauung nur im überbaubaren Bereich möglich werden.

Die Außenanlagen des Autohauses sollen so begrünt werden, daß vorwiegend der Übergang in die Ackerlandschaft gekennzeichnet wird. Die Grünflächen sollen durch das Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Die Planung beschränkt sich bei den Bepflanzungsgeboten auf den nördlichen/westlichen Grundstücksrand, um die Werbewirksamkeit des Grundstückes nicht zu verringern und damit die größtmögliche Akzeptanz zu erzielen. Grünbereiche die nur eine Breite von drei Metern aufweisen, können auch mit Ziergehölzen bepflanzt werden, da bei derartig geringen Breiten einer heimische, standortgerechte Bepflanzung nicht die ökologische Wertigkeit von Feldhecken erreicht.

#### **3.4 Vegetation**

Bei der Planung der Vegetation für das Autohaus ist mit der Ausweisung von Bepflanzungen sehr sparsam umgegangen worden. Die wesentlichen Maßnahmen zielen darauf hin, daß großflächige Versiegelungen eingeschränkt werden. Die einzubringende Bepflanzung soll mit Sträuchern, Bäumen und Feldgehölzen entwickelt und gepflegt werden.

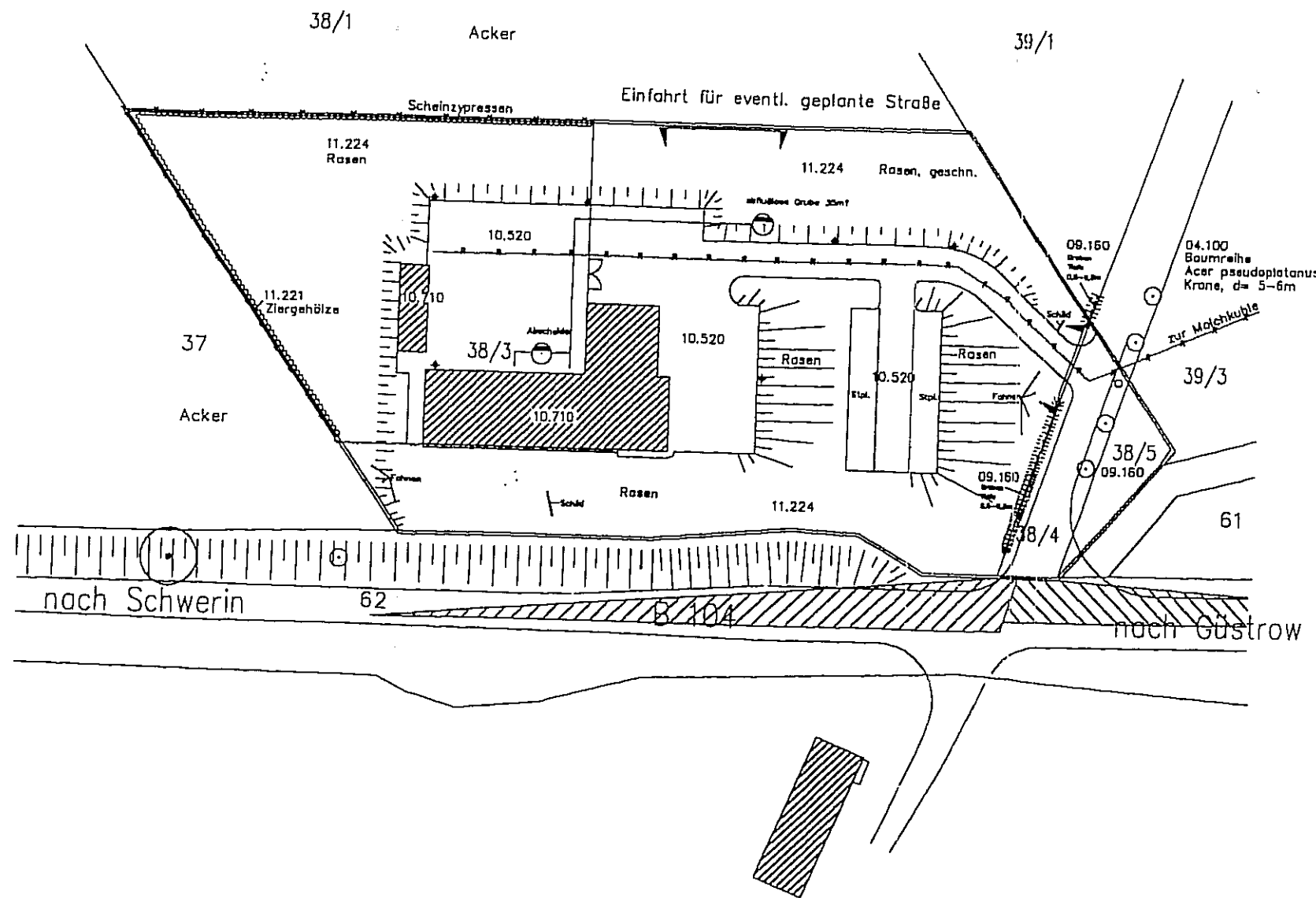
#### **3.5 Fauna**

Für die Verbesserung der Lebensbedingungen im Bereich der Fauna ist besonders die Entwicklung einer Nahrungsgrundlage wesentlich. Feldgehölze bieten außer den Früchten auch Blätter, Knospen, Rinde, Blütenstaub und Nektar. Diese angebotene Nahrung führt zu einer Ausweitung der Population. Weiterhin werden in zusammenhängenden Feldgehölzen Lebensräume angeboten.

#### **3.6 Landschaftsbild**

Das Autohaus soll durch die Anpflanzungen eine grüne Fassung zum Landschaftsrand erhalten. Die Trennung zwischen bebautem Raum und offener Landschaft wird damit unterstrichen. Das Grundstück wird teilweise mit Hecken und Baumpflanzungen eingefasst und mit Rasenflächen umgeben, so daß es sich auch dem Kunden auf angenehme Weise präsentiert. Vereinzelt Baumpflanzungen im Westen verbessern auch von hieraus das Erscheinungsbild.

# Satzung der Stadt Güstrow über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 37 Schweriner Chaussee/ Hasenwald, Bestand



### Legende

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie  
(§ 9 (1) 11 BauGB)
- Einbahnsteig  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

#### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

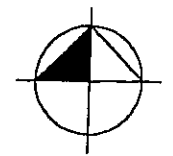
- Abwasserleitung (unterirdisch)  
(§ 9 (1) 15 BauGB)
- Abwasser  
(§ 9 (1) 15 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlich-benutzungsrechtlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 (1) BauGB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes erforderlich sind  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

#### Darstellung ohne Normcharakter

- Grünfläche
- Rasenfläche
- Ziergehölze
- Baum
- Zaun
- Abwasser
- Ziergehölze
- Abwasser
- Dach



INDEX	ÄNDERUNG	DATUM
PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 37	
PROJEKT-NR.:	98/21	
AUFTRAGGEBER:	Wilhelm Stöhr Langendammscher Weg 8 18273 Güstrow	
DATUM/ÄNDERUNGSTYP:	(AUFTRAGSNUMM.)	
BEZEICHNUNG:	Bestand	
INHALT:		
<b>HORTIPLAN</b> Architekt		
Dipl.-Ing. Gebhard Jungblum Garten- und Landschaftsarchitektur Schulstraße 11, 12773 Osdorf Tel./Fax (03947) 72 15-0, -32		
Maßstab:	Datum:	Geogr./Ver.
1:500	02.09.98	Kr / Ju
		Blatt-Nr.:
		A1
		01

---

## **4. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen**

### **4.1 Begrenzung der Versiegelung**

Gemäß der textlichen Festsetzungen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 nicht zulässig und der Bau von Nebenanlagen und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Durch diese Begrenzung der Versiegelung auf die überbaubare Fläche ist es nur zulässig als Höchstgrenze eine Fläche von weiteren 2352 qm zu versiegeln. Diese Festsetzung entspricht dem Minimierungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes § 8a.

### **4.2 Pflanzfläche 1**

In dieser Festsetzung zur Pflanzfläche 3 ist zum Ausgleich des Eingriffes ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser Pflanzstreifen wird entsprechend der Pflanzliste 3 auch mit Ziergehölzen angelegt, da die Breite der Fläche für das Anpflanzen von heimischen Gehölzen nicht ausreichend ist. Das Ziel ist eine Schutzbepflanzung zum Ackerrandstreifen zu entwickeln, die das Grundstück einfaßt. Nadelgehölze sind nicht zulässig, da sie von ihrem Erscheinungsbild nicht in die Ackerlandschaft passen.

### **4.3 Pflanzfläche 2**

Diese breiter ausgewiesenen Pflanzflächen sollen mit landschaftsgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Diese Gehölzpflanzungen übernehmen Windschutzfunktionen, schützen vor Staub und Sand aus dem bewirtschafteten Acker und verbessern das Kleinklima, indem sie durch Beschattung den Boden feuchter halten. Durch das erhöhte Nahrungsangebot der Feldgehölze werden besonders Insekten und Singvögel angelockt. Die Ausrichtung dieser Windschutzhecken nach Norden garantiert, daß wenig Laubeintrag auf dem Gelände des Autohauses zu erwarten ist, da die Hauptwindrichtung Südwest-West ist. Durch das Anpflanzen von Großbäumen, hier Stieleichen, gliedern sich die Außenanlagen angenehm.

### **4.4 Anpflanzen von Bäumen**

Um die Vielfalt der Bepflanzung zu erhöhen, sind in den intensiv gepflegten Rasenflächen erforderlich weitere Bäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen werden die darunterliegenden Rasenflächen auf, indem sie den Boden beschatten, das Wasser speichern, das Angebot in der Nahrungskette erhöhen und ein Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Zusätzlich wird das Landschaftsbild aufgewertet.

## 4.5 Bilanzierung

Nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes wird im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 37 eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen. Die ökologische Bilanzierung gilt der Feststellung, ob dieser Eingriff durch die geplanten Maßnahmen vollständig ausgeglichen wird.

Zur Meßbarmachung der Eingriffs- und damit auch den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden die allgemein angewendeten 'Richtlinien zur Bemessung von der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft' (Land Hessen, 1996), im folgenden als 'Hessisches Modell' bezeichnet, angewendet. Das Verfahren beruht auf der Ermittlung der Biotopwerte vor und nach einem Eingriff unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Der Biotopwert errechnet sich als Produkt aus den Wertepunkten je qm und dem Flächenanteil. Die Wertepunkte in der nachfolgenden Bilanzierung sind direkt dem Hessischen Modell entnommen.

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

Für das Plangebiet ergibt sich ein Landschaftsausgangswert vor Eingriff von 79.912,00 Punkten. Wenn die im Grünordnungsplan gemäß Bilanzierung vorgesehenen Maßnahmen ausgeführt werden, steht dem ein geplanter Wert von 79.955,00 Punkten nach erfolgtem Eingriff gegenüber.

**Damit ist der Eingriff als vollständig ausgeglichen anzusehen.**

## 5. Flächenbilanz

### Flächenbilanzierung Gesamtfläche

nach Biotopwerteliste	Werte- punkte pro qm	Flächenanteil je Biotop/Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maß.	vorher	nachher
02.400					
Hecken-und Gebüschpfl. standortgerecht	27	0,00	615,00	0,00	16.605,00
Pflanzfläche 2					
02.500					
Hecken- und Gebüschpfl standortfremd	23	0,00	294,00	0,00	6.762,00
09.160					
Straßenrand mit Entwässerungsmulde	13	321,00	321,00	4.173,00	4.173,00
10.520					
Nahezu vers. Flächen	3	2.966,00	2.966,00	8.898,00	8.898,00
10.510					
mögliche überbaubare Fläche 0,6	3	0,00	2.352,00	0,00	7.056,00
10.700					
Dachflächen	3	792,00	792,00	2.376,00	2.376,00
11.221					
innerstädtische strukturarme Grünstruktur	15	75,00	25,00	1.125,00	375,00
11.224					
Intensivrasen	10	6.148,00	2.937,00	61.480,00	29.370,00
Nur Aufwertung 4.100					
Standortgerechte Bäume ca.30 qm Krone/2 St. ca.10 qm Krone neu/12 St.	31	60,00	180,00	1.860,00	5.580,00
		10.302,00	10.302,00	79.912,00	81.195,00

### 5.1 Weitergehende Empfehlungen Rasenflächen

Um diesen Randstandort in dieser besonderen Lage weiter aufzuwerten, sollten die nordöstlichen Rasenflächen extensiv gepflegt werden. Hier kann sich aufgrund des trockenen sandigen Standortes eine trockene blütenreiche Wiesenfläche entwickeln.



---

## Teil D: Umsetzung der Planung

### 1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan baut auf dem Vorhaben des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes auf. Da der Bebauungsplan auf ein konkretes Vorhaben abzielt, ist eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planziele nicht erforderlich.

### 2. Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung

Zur Durchsetzung der Planung erfolgt der Abschluß eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Die Begrünung und Bepflanzung der auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehenen Flächen hat eine Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn zu erfolgen. Entsprechende Vertragsbedingungen sind im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### 3. Kosten, Finanzierung

Die Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen. Die Kosten für die Begrünung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes und die noch nicht erfolgten Baumpflanzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben:

#### Baukosten

Baumpflanzungen	2.000,- DM
Begrünungsfläche 916 m <sup>2</sup> x 30 DM/ m <sup>2</sup> (netto) =	27.480,- DM
Sonstige Baukosten	10.000,- DM
Planungskosten	12.000,- DM
	<hr/>
	51.480,- DM

gebilligt durch Beschluß der Stadtvertretung am: 20.05.1999  
ausgefertigt am : 10.06.1999

Der Bürgermeister



in Kraft getreten am : 01.10.1999