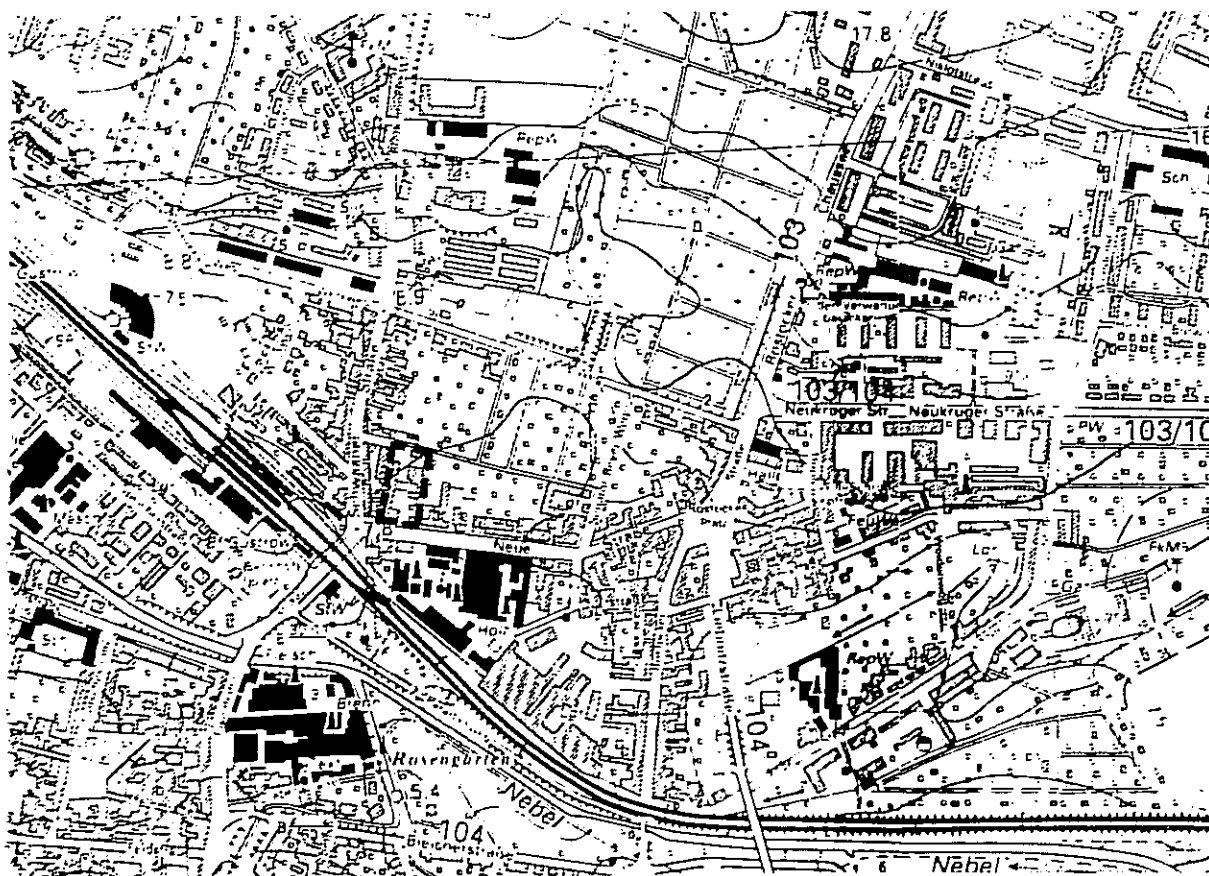


# Satzung der Stadt Güstrow über den Bebauungsplan Nr. 43

## „Seniorenwohnpark Neue Straße 1 / 2“

### Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB



Lage des Bebauungsplanes Nr. 43 „Seniorenwohnpark Neue Straße 1 / 2“ im Stadtgebiet

**Stadtverwaltung Güstrow**  
**Stadtentwicklungsamt**

Stand: November 2000

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Grundlagen	4
2.	Veranlassung, Ziele	5
3.	Übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen, Vorgaben, Fachplanungen	5
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Bauleitplanung	6
3.3	Fachplanungen	6
4.	Lage und Beschreibung des Standortes	7
5.	Planungsinhalt	8
5.1	Planungsziele	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
6.	Städtebauliches Gestaltungskonzept	11
7.	Verkehrerschließung	13
7.1	Anbindung an das öffentliche Straßennetz	13
7.2	Innere Erschließung	13
8.	Ver- und Entsorgung	13
8.1	Versorgungsflächen	13
8.2	Wasserversorgung	14
8.3	Schmutzwasser/Regenwasser	14
8.4	Wärmeversorgung	14
8.5	Elektroversorgung	14
8.6	Fernmeldeversorgung	15
8.7	Müllentsorgung	15
9.	Denkmalschutz	15
10.	Immissionen, Altlasten	16

		Seite
11.	Grünordnung	17
11.1	Ziel- und Aufgabenstellung	17
11.2	Methodisches Vorgehen	17
11.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands	19
11.3.1	Bausubstanz und Ortsbild	19
11.3.2	Boden	26
11.3.3	Vegetation	27
11.4	Darstellung der geplanten Baumaßnahmen	32
11.5	Ableitung und Bewertung des zu erwartenden Eingriffs	32
11.6	Bilanzierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Einsatz von umwelterheblichen Einwirkungen des Vorhabens auf der Grundlage der Eingriffsbewertung	34

## 1. Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen der Bebauungsplanung gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt I, S.137)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S 466)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
  - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)  
vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16, S. 647)
  - Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG)  
vom 21.07.1998 (GVOBl. S.647)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgänge vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), Fassung vom 01. September 1990, geändert durch Gesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502)
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)  
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, S. 12 ff)
  - Landesplanungsgesetz (LPIG)  
Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V in der Fassung und Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16, S. 503)
  - Kommunalverfassung KV M-V  
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 30)
  - Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG)  
Gesetz zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen; Artikel 1 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen vom 27.09.94 (BGBl I; 1994, Nr. 66, S. 2705 – 2728)
  - Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluß des Bezirkstages Nr. 22 vom 22. März 1992
  - Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow (im Rechtsetzungsverfahren)
- DIN 18005 Teil 1 - „Schallschutz im Städtebau“,  
Berechnungsverfahren, Mai 1987
- DIN 4109 - „Schallschutz im Hochbau“

Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan

Aufstellungsbeschuß der Stadt Güstrow vom 10.10.1996

## 2. Veranlassung, Ziele

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer 20. Sitzung am 10.10.96 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 43 - „Seniorenwohnpark Neue Straße 1 / 2“ beschlossen.

Planungsziel ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in geordneter städtebaulicher Einordnung in das vorhandene Bestandsgebiet.

Dieser vorzeitige Bebauungsplan, als verbindliche Bauleitplanung, hat die Aufgabe, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Es soll gewährleistet werden, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Wohl der Allgemeinheit mit dieser Bauleitplanung durchgesetzt wird.

Der B-Plan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen und wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs, hier speziell für ein betreutes Wohnen für Senioren, aufgestellt.

## 3. Übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen, Vorgaben, Fachplanungen

### 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das „**Regionale Raumordnungsprogramm - Mittleres Mecklenburg/Rostock**“, das die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, das **Landesplanungsgesetz** und die Ziele des **Ersten Landesraumordnungsprogrammes von Mecklenburg-Vorpommern (LROP)** flächenbezogen konkretisiert und vertieft und auch verbindliche und hinreichende bestimmbarere Vorgaben sowie rahmensetzende Grundlagen für die kommunale Bauleitplanung und für die Fachplanungen schafft, legt auch für die Stadt Güstrow bei allen Maßnahmen und Planungen regionale Entwicklungsgrundsätze fest.

Die Stadt Güstrow wird in ihrer zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum eingeordnet. Eine Erhaltung der traditionellen städtebaulichen Werte sowie eine geordnete räumliche Entwicklung in den bebauten Bereichen der Ortslage, funktionsfähige Siedlungsstrukturen gestalten, d.h. die vorhandenen Zentren stärken, sind Zielstellung der Stadtentwicklung Güstrow im Rahmen der Landesentwicklung.

Voraussetzung für diese Entwicklung ist die Bereitstellung von planungsrechtlich gesicherten Flächen.

Zur Realisierung steht die Bauleitplanung in erster Linie zur Verfügung.

Mit Schreiben vom 15.11.96 wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Aufstellung des B-Planes angefragt.

Mit Schreiben vom 13.12.96 teilt das Amt folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit:

1. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll der Wohnungsbau differenziert nach den unterschiedlichen altersmäßigen und sozialen Gruppierungen erfolgen.  
In diesem Sinne wird die Seniorenwohnanlage grundsätzlich positiv bewertet.
2. Die Absicht, das Planvorhaben auf einem innerstädtischen, z.Z. ungeordneten Standort zu realisieren, wird dem Ziel gerecht, die Potentiale der Innenentwicklung voll auszuschöpfen.

3. Bei der Neu- und Umgestaltung von Siedlungen bzw. Siedlungsbereichen sollen sich die Neubauprojekte u.a. in ihre nähere Umgebung einpassen sowie den Belangen des Denkmalschutzes bzw. der –pflege Rechnung tragen.  
Neben der Einbeziehung der vorhandenen Baulichkeiten am Vorhabenstandort in die Planung ist im Sinne des Rahmenkonzeptes für das betroffene Stadtgebiet insgesamt die beabsichtigte Gestaltung der z.Z. ebenfalls städtebaulich ungeordneten angrenzenden Bereiche in Betracht zu ziehen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

### 3.2 Bauleitplanung

#### - Flächennutzungsplan/Landschaftpflegerischer Begleitplan

Die Stadt Güstrow hat noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorliegen.

Es liegt ein Beschluß über den FNP der Stadt Güstrow vom 20.05.99 vor.

Das Plangebiet liegt in einem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich mit der konkreten zusätzlichen Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit für Gebäude und Einrichtungen sozialer Zwecke.

Dieser Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf heraus entwickelt.

Mit dem 1. Vorentwurf wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis wurden die Hinweise und Anregungen in diese Planfassung eingearbeitet.

### 3.3 Fachplanungen

Der **Rahmenplan Nord-West - Nutzungskonzept** Güstrow weist zwei Standorte eines Regenrückhaltebeckens aus.

Die Möglichkeit, die Anlage auf dem Grundstück „Neue Straße 1 und 2“ anzuordnen, entfällt mit der hier vorliegenden Planung.

Gemäß Aussagen der Stadtwerke Güstrow GmbH (Nov. 1997) wird laut Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Güstrow dieses Gebiet künftig im Trennsystem erschlossen, so daß ein getrenntes Regen- und Abwassernetz aufgebaut wird.

Der **Lärminderungsplan** der Stadt Güstrow (Stand 1996) weist für den Bereich der anliegenden Straße folgenden Differenzpegel auf:

Tag	≤	12 dB (A)	(Orientierungswerte für WA	55 dB (A)
Nacht	≤	12 dB (A)	(Orientierungswerte für WA	45 dB (A)

#### 4. Lage und Beschreibung des Standortes

Die Stadt Güstrow ist eine kreisangehörige Stadt des Landkreises Güstrow im Land Mecklenburg-Vorpommern.

Mit ca. 36.400 Einwohnern liegt die Stadt ca. 40 km südlich von der Stadt Rostock und ca. 60 km von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Güstrow in direkter Nähe zum Bahnhof der Stadt und ist gelegen an der „Neuen Straße“.

Daraus erklärt sich die Bezeichnung Bebauungsplan „Seniorenwohnpark Neue Straße 1 / 2“.

Das Plangebiet mit den Flurstücken 36, 37 und einen Teil (123 m<sup>2</sup>) des Flurstückes 42/1 der Flur 12, der Gemarkung Güstrow umfaßt eine Fläche von ca. 0,42 ha, die wie folgt umgrenzt wird:

- im Norden: unbefestigter „Weg durch die Senator-Beyer-Gärten“  
anschließend Grünland (Kleingärten)
- im Osten: Straßenbebauung mit hinterlagertem Grünbereich
- im Süden: Straßenverkehrsfläche „Neue Straße“
- im Westen: städtische Grundstücksbebauung

##### Baugrund:

Das Plangebiet weist keine gravierenden Höhenunterschiede auf (max. 30 cm), es wird als ebene Baufläche eingeordnet.

Ein „Bericht zu den Bodenverhältnissen-Gründungsbeurteilung“ des Baugebietes liegt vom Geotechnischen Ingenieurbüro Dr. A. & Dipl. Ing. B. PALASIS (18.06.96) vor.

Unter einer bis 1,0 m starken Aufschüttungsschicht aus Feinsand mit schluffigen und kiesigen Anteilen sowie humosen Beimengungen und Bauschutt steht auf der gesamten Baufläche Feinsand mit schluffigen und bereichsweise mittelsandigen Anteilen an.

Der Grundwasserstand liegt auf dem Baugelände mit ca. 0,80 m unter Oberkante Gelände, fällt bis ca. 1,30 m u. OKG zur „Neuen Straße“ hin.

Das Grundstück ist z.Zt. noch mit 2 Wohnhäusern parallel der Neuen Straße und einer großen Scheune überbaut.

Alle Gebäude stehen bereits leer.

Der sehr schlechte bauliche Zustand der Gebäudesubstanz sowie die unterschiedlichen Bauweisen und Baustile beeinflussen das städtische Ortsbild sehr nachteilig.

Der Gesamteindruck des Grundstückes wird somit stark belastet.

Die in der Denkmalliste aufgeführten Denkmalobjekte, das Haus „Neue Straße 1“ und die ehemalige Scheune haben ebenfalls einen starken maroden Bauzustand.

Nach Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Güstrow ist der Abriß dieser Gebäude in Aussicht gestellt. (s. auch Pkt. 9 der Begründung)

Die medientechnische Ver- und Entsorgung erfolgt über die Städtischen Kanalnetze.

## 5. Planungsinhalt

### 5.1 Planungsziele

Die städtebauliche Konzeption geht von dem Grundsatz aus, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die dem Wohl der Allgemeinheit entspricht. Der anspruchsvolle Wohnungsbau ist eine Bereicherung der Ortsgestaltung.

Die Gestaltung der Gebäude erhebt den Anspruch, der regionalen Kulturlandschaft entsprechend, Bauten zu errichten und der im Gebiet befindlichen vorhandenen Objekten hinreichende Bedeutung beizumessen.

Das Plangebiet ist für eine Wohnbebauung, für ein betreutes Wohnen für Senioren vorgesehen.

Geplant ist, die vorhandene Bebauung abzureißen.

Die straßenbegleitenden Gebäude an der Neuen Straße werden durch Neubauten ersetzt.

Geplant sind ebenfalls ein Gebäude parallel zum Weg durch die Senator-Beyer-Gärten und ein Gebäudekomplex innerhalb der Hofanlage.

Mit der Entwicklung dieses Planbereiches werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebietes, einhergehend mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einordnung
- Schaffung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen
- Grünordnerische Festsetzungen zur Erneuerung des Grünbestandes.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet setzt die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Abweichungen zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Die Abweichungen basieren auf § 1 BauNVO und tragen einschränkenden Charakter, um bei einer doch sehr begrenzten Größe des Plangebietes mögliche Störfaktoren auszuschließen. Der Ausschluß der nicht störenden Handwerksbetriebe sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeiten z.B. von nichtstörenden Gewerbebetrieben erfolgt zur Sicherung der zweckentsprechenden Baulandnutzung und zur Sicherung weitgehender Ungestörtheit des Wohnens.

Eine Konzentration des Nichtwohnens wird damit verhindert.

Die allgemein zulässige Nutzung von Wohngebäuden umfaßt alle Formen des Wohnens.

Der Zulässigkeitskatalog umfaßt allerdings auch andere Anlagen als nur Wohngebäude. Zugelassen werden ebenfalls der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke, sowie Anlagen für Verwaltungen. Diese baulichen Anlagen können gemischt genutzt werden. Der Wohncharakter des Gebietes muß jedoch eindeutig erkennbar bleiben.



Die Zweckbestimmung "Allgemeines Wohngebiet" stellt eine gewisse Anforderung an die zu gewährleistende Wohnruhe. Der Festsetzung eines WA wird nachbarschützender Charakter zugesprochen.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte, die über die Maßvorschriften für Gebäude und bauliche Anlagen bezogen auf die Flächeneinheit bestimmt wird.

Der Geltungsbereich umfaßt ein Baugrundstück, welches in 3 Baufelder geteilt wird.

Das städtebauliche Orts- und Gestaltungsbild, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Erneuerung, Fortentwicklung bzw. die Berücksichtigung von erhaltenswerten Stadtteilen, die geschichtliche Bedeutung sowie der Umweltschutz bestimmen die Belange für die jeweilige örtliche Situation das vertretbare Maß der baulichen Nutzung dieses Plangebietes.

Innerhalb des Baugrundstückes werden die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse für bestimmte Baukörper zur Durchsetzung o.g. städtebaulicher Belange und der damit abgeleiteten Planungsabsichten festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 5 wird dabei das Maß der baulichen Nutzung, auch Teile der Maßvorschrift, unter anderem für die einzelnen Baufelder unterschiedlich festgesetzt.

Das heißt, daß für getrennt ausgewiesene überbaubare Grundstücksflächen die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse unterschiedlich aus o.g. Gründen festgesetzt wird.

Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Vollgeschosse:

Die Grundflächenzahl wird in dem gesamten Plangebiet mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

Es wurde damit die Obergrenze als Höchstmaß der vertretbaren städtebaulichen Bebauungsdichte entsprechend §17 BauNVO zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem innerstädtischem Gebiet und sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt, und unterliegt damit auch der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung einer funktionsfähigen Ortsteilstruktur, d.h. einer Stärkung des vorhandenen Zentrums und damit auch einer gezielten optimalen Ausnutzung dieses Stadtgrundstückes.

Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht angestrebt, um eine zu hohe Verdichtung und damit negative Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Sollte eine Überschreitung doch erforderlich werden, ist der zusätzliche Eingriff in den Naturhaushalt durch einen Ausgleich mit einer zusätzlichen Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung im Verhältnis 1:1 zum Eingriff zu gewährleisten.

Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,8 bei der II-Geschossigkeit, bzw. 1,2 - bei der III-Geschossigkeit für die Bebauung festgesetzt.

Die Festlegung der zulässigen Obergrenzen resultiert ebenfalls aus der o.g. Begründung. Des weiteren wird eine Anpassung an den umgebenen Bestand beabsichtigt und damit einer Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengewirkt.

### 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt, um dem Nachbarschutz Rechnung zu tragen. Für das Baufeld Nr. 1 zur „Neuen Straße“ wird die halboffene Bauweise festgesetzt.

Dies ergibt sich aufgrund der westlichen bzw. östlichen vorhandenen Grenzbebauung.

Die besondere (halboffene) Bauweise soll durchsetzen, daß zwei Gebäude entstehen. Wie in Pkt. 3 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ formuliert, ermöglicht diese beiden eigentlich voneinander getrennten Gebäude mit einem Erschließungsgang zu verbinden. Dieser Verbinder sollte jedoch in transparenter Ausführung (z.B. Glas) realisiert werden, um den Eindruck zwei getrennter Bauwerke nicht zu verlieren. Es wird bewußt darauf verzichtet die geschlossene Bauweise festzusetzen, da vermieden werden sollte, ein einziges Gebäude zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und einer Baulinie zur „Neuen Straße“ hin festgesetzt.

Die Baugrenze wird entsprechend der Grundstücksgrenzen gefaßt, mit dem Ziel, eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes, mit einer vertretbaren Bodenversiegelung und städtebaulicher Dichte, in jedem Fall zu gewährleisten.

Die Baulinie ist in der Bauflucht der vorhandenen Nachbar- und Anschlußgebäuden zur Straßenfront „Neue Straße“ festgesetzt. Diese Festsetzung unterstützt das öffentliche Interesse, die Lage der Gebäudewandflächen in einer bestimmten Ebene zur durchgehenden Straßenfrontbildung und der damit verbundenen beabsichtigten Gestaltung des alt gestandenen Straßenbildes durchzusetzen.

## 6. Städtebauliches Gestaltungskonzeption

Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird geprägt durch eine Vielzahl von Gestaltungsmerkmalen:

- landschaftlicher Rahmen
- Topographie,
- Dichte der Bebauung
- Grundstückszuschnitt
- Erschließung, Gestaltungsqualität der Straßen
- Gartengestaltung und Architektur

Das Ziel der Gestaltung des Plangebietes des jetzigen Entwurfes, begrenzt durch das Maß der baulichen Nutzung, sollte sein, dem Grundcharakter der Umgebung zu entsprechen.

Der augenblicklich wahrnehmbare „Baulücken-Eindruck“ im Straßenbild „Neue Straße 1 / 2“ sollte mit dem Ersatz- bzw. den Neubauten abgestellt werden, um mit dem sich dann bildenden Abstand zwischen Haus „Neue Straße 1“ und „Neue Str. 2“ aus dieser Baulücke ein „Portal“ entstehen zu lassen.

Gleichzeitig sollte eine abgeschlossene und private Hofatmosphäre geschaffen werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze sollte ein Gebäude in Traufstellung zum angrenzenden öffentlichen Raum geschaffen werden, das das Baugrundstück nach Norden hin abschließt.

Ein in der Hofanlage zweigeteiltes in Nord-Süd-Richtung sich erstreckendes Gebäude könnte einerseits die verbindende Wirkung der Gesamtanlage demonstrieren, aber andererseits sollte die Teilung dem Ausdruck einer massiven Scheibe entgegen wirken. Sie würde für die Durchdringung und Offenheit in Ost-West-Richtung wesentlich bedeutungsvoll für das angrenzende Gebiet werden.

Mit dieser Lageplankonzeption würden zwei Hofräume mit unterschiedlicher Nutzung geschaffen. Der im westlichen Teil gelegene Wohnhof mit parkähnlichem Charakter würde Ruhezeiten und Bewegungsflächen im Grünen bieten.

Im östlichen Hofteil würde die Erschließung mit verkehrlicher Anbindung und Stellplatzangebot erfolgen.

Die Dachform orientiert sich an der vorhandenen Stadtstruktur.

### Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und zu gestalten. Sie sollen ökologisch wertvolle Bereiche darstellen und der Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes dienen. Der Hofbereich ist zusätzlich als Erholungsfläche zu gestalten.

Insbesondere sind die Bereiche zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den Grundstücksgrenzen gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen zu gestalten. Der Pkt. 11 „Grünordnung“ der Begründung enthält detaillierte Begründungen zur Freiflächengestaltung des Plangebietes.

### Plankenndaten

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächengröße	Prozent
1.	Geltungsbereich/Bruttobauland	4 245 m <sup>2</sup>	100,00
2.	Überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb Baugrenze/Baulinie)	3 332 m <sup>2</sup>	78,50

## **7. Verkehrserschließung**

### **7.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz**

Das Plangebiet ist über das kommunale Straßennetz von der „Neuen Straße“ zwischen den beiden an der Straßenfront gelegenen Gebäuden verkehrlich angebunden. Die Zufahrt von der „Neuen Straße“ ist als Grundstückseinfahrt so auszubauen, daß ein Begegnungsverkehr mit 2 Fahrzeugen gefahrlos gewährleistet wird. Diese Einfahrt ist als Zufahrt zur Stellplatzanlage im Hofbereich, für die Entsorgungsdienste, Rettungs- und Feuerwehreinsätze vorgesehen. In Abstimmung mit dem SBA Güstrow ist diese Zufahrt nur mit einer Verkehrsführung über „rechts hineinfahren und rechts hinausfahren“ zu nutzen. Eine fußläufige Wegeanbindung an den Weg durch die Senator-Beyer Gärten ist im Rahmen der Wegegestaltung des Grundstückes zu berücksichtigen.

### **7.2 Innere Erschließung**

Die Wegeführung wird im Hofbereich neben ihrer Funktionalität in Verbindung mit der beabsichtigten Innenhofgestaltung landschaftsgärtnerisch gestaltet. Der Bedarf an Zufahrten und Abstellflächen für einen ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ist bei der Hofgestaltung berücksichtigt. Die Fußwege werden unversiegelt, d.h. mit einer wassergebundenen Deckschicht, aber dennoch barrierefrei und behindertengerecht ausgeführt. Die 3,0 m Anliegerwege (Stellplatzzufahrten) sind ebenfalls mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszubauen.

Auf dem Grundstück ist für die Bewohner (35 WE) und die Besucher der Seniorenwohnanlage sowie der Verwaltungen eine Stellplatzanlage mit max. 12 Stellplätzen vorzusehen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die medientechnische Ver- und Entsorgung erfolgt über die entsprechenden kommunalen Versorgungsnetze.

### **8.1 Versorgungsflächen**

Im Plangebiet werden, resultierend aus den bereits vorhandenen technischen Gegebenheiten, keine zusätzlichen Versorgungsflächen für die medientechnische Ver- und Entsorgung erforderlich. Die direkte Anbindung der Medien erfolgt über Hausanschlußanlagen in Hausanschlußräumen.

## 8.2 Wasserversorgung

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung PE 180 in der „Neuen Straße“ (südlicher Gehweg) über eine gemeinsame Anschlußleitung.

Der Trinkwasserbedarf beträgt max. 3,5 l/s.

### Löschwasser

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbereitstellungsbedarf von 48m<sup>3</sup>/h erforderlich. Der Grundschutz wird über das öffentliche Trinkwassernetz in der „Neuen Straße“ gewährleistet.

## 8.3 Schmutzwasser/Regenwasser

In der „Neuen Straße“ verläuft ein Mischkanalsystem DN 350, Stz.

Das Grundstück „Neue Straße 1 / 2“ wird derzeit schmutzwasserseitig und regenwasserseitig über dieses vorhandene Netz entsorgt.

Laut Abwasserkonzept der Stadt Güstrow wird dieses Stadtgebiet künftig im Trennsystem erschlossen, so daß für das Plangebiet die Entsorgung ebenfalls über ein Trennsystem erfolgen muß.

Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen wird sich der Schmutzwasseranfall auf ca. 3 l/s erhöhen.

Bei der Regenwasserableitung wird nur von einer kanalisierten Ableitung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen ausgegangen, da der erhöhte Grundwasserstand in diesem Gebiet eine Versickerung in dem Maße nicht zuläßt.

Ein Regenwasseranfall von ca. 15 l/s für das gesamte Grundstück ist nach Endausbau zu erwarten.

Innerhalb des Grundstückes ist die Entsorgung ebenfalls im Trennsystem aufzubauen, daß heißt Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Leitungsnetzen den in der „Neuen Straße“ entsprechenden liegenden Hauptleitungen zugeführt.

Fußwege, Zufahrt und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszubauen.

## 8.4 Wärmeversorgung

Um eine Minimierung von schädlichen Umweltauswirkungen auf die angrenzende Landschaft zu erzielen, ist bei der Auswahl des Versorgungssystems auf eine umweltfreundliche Wärmeversorgung zu achten.

Da keine Fernleitungsnetze von Fernwärme anliegen, ist es zum einem möglich als Heizmedium Öl mit Versorgung aus Öltanks oder Erdgas, mit Anschluß an die vorhandene Gasleitung NW 200 St in der „Neuen Straße“ zu verwenden.

## 8.5 Elektroversorgung

Die Versorgung des Wohnungsbaustandortes erfolgt über einen Anschluß an das städtische Elt-Netz, das im nördlichen Gehwegbereich der „Neuen Straße“ im unterirdischen Bauraum liegt.

## 8.6 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Fernmeldeanlagenetz des Ortes anzuschließen.

Vorherige Absprachen mit dem Rechtsträger bezüglich des Ausbaues des Fernmeldeetzes (Planung, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen - Koordination) sind erforderlich.

Der Anschluß an das bestehende örtliche Breitbandverteilstromnetz ist vorzusehen.

## 8.7 Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung ist der Grundstückseigentümer entsprechend den gültigen regionalen und überregionalen Regelungen verantwortlich. Die Müllentsorgung wird innerhalb des Plangebietes, auf der überbaubaren Grundstücksfläche, abgesichert. Standplätze für Hausmüll, kompostierbarer Abfall werden vorgesehen.

Da die bereits vorhandene Wohnbebauung des Plangebietes bereits in das Entsorgungssystem der Stadt zur Wertstoffeffassung über die örtlichen Wertstoffeffassungsstandorte integriert ist, ergeben sich durch die beabsichtigten Planabsichten diesbezüglich keine zusätzlichen Aufwendungen.

## 9. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich unter Denkmalschutz stehende Gebäude, das Wohnhaus „Neue Straße 1, Stall und Verbindungsbau“, wobei der Stall später als Schlosserei genutzt wurde.

In der Denkmalliste des Landkreises werden diese Gebäude unter der Nr. 1675 Güstrow „Neue Straße Nr. 1, Wohnhaus, Stall und Verbindungsbau“ notiert.

Die Anordnung der Gebäude stellt ein klassisches Hofensemble der Jahrhundertwende dar.

Gemäß „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V)“ vom 06.01.1998 sind die Denkmale bzw. Denkmalbereiche als Quellen und Zeugnis menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft mit seinen städtebaulichen, historischen und künstlerischen Erscheinungsbildern zu schützen und zu pflegen und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Entsprechend des Nutzungskonzeptes eines Investors wurden Rekonstruktions- und Umbaumaßnahmen an diesen Objekten vorbereitend geplant. Das Ergebnis ergab, daß eine wirtschaftliche Nutzung der Häuser entsprechend dieses aufgestellten Nutzungskonzeptes nicht möglich ist. Die brandschutzrechtlichen Auflagen und die erforderlichen umfangreichen Maßnahmen zur statischen Sicherung der Konstruktion würden den nicht vertretbaren Kostenrahmen gegenüber einem Neubau nicht rechtfertigen.

Im Interesse des Gesamtkonzeptes des Investors in diesem Bereich und unter der Voraussetzung, daß dieses Konzept in dieser Form so umgesetzt wird, wurde seitens des Landkreises Güstrow – Untere Denkmalschutzbehörde – das Einvernehmen zum Abbruch der Gebäude gestellt. (Schreiben vom 18.08.98 Landkreis Güstrow an Stadt Güstrow-Stadtentwicklungsamt)

## 10. Immissionsschutz, Altlasten

Bei der Zuordnung von Baugebieten zu anderen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist nach § 50 BImSchG i.V. mit § 1 Abs. 5, § 1a BauGB bei Neuplanungen grundsätzlich vorbeugender Schallschutz durch geeignete Maßnahmen vorzusehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB läßt nur flächenbezogene Immissionsschutzausweisungen und solche Festsetzungen zu, die sich auf konkrete bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen des Immissionsschutzes beziehen, nicht jedoch die Festsetzungen rein wertmäßiger Emissions- oder Immissionsbegrenzungen.

In der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Abschnitt 1.1 werden für die Bauleitplanung Orientierungswerte für die Schallschutzvorsorge genannt. Diese Werte sind keine Immissionsrichtwerte, sie dienen bei der städtebaulichen Planung als Orientierungshilfe.

Generelle Einflüsse aus der Umwelt, außer der bereits jetzt vorhandene Verkehrslärm der „Neuen Straße“, sind nicht zu erwarten.

Aus dem Lärminderungsgutachten ist zu entnehmen, daß ein erhöhte Belastung durch Verkehrslärm zu erwarten ist. Es werden aus dieser Feststellung heraus, passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden an der „Neuen Straße“ notwendig.

(Textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)

Die NORDUM, Umwelt und Analytik GmbH erstellte im Februar 1997 ein „Schalltechnisches Gutachten“ für den Gestaltungsplan (s. Anlage).

Grundlage waren ein Lageplan mit der Darstellung der beabsichtigten Bebauung mit Stand 19.12.96.

Die Berechnungen in dem Gutachten erfolgten unter Berücksichtigung der existierenden und geplanten Bebauung in einer Rechenhöhe von 3,00 m über dem Gelände.

Die prognostizierten Schallimmissionen sind in dem Gutachten in „Flächen gleicher Klassen des Beurteilungspegels“ sowie „Lärmpegelbereiche“ dargestellt. Demnach werden an der Straßenfront zur „Neue Straßen 1 / 2“ am Tage und in der Nacht die Orientierungswerte um mehr als 12 dB überschritten. (Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet beträgt

tags	55 dB
nachts	45 dB )

Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels (n. DIN 4109) ergab für die Fassaden in der „Neuen Straße“ erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereiche IV und V), innerhalb des Einfahrtsbereiches Lärmpegelbereich III.

Im nördlichen und inneren Teil des Bebauungsplanes gelten durchgängig die Lärmpegelbereiche I und II. Für diese Bereiche sind an Wohngebäuden keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig

Da die städtebauliche Planung flächenbezogen ist, der B-Plan seinem Normencharakter entsprechend somit nur abstrakte Festsetzungen enthält, können für die städtebauliche Planung auch keine objektbezogenen Schallschutzanforderungen, vor allem keine verbindlichen Grenzwerte herangezogen werden.

Es werden im Planteil A die Belastungsflächen gekennzeichnet.

Es sind keine Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Bei Schachtarbeiten sind die Aushubmassen dennoch auf sichtbare Belastungen zu untersuchen, bzw. bei Auffinden von Kampfmittel ist die Polizei und der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst sofort zu informieren.



## 11. Grünordnung

### 11.1 Ziel und Aufgabenstellung

Es ist geplant in der „Neuen Straße 1 / 2“ eine Anlage für betreutes Wohnen für Senioren zu errichten. Der Standort befindet sich im Innenbereich der Stadt Güstrow und ist bereits teilweise bebaut.

Durch die Änderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, kann es z.B. durch zusätzliche Bodenversiegelungen/Überbauungen oder die Beseitigung von Grünstrukturen zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschafts-/Ortsbildes kommen. Um zu prüfen, ob in welcher Art und in welchem Maße durch die geplante Baumaßnahme ein Eingriff zu erwarten und gegebenenfalls auszugleichen ist, ist im Rahmen der Erstellung des B-Planes gemäß Vorgabe des § 8a BNatSchG die Erstellung einer Eingriffs- und, soweit erforderlich, Ausgleichsbilanzierung für das geplante Objekt in der Neuen Straße 1 und 2 zu erstellen. Auf Grund der geringen Größe des B-Plangebietes ist allerdings kein gesonderter Grünplan erforderlich.

Die Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG soll dazu dienen, die Belange von Natur und Umwelt gegenüber anthropogenen Veränderungen soweit wie möglich zu schützen und besitzt damit einen außerordentlich hohen Stellenwert für die Erhaltung einer funktionsfähigen und gesunden Umwelt - auch und nicht zuletzt als Lebensgrundlage des Menschen.

### 11.2. Methodisches Vorgehen

Der derzeitige Zustand wurde durch mehrfache Ortsbegehungen, die der Ansprache und Dokumentation der Oberflächenschicht des anstehenden Bodens, des bestehenden Gebäudebestandes und der vorhandenen Vegetation dienen, sowie durch die Auswertung eines zur Verfügung gestellten Vermessungsplanes erfaßt. Alle Angaben zum geplanten Bebauungsplan, wie Lageplan, Geschoßhöhen, Gebäudegrundflächen, Fassaden- und Grundflächengestaltung etc. sind übernommen und entsprechend bewertet bzw. mit dem derzeitigen Bestand verrechnet worden.

Speziell für Mecklenburg-Vorpommern existieren nach wie vor leider weder verbindliche Festlegungen oder Hilfen für die Bewertung der Erheblichkeit eines Eingriffs noch für die Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs. Als Grundlage werden deshalb die von der Fachbehörde für Naturschutz des Niedersächsischen Landesamtes für Natur erarbeiteten Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aus dem Jahr 1994 herangezogen.

Auf der Grundlage der Erfassungsergebnisse werden dabei die Flächen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter jeweils 3 Wertstufen zugeordnet

**Wertstufe 1** - Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, naturnahe, bedingt naturnahe und „naturbetonte Biotoptypen, Vorkommen vom Aussterben bedrohter, stark gefährdeter, potentiell gefährdeter oder größerer Populationen gefährdeter Arten

**Wertstufe 2** - Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, bedingt naturferne Biotoptypen, Vorkommen gefährdeter Arten einschließlich regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten

**Wertstufe 3** - Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz, naturferne oder künstliche Biotoptypen, kein Vorkommen regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten

Erfassungs- und Bewertungsgegenstand im Sinne der Eingriffsregelung sind generell alle Schutzgüter des Naturschutzes: „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und das Landschaftsbild. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung wurde gemäß dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz auf umfangreiche floristische und faunistische Untersuchungen in diesem Fall allerdings verzichtet und lediglich eine Vegetationsaufnahme, eine Erfassung des Landschafts/Ortsbildes sowie eine Ansprache der Oberflächenschicht des Bodens durchgeführt, da die geplante Neubebauung im Innenbereich und zumindest zum Teil auch auf bereits bebautem Gebiet erfolgen soll.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird nur die Versiegelung durch Überbauung als Eingriffstatbestand mit bewertet. Die Vegetationsstruktur wurde überall in ihren Grundzügen aufgenommen und entsprechende Artenlisten der wichtigsten Arten aufgestellt. Das Vorkommen geschützter Arten ist überall erfaßt worden.

Generell gilt, daß der Verursacher eines Eingriffs, gemäß § 1 (2) LNatSchG und § 8 (2) BNatSchG verpflichtet ist,

- vermeidbare erhebliche Eingriffe zu unterlassen,
- unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen),

Verringert sich infolge eines Eingriffs trotz Ausschöpfung aller möglichen Vermeidungsmaßnahmen die Bedeutung des Schutzgutes, ist der Wertverlust kompensationspflichtig. Für alle Flächen deren Wertigkeit sich durch eine Maßnahme nicht verändert, ist auch kein Ausgleich oder Ersatz erforderlich. Für die Quantifizierung der Höhe des Ausgleichs gelten gemäß o.g. Richtlinien folgende Prinzipien:

- Verringert sich die Bedeutung auf einer Fläche von Wertstufe 1 auf 3, muß auf gleich großer Fläche der Wertstufe 3 oder auf doppelter Fläche der Wertstufe 2 eine Verbesserung auf 1 erreicht werden.

- Verringert sich die Bedeutung auf einer Fläche von Wertstufe 2 auf 3, muß auf gleich großer Fläche der Wertstufe 3 eine Verbesserung auf 2 oder auf gleich großer Fläche der Wertstufe 2 eine Verbesserung auf 1 oder auf halber Flächengröße eine Verbesserung von Wertstufe 3 auf 1 erreicht werden.

Abweichend von o.g. Anwendungsprinzip gilt für die Kompensation von versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, daß

- bei einer Versiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und sonstige Totalversiegelungen bzw. 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge,

- bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1 : 0,3 für Totalversiegelungen bzw. 1 : 0,2 für wassergebundene Beläge

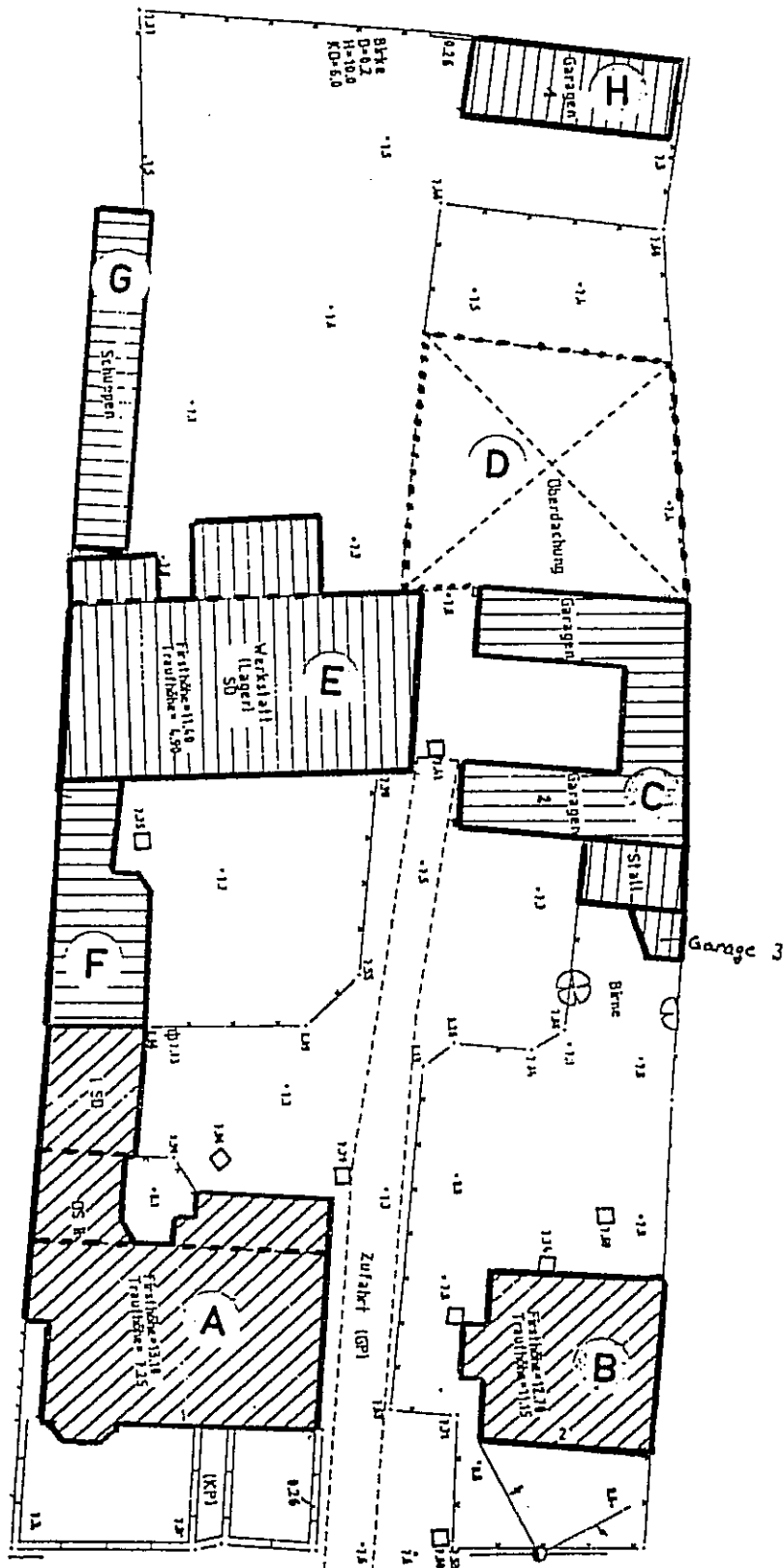
Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind.

### 11.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes

#### 11.3.1 Bausubstanz und Ortsbild

Die Gebäude auf dem Grundstück „Neue Straße 1 / 2“, 18273 Güstrow sind deutlich in Form eines Hofes gruppiert. Die Abb. 1 zeigt einen Lageplan. Während sich um den vorderen Haupthof 3 Wohnhäuser (Gebäude A, B und F in Abb. 1) und ein ehemaliges Scheunengebäude, welches später offensichtlich als Werkstatt/Lager diente und heute als Garage genutzt wird (Gebäude E in Abb. 1) sowie mehrere kleinere Garagen, Schuppen und Ställe (Gebäudekomplex C in Abb. 1) gruppieren, wird ein zweiter, rückwärtig gelegener Hof von einer großflächigen Überdachung (D) sowie weiteren Schuppen (G) und Garagen (H) eingegrenzt. Die Häuser werden zum Teil noch zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt. Alle Gebäude stehen allerdings bereits leer.

**Abb. 1:** Lageplan des derzeitigen Gebäudebestands in der „Neuen Straße 1 / 2“ in Güstrow (Maßstab 1:500) nach Unterlagen des Vermessungsbüros Winkelmann und Strunk



Insgesamt ist praktisch die gesamte Gebäudesubstanz in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Auch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude A und E sind dringend überholungsbedürftig bzw. durch nutzungsbedingte Umbauten (besonders E) in ihrem ursprünglichen Charakter stark beeinträchtigt. Abb. 2 zeigt die beiden Frontgebäude von der Straßenseite aus, Abb. 3 den Westflügel und Abb. 4 die ehemalige Scheune, die den vorderen Hofteil bilden. Besonders durch die verschiedenen und ganz uneinheitlichen Zweckbauten (Ställe, Schuppen, Garagen) vgl. auch Abb. 5 - 8 sind Ortsbild und Gesamteindruck als stark belastet zu bewerten. Erhaltenswert wären neben dem Hofcharakter die beiden denkmalgeschützten Gebäude, was allerdings aus statischen Gründen nicht mehr möglich ist. Die Gebäudehöhen der Frontgebäude der Neubauten sollten auf keinen Fall verändert werden, da sie sich in eine mehr oder weniger geschlossene Häuserreihe eingliedern. Aus den Vermessungsunterlagen ergeben sich für die einzelnen Gebäude folgende Maßzahlen:

Beschreibung der Gebäude	versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	teilversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
Wohnhaus mit Anbau (A), Firsthöhe: 13,10m Traufhöhe: 7,25m	362,5	
Wohnhaus (B) Firsthöhe: 12,70m Traufhöhe: 11,15m	141,7	
Wohnhaus u. Werkstatt (F)	87,5	
Werkstatt mit Anbauten (E) Firsthöhe: 11,40m Traufhöhe: 4,90m Fläche des Anbaus 1: Fläche des Anbaus 2:	280,0 20,0 45,0	
Schuppen (G)	83,7	
Garagen (H)	76,0	
Überdachung (D)	295,0	
Garage 2 (C)	166,0	
Stall (C)	31,0	
Garage 3 (C)	10,0	
Zufahrt zum vorderen Hof über Neue Straße mit Grobsteinpflaster gepflastert (wassergebunden)		167,5
Zugang zu Wohnhaus mit Kopfsteinpflaster ge- pflastert (wassergebunden)		15
<b>Summe der überbauten Flächen</b>	<b>1.598,4</b>	<b>182,5</b>

Summe versiegelte Fläche: 1.689,65 m<sup>2</sup>

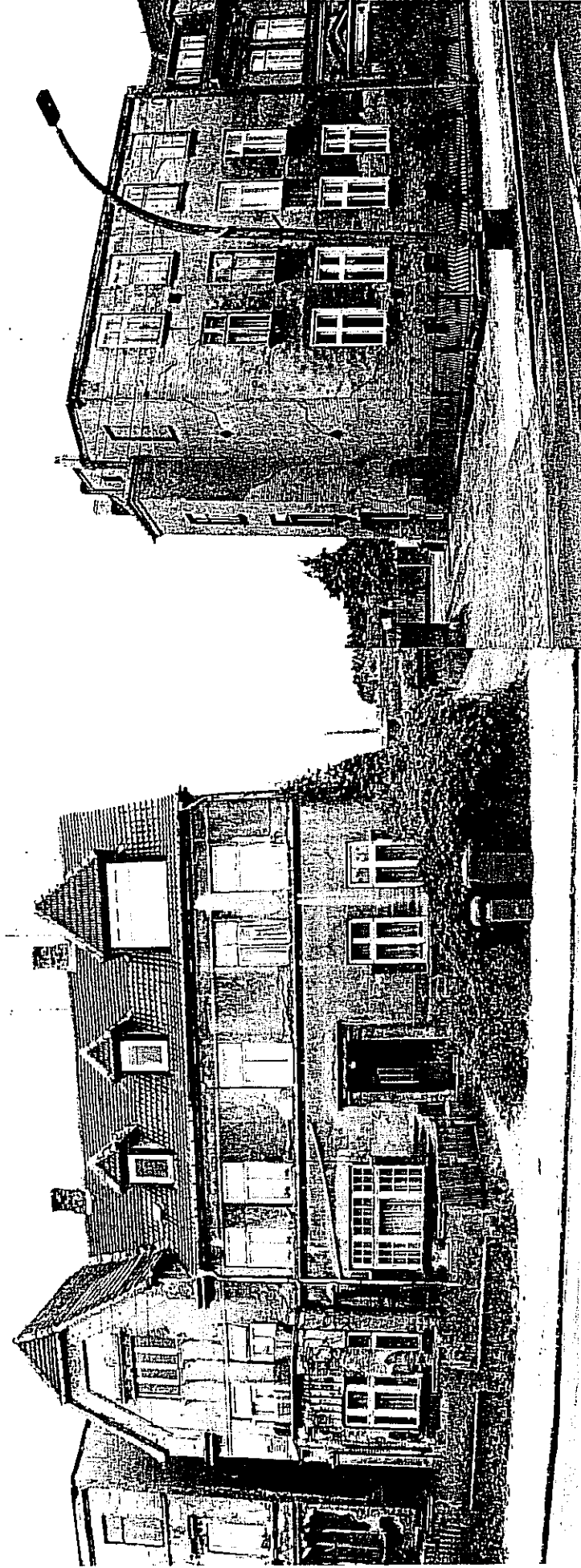


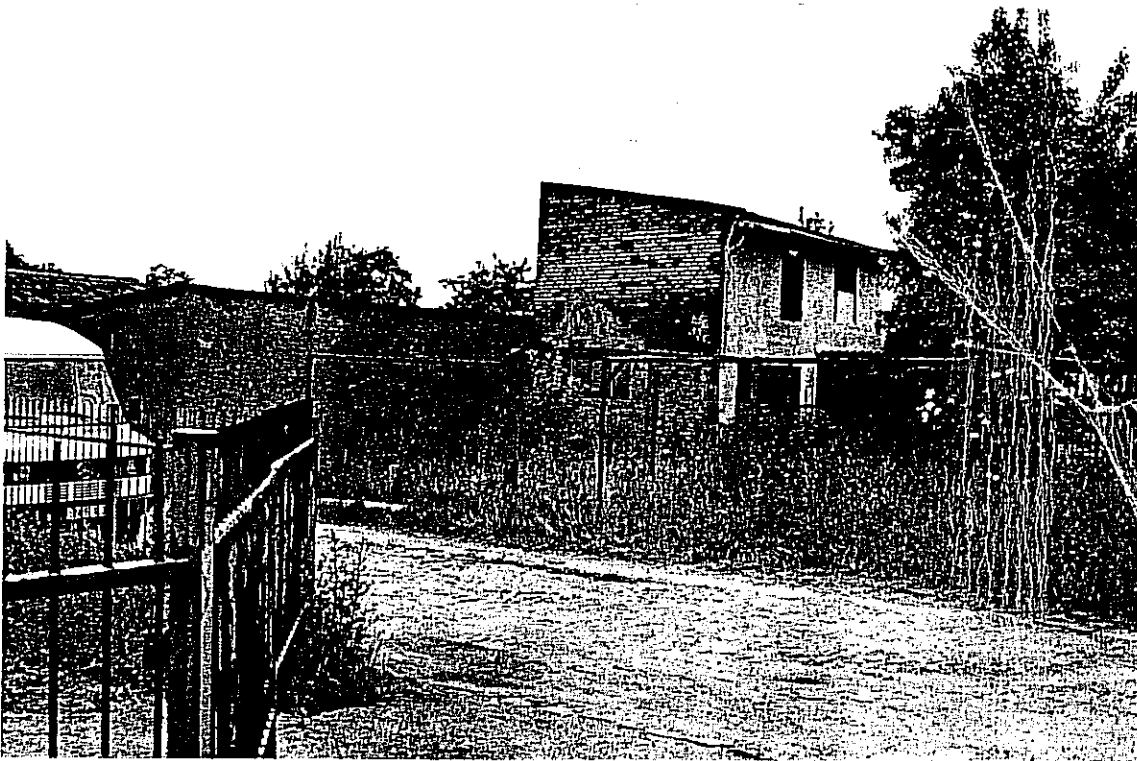
Abb. 2: Güstrow, „Neue Straße 1 / 2“, Blick auf die beiden Frontgebäude A und B



**Abb. 3:** Westflügel (Gebäude F) des vorderen Hofteiles



**Abb. 4:** „Scheune“ - Nordbegrenzung des vorderen Hofteiles Gebäude (E)



**Abb. 5:** Kleine Schuppen und Stall an der Ostkante des Grundstücks



**Abb. 6:** Schleppdach im hinteren Hofteil





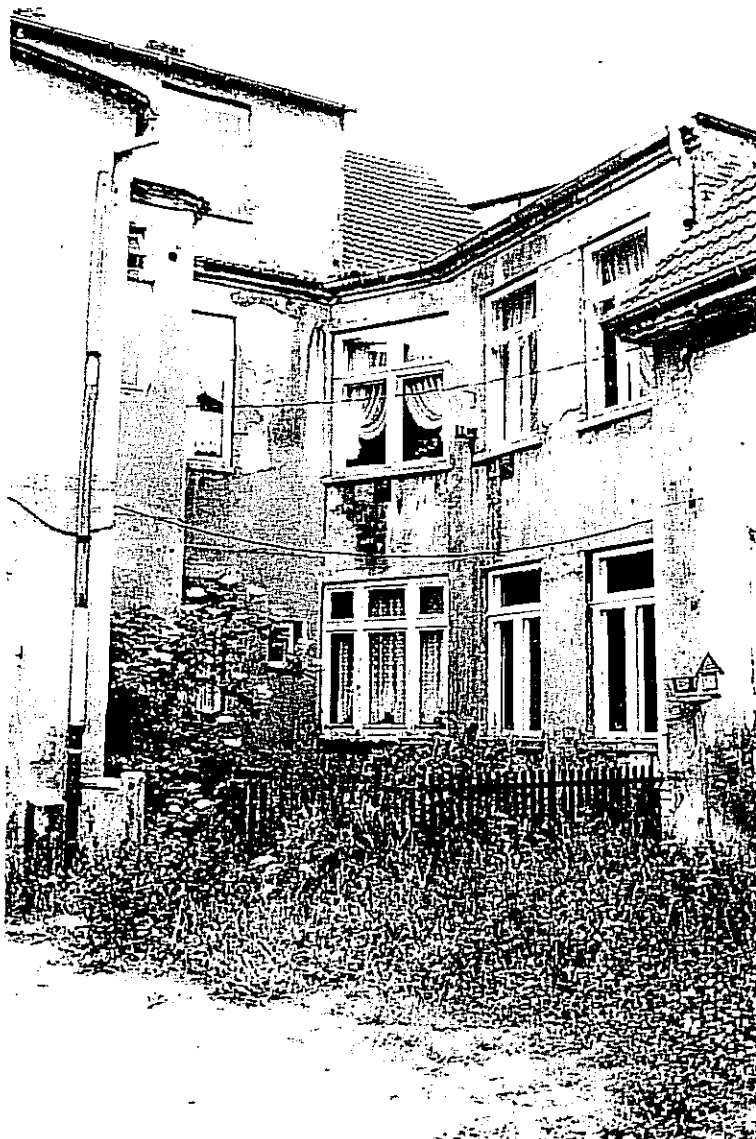
**Abb. 7:** Schuppen (G) an der Westkante des Grundstücks im hinteren Hofteil



**Abb. 8:** Alte Garagen (H) an der Nordkante des Grundstücks

### 11.3.2 Boden

Auf dem gesamten Gelände steht nahezu kein natürlicher Oberboden an. Zumindest alle zugänglichen Stellen erwiesen sich, soweit sie nicht ohnehin gepflastert oder bebaut sind, als künstlich - zum großen Teil mit Bauschutt - aufgeschüttet. Lediglich im Bereich eines sehr kleinen Hausgärtchens (vgl. Abb. 9) bildet die oberste Schicht etwas Humus, der wie die Stufe, die den Bereich vom übrigen Gelände trennt, vermuten läßt, ebenfalls aufgeschüttet worden zu sein scheint. Trotzdem wird der Boden insgesamt, da im Stadtgebiet auch kleine unversiegelte Bereiche entsprechend hoch zu bewerten sind, in die Wertstufe 2 (Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz) eingeordnet.



**Abb. 9:** Winziger Hausgarten auf der Rückseite der Frontgebäude Güstrow  
„Neue Straße 1 / 2“

### 11.3.3 Vegetation

Die Vegetation auf dem zu untersuchenden Grundstück ist typisch städtisch geprägt und wird überwiegend durch Garten- und Ruderalpflanzen sowie einige wenige Nutzhölze gebildet. Die Verteilung der wesentlichen Vegetationseinheiten und ihre Ausbreitung (Schätzungen auf der Grundlage der Ortsbegehungen, keine konkrete Vermessung der einzelnen Flächengrößen) ist in Abb. 10 dargestellt. Im Einzelnen sind die verschiedenen Strukturen wie folgt zu bewerten.

Die Vorgärten der beiden Wohnhäuser „Neue Straße 1 und 2“ befinden sich in einem völlig ungepflegten Zustand. Im Vorgarten des Hauses „Neue Straße 1“ sind folgende Anpflanzungen nur noch in Resten erkennbar:

Grasansaat von Rot-Schwingel	( <i>Festuca rubra</i> ),
Schneebeeren-Hecke	( <i>Symphoricarpus albus</i> )
Flieder-Hecke	( <i>Syringa vulgaris</i> )
Hortensie	( <i>Hydrangea macrophylla</i> );

Die Hecken sind mit Wildem Hopfen (*Humulus lupulus*) überwuchert und die Flächen sind stark durchwachsen mit Arten der Ruderalvegetation wie zum Beispiel:

Gemeine Quecke	( <i>Elytrigia repens</i> )
Mäuse-Gerste	( <i>Hordeum murinum</i> )
Gemeiner Beifuß	( <i>Artemisia vulgaris</i> )
Rohr-Schwingel	( <i>Phalaris arundinacea</i> )
Sand-Reitgras	( <i>Calamagrostis epigejos</i> )
Kanadische Goldrute	( <i>Solidago canadensis</i> )
Klett-Labkraut	( <i>Galium aparine</i> )

Bewertung Naturnähe des Biotops : **Wertstufe 3**

Bewertung Vorkommen geschützter Arten: **Wertstufe 3**

Im Vorgarten des Hauses „Neue Straße 2“ sind eine Zierrasenfläche und eine Rosenanpflanzung angelegt. Des weiteren wachsen dort ein Forsythienbusch (*Forsythia intermedia*) und eine Fliederhecke (*Syringa vulgaris*).

Bewertung Naturnähe des Biotops : **Wertstufe 3**

Bewertung Vorkommen geschützter Arten: **Wertstufe 3**

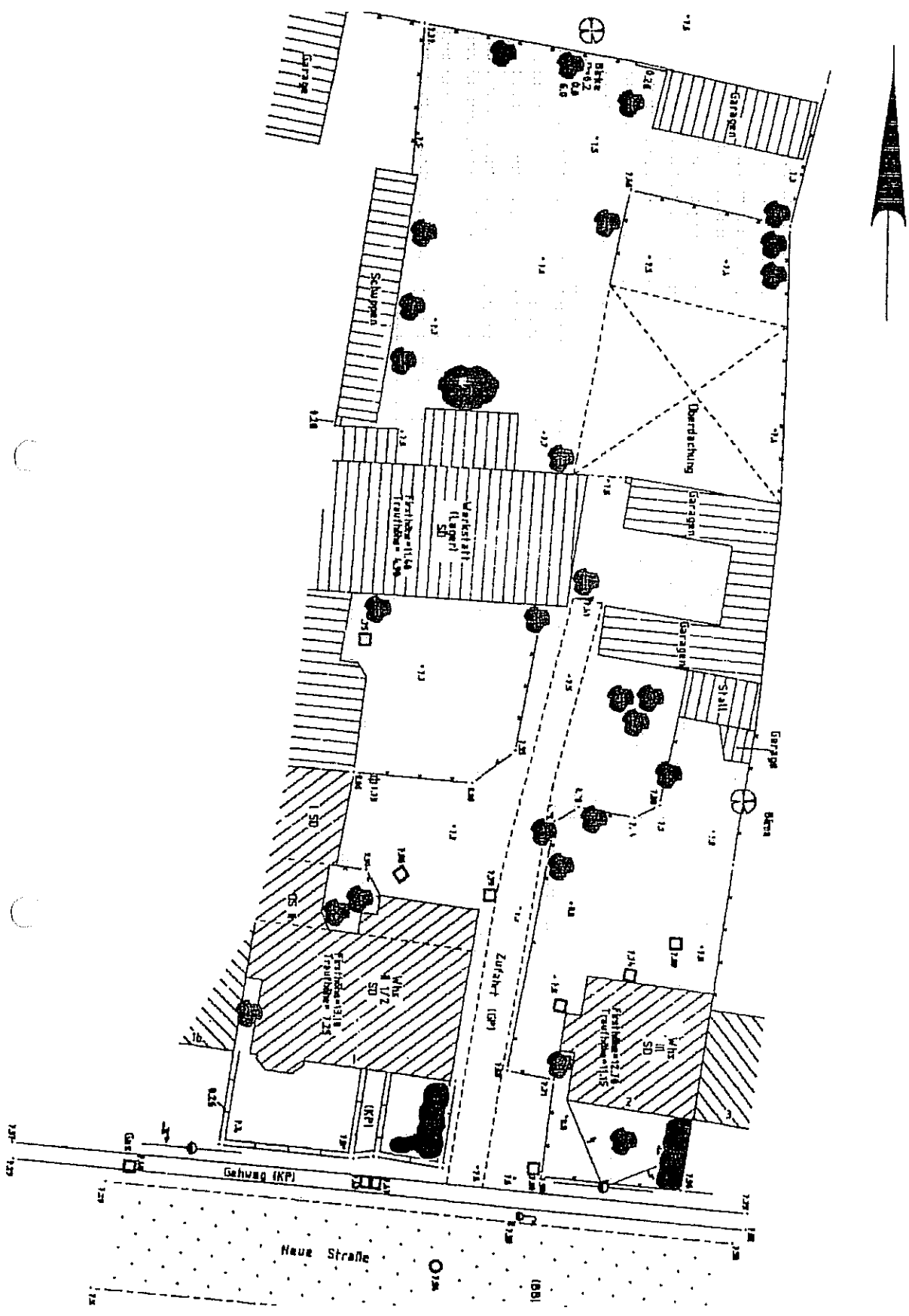


Abb. 10 Vegetation - Bestand

Lengende für Vegetationsaufnahme Güstrow, Neue Straße 1/2

	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Essigbaum	Rhus typhina
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Kultur-Birne	Pyrus communis
	Sal-Weide	Salix caprea
	Gemeinder Flieder	Syringa vulgaris
	Forsythie	Forsythia intermedia
	Rosen-Wildling	Rosa spec.
	Haselnuß	Corylis avellana
	Gewöhnliche Traubenkirsche	Padus avium
	Hecke aus Schneebeere und Flieder, überwachsen mit Wilden Hopfen	Symphoricarpus albus Syringa vulgaris Humulus lupulus
	Wilder Hopfen	Humulus lupulus
	Ruderalgesellschaften	
	Nutzung als Garten- und Hoffläche	

Auf den Hofflächen sind folgende Wildkräuter und Stauden zu finden:

DEUTSCHER NAME	ART	DEUTSCHER NAME	ART
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Trauben- kirsche	<i>Padus avium</i>
Giersch	<i>Aegopodium po- dagraria</i>	Kleine Pimpinelle	<i>Pimpinella saxifraga</i>
Hundspetersilie	<i>Aethusa cynapium</i>	Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Wiesen-Kerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>	Breit-Wegerich	<i>Plantago major</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>	Einjähriges Rispengras	<i>Poa annua</i>
Weiche Trespe	<i>Bromus hordeaceus</i>	Vogel-Knöterich	<i>Polygonum avicula- re</i>
Gemeines Hirtentäschel	<i>Capsella bursa- pastoris</i>	Hederich	<i>Raphanus raphani- strum</i>
Strahlenlose Kamille	<i>Chamomilla sua- veolens</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>	Krauser Ampfer	<i>Rumex crispus</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	Stumpflättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Gemeine Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>	Wege-Rauke	<i>Sisymbrium of- ficinale</i>
Sophienrauke	<i>Descurainia sophia</i>	Kanadische Goldrute	<i>Solidago canaden- sis</i>
Gemeine Quecke	<i>Elytrigia repens</i>	Acker-Gänsedistel	<i>Sonchus arvensis</i>
Berg-Weidenröschen	<i>Epilobium monta- num</i>	Kohl-Gänsedistel	<i>Sonchus oleraceus</i>
Acker-Schachtelhalm	<i>Equisetum arvense</i>	Vogelmiere	<i>Stellaria media</i>
Gemeiner Windenknöte- rich	<i>Fallopia convolvulus</i>	Vogelmiere	<i>Stellaria media</i>
Rohr-Schwingel	<i>Festuca arundina- cea</i>	Gemeine Kuhblume	<i>Taraxacum of- ficinale</i>
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>	Kleiner Klee	<i>Trifolium dubium</i>
Rot-Schwingel	<i>Festuca rubra</i>	Rot-Klee	<i>Trifolium pratense</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aparine</i>	Weiß-Klee	<i>Trifolium repens</i>
Topinambur	<i>Helianthus tuberos- us</i>	Große Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphon- dylium</i>	Vogel-Wicke	<i>Vicia cracca</i>
Gemeine Nachviole	<i>Hesperis matronalis</i>	März-Veilchen	<i>Viola odorata</i>
Mäuse-Gerste	<i>Hordeum murinum</i>	Weißes Straußgras	<i>Agrostis stolonifera</i>
Kleines Springkraut	<i>Impatiens parviflora</i>	Wiesen-Margerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Weißes Taubnessel	<i>Lamium album</i>	Geruchlose Kamille	<i>Matricaria maritima</i>
Herbst-Löwenzahn	<i>Leontodon autum- nalis</i>	Lanzett-Kratzdistel	<i>Cirsium vulgare</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>	Gemeiner Windhalm	<i>Apera spica-venti</i>
Saat-Luzerne	<i>Medicago sativa</i>	Gemeiner Rainkohl	<i>Lapsana communis</i>

Insgesamt sind dies auf den Hofflächen 60 Arten der Ruderalvegetation und der Trittrasengesellschaften mit relativ geringem botanischen Wert. Vereinzelt haben sich auch „Vogelfutterpflanzen“, wie Sonnenblume oder Kanariengras angesiedelt. Das Vorkommen der Vegetation ist meist auf schmale Säume und Ränder an Mauern und Zäunen beschränkt. Eine flächige Ausbildung findet man nur auf einigen, lange nicht begangenen oder befahrenen Bereichen.

Bemerkenswert ist auf einer kleinen Rasenfläche das Auftreten der Kleinen Pimpinelle (*Pimpinella saxifraga*), einer Art der Halbtrockenrasen.

Ein kleiner Teil des Grundstücks hinter dem Wohnhaus „Neue Straße Nr. 2“ wird als Hoffläche mit kleinem Garten (Gemüse, Blumen) genutzt.

Bewertung Naturnähe des Biotops : **Wertstufe 3**  
Bewertung Vorkommen geschützter Arten: **Wertstufe 3**

Bei den vorhandenen Bäumen und Sträuchern handelt es sich, abgesehen von einer größeren Kultur-Birne, wie schon bemerkt, um Reste ehemaliger Anpflanzungen oder um Sträucher und Jungbäume, die durch Selbstaussaat aufgewachsen sind.

Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Essigbaum	( <i>Rhus typhina</i> )
Stiel-Eiche (Stammumfang 8 cm)	( <i>Quercus robur</i> )
Kultur-Birne	( <i>Pyrus communis</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Gemeiner Flieder	( <i>Syringa vulgaris</i> )
Forsythie	( <i>Forsythia intermedia</i> )
Rosen-Wildling	( <i>Rosa spec.</i> )
Haselnuß	( <i>Corylis avellana</i> )
Gewöhnliche Traubenkirsche	( <i>Padus avium</i> )

Bewertung Naturnähe des Biotops : **Wertstufe 3**  
Bewertung Vorkommen geschützter Arten: **Wertstufe 3**

Zusammenfassend ist hinsichtlich der botanischen Bewertung festzustellen, daß es sich hier generell um naturferne und künstliche Biotoptypen handelt (Bewertung des Vorkommens geschützter Arten und der Naturnähe des Biotops: Wertstufe 3, d.h. geringe Bedeutung für den Naturschutz). Trotz des an sich geringen botanischen Wertes dieses Gebietes, beinhaltet es allerdings wichtige Klein-Habitats und besitzt dadurch einen relativ hohen Stellenwert, da dieser Stadtteil ansonsten sehr arm an Großgrün ist. Insgesamt nimmt das Grün entsprechend einer überschlägigen Schätzung derzeit eine Fläche von ca. 1.632 m<sup>2</sup> ein. Hiervon sind etwa 15 %, d.h.  $\approx 245$  m<sup>2</sup> mit Gebäuden und Kleingehölzen bedeckt.

#### 11.4 Darstellung der geplanten Baumaßnahmen

Auf Grund des desolaten Bauzustandes sämtlicher Gebäude des B-Plangebietes muß die gesamte alte Bausubstanz abgerissen werden. Es wird lediglich eine Baugrenze und damit eine überbaubare Grundstücksfläche sowie innerhalb dieser Baugrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 festgeschrieben.

Damit ergeben sich folgende Maßzahlen:

Geltungsbereich/Bruttobauland (Grundstücksfläche):	4.245,00 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenze/ Baulinie):	3.332,00 m <sup>2</sup>
Maximal effektiv zu überbauende/ zu versiegelnde Fläche gemäß GRZ=0,4:	1.698,00 m <sup>2</sup>

#### 11.5 Ableitung und Bewertung des zu erwartenden Eingriffs

Es ist davon auszugehen, daß bei Realisierung eines Bauvorhabens sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase jeweils spezifische Belastungen/Eingriffe für Natur und Landschaft entstehen, deren Erheblichkeit einerseits vom Vorhaben selbst, andererseits von der Qualität und Vorbelastung des zu bebauenden Bereiches bestimmt wird.

Die beschriebenen, geplanten Baumaßnahmen werden im Wesentlichen auf bereits bebauten Standorten errichtet. Es ergibt sich trotz der recht beträchtlichen Größe des Vorhabens im Vergleich zum alten Bestand hinsichtlich der Betriebsphase nur eine recht geringfügige Neuversiegelung von Boden, wie aus der folgenden Flächenbilanz ersichtlich wird:

Im Ausgangszustand insgesamt versiegelte/überbaute Fläche	1.689,65 m <sup>2</sup>
Neu zu versiegelnde/zu über- bauende Fläche	1.698,00 m <sup>2</sup>

---

zusätzlich versiegelte Fläche	8,35 m <sup>2</sup>
-------------------------------	---------------------

so daß entsprechend der gewählten Methodik (vgl. Pkt. 2) und der Tatsache, daß es sich nur um Boden mit allgemeinem Wert für den Naturschutz handelt, für die Beeinträchtigung des Potentials Boden ein Kompensationsbedarf von

$$8,35 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2,5 \text{ m}^2$$

besteht.

Die konkrete Begrünung wird mit der Objektplanung nachgereicht. Es stehen aber in jedem Fall mit



Grundstücksfläche	4.245 m <sup>2</sup>
abzüglich	
Effektiv zu überbauende/ versiegelnde Fläche (ein- schließlich Wege und Zu- fahrten)	- 1.698 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	<b>2.547 m<sup>2</sup>,</b>

die weder für Gebäude noch Stellplätze oder Wege genutzt werden dürfen und schon aus gestalterischen Gründen mit entsprechenden Grünanlagen gestaltet werden, ausreichend Flächen zur Verfügung, um den erforderlichen Ausgleich durch entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Vor der Baumaßnahme ist, wie vorn ausgeführt, derzeit eine Grünfläche von 1.632 m<sup>2</sup> vorhanden, bei der es sich ausschließlich um Vegetationsflächen der Wertstufe 3 handelt. Nach der gewählten Bewertungsmethodik ist Ausgleich hier also nicht erforderlich. Allerdings müssen zwei etwas ältere Bäume auf dem Gelände (1 Birne und 1 Weide, vgl. Abb. 2) den Baumaßnahmen planungsgemäß weichen, dieser Eingriff muß durch Neupflanzungen kompensiert werden.

Während die Birne als Kulturobstbaum, die in Anlehnung an § 2 (2) Pkt. 2 der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow ohnehin nicht als geschützt gilt, liegt bei dem alten mehrstämmigen Weidenbusch ein Grenzfall vor. Er besteht aus mehreren Einzelstämmen von denen die beiden dicksten (Stammumfang 40 -70 cm) zusammen einen Umfang von mehr als 70 cm haben. Damit gilt er nach § 2 (1) Pkt. 2 der Gehölzschutzverordnung eigentlich als geschützt. Da das Gehölz zu einem früheren Zeitpunkt allerdings offensichtlich einmal umgebrochen und deshalb kriechend weitergewachsen ist, ist eine Messung in 1,30 m Höhe praktisch nicht möglich. Da diese Lage auch eine Einbeziehung in die Bebauung unmöglich macht, ist die Abnahme des Gehölzes bei geeigneten Ersatzmaßnahmen (§ 9 Gehölzschutzverordnung) durchaus zu vertreten.

Auch die Entfernung der kleinen Stieleiche ist legitim. Es handelt sich hier um ein offensichtlich wild ausgesamtes Exemplar, der Stammdurchmesser beträgt nicht mehr als 2 - 3 cm, eine Integration in die Gestaltung der Außenanlagen ist sinnvoll nicht möglich.

Auch die Gebüsche und Hecken auf dem Gelände sind aus bautechnischen Gründen im wesentlichen nicht zu erhalten. Sie sind in äquivalentem Umfang nach der Baumaßnahme wieder herzustellen, wobei sich ihre Anordnung in das Bauensemble einfügen muß. Es sind im wesentlichen die bereits jetzt vorhandenen Arten wieder in die Gestaltung einzubeziehen. Wenn die vor der Baumaßnahme vorhandenen 245 m<sup>2</sup> Heckenstruktur durch Heckenpflanzungen im Vorgartenbereich sowie an den Grundstückskanten in mindestens gleichem Umfang (voraussichtlich durch Hecken zu gestaltende Fläche 265 m<sup>2</sup>) wieder ersetzt werden, ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Landschafts-/Ortsbildes ist ebenfalls keine Minderung zu erwarten und damit kein Ausgleichserfordernis gegeben. Besonders unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen (desolater Bauzustand, uneinheitliche stückweise Bebauung mit unterschiedlichsten Zweckbauten) kann die geplante Bebauung durchaus eher zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen, zumal sich die neu hin-

zukommenden Häuser in Höhe und allgemeiner Dimensionierung in die umliegenden Gebäude organisch einfügen. Auch der reizvolle Hofcharakter soll weitgehend erhalten werden

Bezüglich der zu erwartenden Eingriffe in der Bauphase wirkt sich ebenfalls günstig aus, daß die Maßnahme im bereits bebauten und erschlossenen Bereich erfolgen wird. Eingriffe sind durch Lärm, Abgasemissionen, erhöhte Unfallgefahr, Bodenverunreinigungen und gegebenenfalls Beschädigungen von bestehendem Großgrün zu erwarten. Mit zusätzlichen Bodenverdichtungen ist unter den gegebenen Verhältnissen kaum zu rechnen.

Eine flächenmäßige Bilanzierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe ist nicht möglich. Die entstehenden Eingriffe sind allerdings auch temporärer Natur. Sie müssen durch konsequente Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Pkt. 6) so weit wie möglich minimiert werden.

Es verbleibt damit neben dem erforderlichen Ausgleich für die zu fällenden Bäume weiterhin die Notwendigkeit eines Ausgleichs/Ersatzes für die als umwelterheblich einzustufende zusätzliche Versiegelung von Boden, die, wie oben ausgeführt, auf einer Fläche von 2,5 m<sup>2</sup> zu kompensieren ist.

#### 11.6 Bilanzierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ersatz von umwelterheblichen Einwirkungen des Vorhabens auf der Grundlage der Eingriffsbewertung

Erster Grundsatz der Eingriffsregelung ist die Vermeidung umwelterheblicher Einwirkungen. In Hinblick auf die Vermeidung und Reduzierung der Auswirkungen sind folgende Hinweise zu beachten.

Während der Bauphase eignen sich zur Vermeidung bzw. Reduzierung der spezifischen Auswirkungen folgende Maßnahmen:

- möglichst kleinräumige Dimensionierung der Baustellen, der Materiallagerplätze und Arbeitsflächen,
- Rückbau von baubedingten Straßen, Wegen und anderen Baustelleneinrichtungen, sobald sie nicht mehr benötigt werden,
- Verwendung lärmarmen Baumaschinen und Fahrzeuge entsprechend dem Stand der Technik,
- sparsamer und sorgsamer Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen sowie gefährlichen Baustoffen und Lösungsmitteln, regelmäßige Wartung aller Maschinen, umweltschonende Entsorgung aller gebrauchten Stoffe,

Als Maßnahmen zur Vermeidung/Reduzierung der Beeinträchtigungen **nach Fertigstellung der Bebauungen** werden festgeschrieben:

- Reduzierung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt nötige Maß, alle Wege und Hofplätze sowie der Pkw-Stellplatz sind in wassergebundener Form zu gestalten

- Orientierung auf emissionsarme Heizsysteme,

Trotz der genannten Vermeidungsmaßnahmen gilt es, wie oben begründet, auf einer Fläche von 2,5 m<sup>2</sup> die durch die Neubebauung entstehende zusätzliche Bodenversiegelung sowie die Beseitigung von 2 Bäumen auszugleichen. Für die Kompensation von Bodenversiegelungen ist vorrangig eine Entsiegelung angezeigt. Wenn das, wie im vorliegenden Fall nicht möglich ist, sind die entsprechenden Flächen zu „naturbetonten Biotopen“ (Ruderaffuren, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen) zu gestalten.

Für die Beseitigung von geschützten Bäumen sind, um die erforderliche Zeit zu berücksichtigen, die erforderlich ist, bis die Leistung im Naturhaushalt in vollem Umfang wieder hergestellt ist, jeweils 1 - 3 Ersatzbäume mit mindestens 12 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Für die Abnahme der Weide wird deshalb ein Ersatz durch das Pflanzen eines großkronigen Baumes und zweier kleinkroniger standortgerechter, einheimischer Bäume festgeschrieben. Für die Beseitigung der Kulturbirne sind als Ausgleich 2 standortgerechte einheimische Bäume neu zu pflanzen..

Für den zu pflanzenden großkronigen Baum bietet sich mit ihren prächtigen Blüten und der schönen Herbstfärbung z.B. die Roßkastanie an, die nicht nur bereits seit Jahrhunderten zum festen und traditionsreichen Bestandteil europäischer Garten- und Parkanlagen gehört, sondern in manchen Gegenden bereits zum Ortsbild prägenden Charakterbaum geworden ist - auch wenn sie eigentlich aus Südeuropa bzw. Nordamerika stammt. Besonders *Aesculus carnea* - die Scharlach Roßkastanie empfiehlt sich hier, da sie wesentlich stadtklimaverträglicher, sehr anpassungsfähig und vor allem etwas langsam-wüchsiger und weniger ausladend ist, als die anderen Vertreter der Gattung.

Als kleinkronige standortgerechte Bäume sind Feld- und Kugelhorn, Rotdorn als Solitärbaum, die Eberesche oder auch wilde Obstbäume (Kirsche, Apfel, Birne oder Pflaume) nicht nur sehr attraktive Gestaltungselemente sondern auch wertvolle Nährgehölze für Insekten und Nistmöglichkeiten für Vögel.

Zur Kompensation der Bodenversiegelung wird sinnvollerweise ebenfalls die Pflanzung eines Baumes herangezogen. Um die zu planenden Kompensationsmaßnahmen z.B. beim Pflanzen von Bäumen der auszugleichenden Fläche zuordnen zu können, ist es üblich, die dem mittleren Kronendurchmesser entsprechende Fläche in Ansatz zu bringen. Im Landkreis Güstrow wird für kleinkronige Bäumen pro Baum eine Ausgleichsfläche von 10 m<sup>2</sup> anerkannt. Um den erforderlichen Ausgleich für die sehr geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung zu schaffen, ist deshalb die Neupflanzung eines zusätzlichen kleinkronigen, standortgerechten, einheimischen Baumes als ausreichend anzusehen.

Die Arten der anzupflanzenden Bäume sind in der **Pflanzliste 1** zusammengefaßt.

Der ursprüngliche Kleingehölzbestand auf einer Fläche von 245 m<sup>2</sup> ist, wie bereits im vorhergehenden Punkt beschrieben, durch Heckenpflanzungen an den Grundstückskanten, im Vorgartenbereich sowie zur Sichtschutzabpflanzung der Parkplätze und der Abfallsammelbehälter (Fläche voraussichtlich 265 m<sup>2</sup>) auszugleichen. Es sind hier im wesentlichen wieder die bereits vorhandenen Arten, komplettiert durch einige zusätzliche standortgerechte einheimische Arten zu verwenden (**vgl. Pflanzliste 2**). Da es sich in allen Fällen um schnellwüchsige Arten handelt und damit davon

ausgegangen werden kann, daß der Ausgangszustand relativ kurzfristig wieder zu erreichen ist, ist durch diese Maßnahmen ein ausreichender Ausgleich sichergestellt.

Der PkV -Stellplatz soll durch höhere Gehölze z.B. eine Fliederhecke (*Syringa vulgaris*) komplettiert eventuell durch Sträucher wie schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) und/oder auch die Haselnuß (*Corylis avellana*) Sichtschutz erhalten. Da Bäume ebenfalls eine Filterwirkung zur Reduzierung der Luftschadstoffe haben und gleichzeitig viel Grün um die Parkplätze die im Sommer wünschenswerte Beschattung bietet und die Stoffwechselaktivitäten/Filterwirkung der Pflanzen einen effektiven Emissionsschutz darstellt, ist pro 4 Stellplätze ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Obwohl damit besonders unter Berücksichtigung der durch das Vorhaben entsiegelten Fläche alle bilanzierten Eingriffe als ausgeglichen betrachtet werden können, darf dennoch nicht auf weitere geplante Begrünungsmaßnahmen verzichtet werden, die sowohl das Kleinklima als auch den optischen Eindruck aufwerten und zusätzliche Kleinlebensräume in der Stadt schaffen.

Zur Wahrung des ästhetischen Gesamteindrucks der Anlage und zur Gestaltung des Straßenzuges mit seinen anliegenden Vorflächen, sind die Vorgärten an der Neuen Straße gärtnerisch zu gestalten.

Bei der Gestaltung von Rasenflächen sind Wildblumenmischungen zu verwenden, die einen reizvollen Blühaspekt und eine vielseitige Nahrungsgrundlage für Insekten liefern und die sich auf Grund der Tatsache, daß sie durch die spezielle Nutzung des Geländes durch ältere Menschen auch nur wenig begangen und strapaziert werden, gut entwickeln können (**Pflanzliste 3**).

Weiterhin sollen Fassaden und soweit vorhanden Laufgänge durch standortgerechte einheimische Rank- und Kletterpflanzen gemäß **Pflanzliste 4** begrünt werden. Diese Maßnahme fließt allerdings nicht mit in die Ausgleichsbilanzierung ein, da sie von der baulichen Ausführung abhängig und zum Ausgleich auch nicht zwingend erforderlich ist.

Gleiches gilt für zwei weitere Maßnahmen. Soweit bautechnisch und finanziell realisierbar, wird zumindest in Teilbereichen eine Dachbegrünung vorgeschlagen. Begrünte Wände und vor allem Dächer sind in der Stadt nicht nur eine einzigartige Chance zusätzliche Grünflächen zu schaffen, sie sind auch geeignet, das Kleinklima und den innerstädtischen Lebensraum zu verbessern und reizvolle Blickpunkte zu setzen. Die Anlage von Dachbegrünungen stellt allerdings einen recht beträchtlichen Kostenfaktor dar. Es muß deshalb an dieser Stelle betont werden, daß die Realisierung der Dachbegrünung zwar außerordentlich wünschenswert wäre, aber ebenfalls nicht zur Kompensation des durch die Maßnahme zu erwartenden Eingriffs erforderlich ist.

Als dritte, zusätzliche optionale Maßnahme sollte geprüft werden, ob es möglich ist, in die Gestaltung der Häuser Niststeine einzubeziehen, um Fledermäusen und Vögeln zusätzlichen Lebensraum in der Stadt zu bieten. Besonders, da alter Gebäudebestand in Größenordnungen weggerissen wird, ist damit zu rechnen, daß hier entsprechende Möglichkeiten verloren gehen. Sollten im Zuge der Abrißarbeiten Nist oder Überwinterungsquartiere von Fledermäusen gefunden werden, ist dies unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde zu melden.

**Gebilligt durch den Beschluß der Stadtvertretung am 08.02.2001**  
**Ausgefertigt am 21.03.2001**

In Kraft getreten am  
01. April 2001.



*H. V. Koll*  
Der Bürgermeister