



# Stadt Güstrow

vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 12

Straßenbauamt Güstrow /  
Ortsteil Klueß

Verfahrensstand:

Satzung:

8/99

Maßstab:

1 : 500

Anderung:

satzungsändernder Beschluss

Stadtverwaltung Güstrow  
Stadtentwicklungsamt

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12  
Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**Teil A: Grundlagen**

1. Rechtsgrundlagen
2. Veranlassung und Ziele
3. Beschreibung des Geltungsbereiches
  - 3.1 Räumliche Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches
  - 3.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen
  - 3.3 Altlasten
  - 3.4 Nachrichtliche Übernahme
    - 3.4.1 Bodendenkmale
    - 3.4.2 Naturschutzgebiet „Nebel“ - Schutzverordnung
4. Vorgaben und Rahmenbedingungen
  - 4.1 Flächennutzungsplan
  - 4.2 Rahmenplan
  - 4.3 Stellungnahme Raumordnung und Landesplanung

**Teil B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

1. Bauliche Nutzung
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Überbaute Grundstücksfläche
  - 1.3 Maß der baulichen Nutzung
2. Baugestaltung
  - 2.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
  - 2.2 Schallschutz

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12  
Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

- 3. Erschließung
  - 3.1 Verkehr
    - 3.1.1 Äußere Erschließung fließender Verkehr
    - 3.1.2 Innere Erschließung fließender Verkehr
    - 3.1.3 Fuß- und Radwege
    - 3.1.4 Ruhender Verkehr
  - 3.2 Versorgung
    - 3.2.1 Strom
    - 3.2.2 Öl
    - 3.2.3 Wasser
    - 3.2.4 Fernmeldetechnische Versorgung
    - 3.2.5 Brandschutz
  - 3.3 Entsorgung
    - 3.3.1 Schmutzwasser
    - 3.3.2 Oberflächenentwässerung
    - 3.3.3 Abfallentsorgung

**Teil C: LANDSCHAFTSPLANUNG**

- 1. Rahmenbedingungen
- 2. Bestandsbeschreibung und Bewertung
- 3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe
- 4. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

**Teil A: GRUNDLAGEN**

**1. Rechtsgrundlagen**

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I. S. 2141, ber. I S. 137)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl M-V S.468)
- e) Wassergesetz des Landes M-V vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), geändert d. VO vom 13.02.1997 (GVOBl. M-V S. 104)
- f) Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land M-V vom 21.Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5)
- g) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG. vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), Zweites Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998 (BGBl 1998 Teil 1 Nr. 25)
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986, geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205) zul. geändert durch Sechstes Gesetz zur Änderung des WHG vom 11. November 1996
- i) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 08.08.1990 (BGBl. I. 1990, S. 1714)
- j) Denkmalschutzgesetz M-V (GVoBl M-V Nr. 23 vom 28.12.1993) - DSchG M-V

- k) Verordnung des Landkreises über den Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken (Gehölzschutzordnung) vom 25.02.1998
- l) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I. 2705)  
zul. geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I. S. 1354).

## 2. Veranlassung und Ziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung eines 3geschossigen Erweiterungsbaues mit Flachdach. Der Alt- und Neubau werden über einen Verbindungsbau miteinander verbunden. Es ist geplant, ca. 682 m<sup>2</sup> HNF für 53 Arbeitskräfte mit den dazugehörigen Nebennutz-, Funktions- und Verkehrsflächen zu erstellen. Die vorhandenen Außenanlagen in der jetzt bestehenden Form sind für eine öffentliche Verwaltung nicht bedarfsgerecht und damit nicht verwendungsfähig. Bestehende bauliche Anlagen, wie Waschrampe, Sohlebecken, Lagerboxen und Betonflächen sind für die geplante oder bereits neue Nutzung des Geländes nicht mehr notwendig. Es erfolgt ein Rückbau dieser Anlagen, dabei werden die im Naturschutzgebiet „Nebel“ liegenden Flächen zukünftig ihrer natürlichen Sukzession überlassen. Die außerhalb des Naturschutzgebietes neu geplanten Außenanlagen sollen entsprechend der Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden.

## 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

### 3.1 Räumliche Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 130/2 mit einer Fläche von 21.989 m<sup>2</sup>. Der gekennzeichnete Teilbereich des Flurstückes 129/2 der Flur 1 Klueß von ca. 220 m<sup>2</sup> wird zum Zweck einer Feuerwehruzufahrt sowie für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge an die öffentliche Straße (Krakower Chaussee) in den Geltungsbereich einbezogen (BauGB § 12 Abs. 4).

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

**3.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen**

Das landeseigene Grundstück ist bebaut mit einem massiven 3geschossigen Verwaltungsgebäude mit ausgebautem 45°-Satteldach und Nebenanlagen. Die Fernmeldeleitung und die 20-kW-Freileitung stellen eine Nutzungseinschränkung dar.

Für die 20-kW-Freileitung gibt es eine Stellungnahme der WEMAG Westmecklenburgische Energieversorgung AG vom 16.01.1998 mit folgenden Auflagen:

- Sicherheitsabstände zu den Leitungen sind zu beachten.
- Einhaltung der DIN VDE 0210 während der Bauarbeiten.
- Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an die Freileitung ist die WEMAG vorher zu konsultieren.
- Sollte ein Verlegen der Versorgungsanlage notwendig sein, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.
- Vor Baubeginn ist eine Einweisung durch den Netzdienststellenleiter der WEMAG erforderlich.

**3.3 Altlasten**

Die Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen der Liegenschaft wurde durch das Land veranlaßt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden der Unteren Wasserbehörde (und der Abfallbehörde) mit Schreiben vom 25.03.1998 zur Genehmigung vorgelegt.

Die Gefährdungsabschätzung der Ingenieurgesellschaft SKH Neubrandenburg vom 12.03.1998 zeigt, daß die Eingreifwerte und Maßnahmeschwellenwerte der untersuchten Schadstoffe an den 7 Altlastenverdachtseinzelflächen wie Lagerflächen etc. nicht überschritten werden und somit kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Der Altlastenverdacht wurde damit ausgeräumt.

Mit Schreiben vom 29.04.1998 des Landkreises Güstrow wurde dies bestätigt.

**3.4 Nachrichtliche Übernahme**

**3.4.1 Bodendenkmale**

Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 17.12.1997 zum vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Straßenbauamt Güstrow/OT Klueß“ sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher wurden folgende Hinweise auf die Planzeichnung übernommen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**3.4.2 Naturschutzgebiet „Nebel“ - Schutzverordnung**

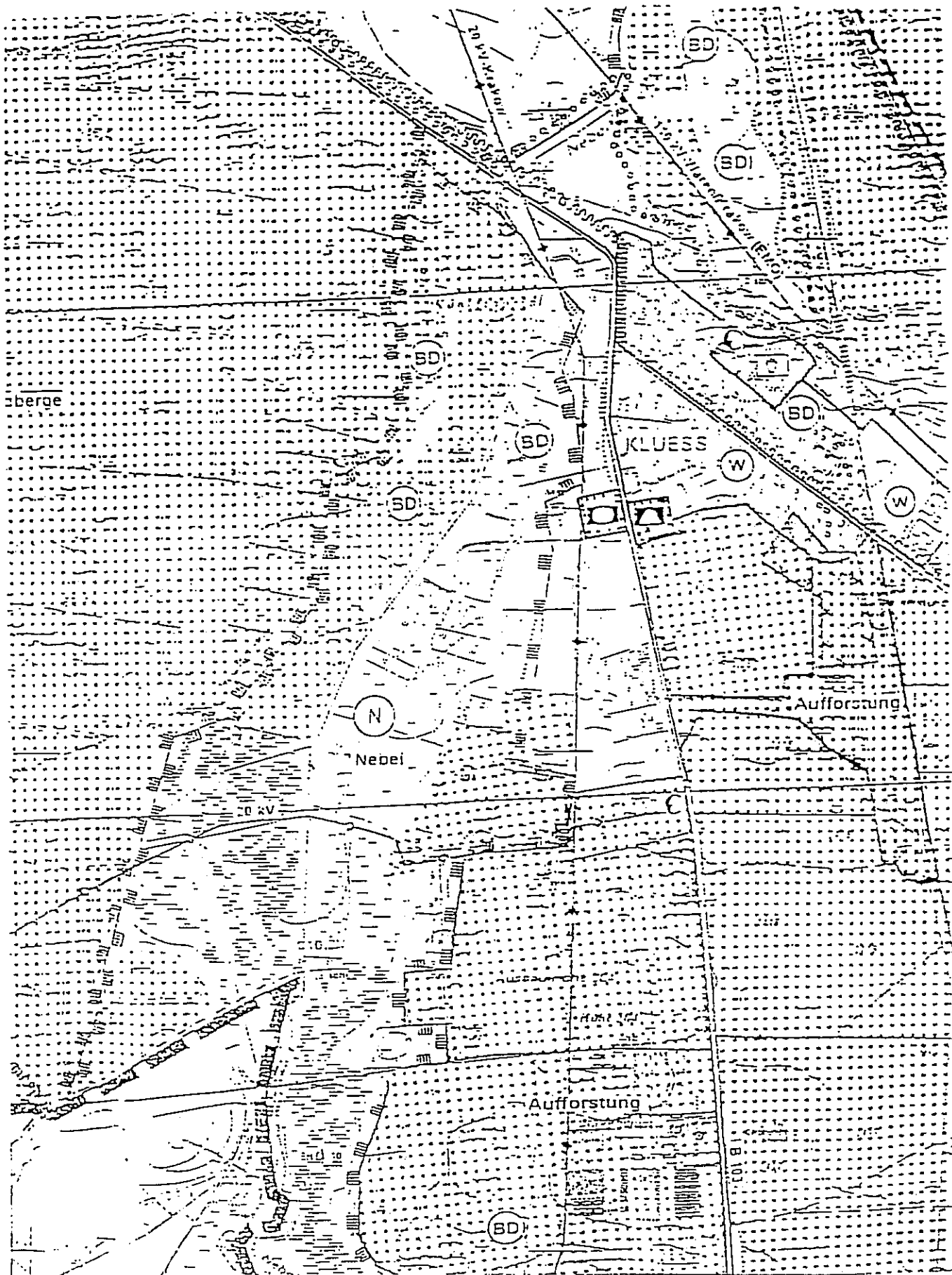
Die Verordnung über das Naturschutzgebiet „Nebel“ vom 31.08.1995 wird als Anlage beigelegt. Eine Ausnahmegenehmigung für die Rückbauarbeiten im NSG-Bereich wurden mit Schreiben des STAUN Rostock vom 13.02.1998 erteilt.

**4. Vorgaben und Rahmenbedingungen**

**4.1 Flächennutzungsplan**

Klueß ist ein Ortsteil von Güstrow. Im Flächennutzungsplan (Stand Dezember 1997) der Stadt Güstrow ist das Gelände des Straßenbauamtes Güstrow als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung ausgewiesen. Der rückwärtige Bereich ist als nichtbebaubarer Bereich mit dem angrenzenden Naturschutzgebiet „Nebel“ dargestellt.

Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Kluess





#### 4.2 Rahmenplan

Das Straßenbauamt Güstrow/OT Klueß liegt unmittelbar an der Krakower Chaussee (Bundesstraße 103).

Die Grundstücksfläche ist im städtebaulichen Rahmenplan Klueß, Stand Februar 1995, mit der Bezeichnung „Straßenbauamt“ ausgewiesen.

#### 4.3 Stellungnahme Raumordnung und Landesplanung

Die Planung beinhaltet die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit entsprechender ingenieur- und verkehrstechnischer Erschließung als Ergänzung und Komplettierung der am Standort bereits bestehenden Verwaltung des Straßenbauamtes Güstrow.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für das Straßenbauamt festgesetzt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Die angezeigte Planung ist insofern mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, als es sich um eine Erweiterung der am Standort bereits vorhandenen Verwaltung des Straßenbauamtes handelt und als solche mit der Planung festgesetzt wird.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12  
Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß

**Teil B. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

**1. Bauliche Nutzung**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der öffentlichen Verwaltung des  
Straßenbauamtes Güstrow/OT Klueß.

**1.2 Überbaute Grundstücksfläche**

**Grundflächenzahl (GRZ)**

vorh. Gebäude:	329,27 m <sup>2</sup>
Verbinder:	16,24 m <sup>2</sup>
gepl. Gebäude:	350,78 m <sup>2</sup>
Straßen:	1.130,00 m <sup>2</sup>
Straßen (zusätzlich):	450,00 m <sup>2</sup>
Gehwege:	366,50 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	617,50 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche (zusätzlich):	<u>568,00 m<sup>2</sup></u>
	3.828,29 m <sup>2</sup>
Fläche innerhalb der Baugrenze:	6.743,00 m <sup>2</sup>
(ohne freizuhaltende Fläche - Fern st G)	
GRZ = $\frac{3.828,29 \text{ m}^2}{6.743,00 \text{ m}^2}$	= 0,57

**Geschoßflächenzahl (GFZ)**

vorh. Gebäude:	1.269,13 m <sup>2</sup>
Verbinder:	48,72 m <sup>2</sup>
gepl. Gebäude:	<u>1.052,34 m<sup>2</sup></u>
	2.370,19 m <sup>2</sup>
Fläche innerhalb der Baugrenze:	6.743,00 m <sup>2</sup>
GFZ = $\frac{2.370,00 \text{ m}^2}{6.743,00 \text{ m}^2}$	= 0,35

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

**1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als maximal zulässige Grundfläche (GR), Geschoßfläche (GF) und Gebäudehöhe (GH) wird festgesetzt:

Neubau

GR = 405 m<sup>2</sup>

GF = 1.215 m<sup>2</sup>

GH = 14 m<sup>2</sup> (OK Hofbefestigung - OK First)

Bestand

GR = 330 m<sup>2</sup>

GF = 1.270 m<sup>2</sup>

GH = 15 m<sup>2</sup> (OK Hofbefestigung - OK First)

**2. Baugestaltung**

**2.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung sind aus der Standortanalyse der Umgebung des Vorhabens hergeleitet.

Durch Anpassung an die Dimensionen des vorhandenen Gebäudes, wie z. B. Fenstergröße und OFF-Höhe, soll sich der neu zu errichtende Baukörper in das Gesamtbild einfügen.

Materialien, Oberflächen, Strukturen und Formen des Umfeldes werden aufgegriffen.

a) Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodes, gemessen von der Gehwegoberkante, ist mit 0,92 m dem vorhandenen Gebäude anzupassen.

b) Fassade

Die Fassade ist als Putzfassade auszubilden. Türen und Fenster sind in Kunststoffkonstruktion auszuführen.

c) Verbinder

Der Verbinder ist ebenfalls als Putzfassade herzustellen.

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

d) Dach

Es ist ein Flachdach vorzusehen.

Die Dachneigung beträgt ca 7°. Die Dachdeckung ist aus Aluminiumblechen im Farbton rot-rotbraun auszuführen.

**2.2 Schallschutz**

Hinsichtlich der im Sinne der Anforderungen des § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes wird auf die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 verwiesen. Dabei sind dem Plangebiet folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. 65 dB tags und 55 dB nachts.

Als Schallquelle ist die B 103 Krakower Chaussee relevant.

Auf der Grundlage der Emissionsdaten des Schallimmissionsplanes Güstrow, OT Klueß, v. April 1995, kann davon ausgegangen werden, daß aktive und passive Maßnahmen zur Emissionsminderung nicht erforderlich sind, da die ermittelten Daten die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Für das bestehende Bürogebäude an der Krakower Chaussee wurde ein Beurteilungspegel von 65 dBA (Tag) ermittelt. Das geplante Bürogebäude wird westlich des vorhandenen Bürogebäudes zur lärmabgewandten Seite errichtet und wird zusätzlich durch das bestehende Gebäude zur Straße hin abgeschirmt. Hier wurde ein Beurteilungspegel zwischen 50 und 55 dBA (Tag) ermittelt.

Das im Bestand vorhandene Gebäude mit der lärmschützenden Wirkung für den Erweiterungsbau ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zu erhalten festgeschrieben.

**3. Erschließung**

**3.1 Verkehr**

**3.1.1 Äußere Erschließung fließender Verkehr**

Das Gelände liegt unmittelbar an der Bundesstraße 103.

Von der B 103 erfolgt über eine Zufahrt die verkehrliche Erschließung.

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

**3.1.2 Innere Erschließung fließender Verkehr**

Die Zufahrt und die Fahrgassen werden bituminös hergestellt.

**3.1.3 Fuß- und Radwege**

Die Befestigung der Gehwege erfolgt im Bereich der Grünanlagen in sandgeschlämmter Deckschicht und im Bereich der Gebäude in Betonsteinpflaster.

Extra angelegte Radwege sind auf der Liegenschaft nicht angeordnet.

**3.1.4 Ruhender Verkehr**

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden mit vorhandenem Natursteinpflaster befestigt, welches versickerungsfähig verlegt wird.

Ermittlung der Stellplätze

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 48 „Stellplätze und Garagen“ ergibt sich folgender Bedarf an Stellplätzen:

Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein

1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche

NF 1.580 m<sup>2</sup> insgesamt

Daraus ergeben sich:

1.580 m<sup>2</sup> : 30 m<sup>2</sup> = 52,67      rd. 53 Stellplätze

davon 20 % für Besucher      = 11 Stellplätze

davon 1 % für Behinderte      = 2 Stellplätze

mind. jedoch 2 Stellpl.

Auf Grund der besonderen örtlichen Belange, wie die periphere Ortsrandlage und keine regelmäßige Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel werden zusätzlich 33 Stellplätze errichtet. Somit ergibt sich eine Gesamtzahl an Stellplätzen von 86.

Die Stellplatzflächen erhalten eine Durchgrünung (ca. jeder vierte Stellplatz wird als Standort für bodendeckende Gehölze bzw. für Bäume genutzt).

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

**3.2 Versorgung**

**3.2.1 Strom**

**Niederspannungsschaltanlage**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt von der Transformatorenstation über ein Erdkabel bis zu einem Kabelverteiler an der Grundstücksgrenze.

Die Einspeisung in das vorhandene Gebäude erfolgt über einen Hausanschlußkasten und die Hauptverteilung mit Meßeinrichtung im E-Raum. Von hier wird das neue Verwaltungsgebäude mit Verbinder eingespeist und versorgt.

**Starkstromanlage**

Die vorhandene NS-Einspeisung bleibt bestehen. Das vorhandene Kabel ist ggf. durch ein Parallelkabel zu ergänzen

**Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung besteht aus der Gehwegbeleuchtung und der Parkplatzbeleuchtung.

**3.2.2 Öl**

Das vorhandene Gebäude wird über eine Ölheizanlage, die sich im südlichen Teil des Gebäudes befindet, versorgt. Das neu geplante Verwaltungsgebäude wird auch über diese Heizanlage versorgt.

**3.2.3 Wasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch eine vorhandene Trinkwasserleitung, die südlich in das bestehende Gebäude einbindet, gesichert.

**3.2.4 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Erschließung erfolgt über eine vorhandene unterirdische Leitung, die im östlichen Teil des vorhandenen Gebäudes einbindet.

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

**3.2.5 Brandschutz**

Lt. Stellungnahme des Landkreises Güstrow - Katastrophen-, Brand- und Rettungsschutz vom 08.12.1997 zum vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 - „Straßenbauamt Güstrow/OT Klueß“ bestehen aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

Die Zufahrten und Zugänge für die Feuerwehr gemäß LBauO M-V § 5 und die Löschwasserversorgung sind in ausreichenden Maßen vorhanden.

Fragen des vorbeugenden baulichen Brandschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren bearbeitet.

**3.3 Entsorgung**

**3.3.1 Schmutzwasser**

Es erfolgt über ein Pumpwerk der Anschluß an das zentrale Abwassersystem und eine Ableitung in das Klärwerk Parum (Güstrow).

Die Schmutzwasserentwässerung des neu geplanten Verwaltungsgebäudes sowie die des vorhandenen erfolgt über neue Anschlußleitungen, die an das vorhandene Pumpwerk angeschlossen werden.

Damit ist die Schmutzentwässerung gesichert.

**3.3.2 Oberflächenentwässerung**

Das gesamte auf der Liegenschaft anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert, wobei folgendermaßen verfahren werden soll:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt und in das geplante Regenrückhaltebecken, das naturnah gestaltet werden soll, eingeleitet. Hier soll es verdunsten. Auf die Anordnung einer Tauchwand kann verzichtet werden, da es sich hier ausschließlich um unbelastetes Wasser handelt.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll über Versickerungsmulden (entspr. Arbeitsblatt A 138) versickert werden bzw. verdunsten.

Die Entwässerungslösung ist mit der Ausführungsplanung der zuständigen Wasserbehörde zur Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

**3.3.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die zentrale Müllentsorgung.



## Teil C: LANDSCHAFTSPLANUNG

### 1. Rahmenbedingungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Bundesstraße 103 und im Westen an das Naturschutzgebiet „Nebel“, das durch die Liegenschaft berührt wird.

Die geomorphologische Gestalt Mecklenburg-Vorpommerns wurde maßgeblich durch die Weichseleiszeit gestaltet.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet aus Talsandsedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Talsande können in Abhängigkeit vom Feinkornanteil frostempfindlich reagieren.

Im Plangebiet wird nach dem Kenntnisstand des GLA folgende Baugrundschwächezone erwartet:

westlich angrenzendes Niederungsgebiet der Nebel.

Hier stehen setzungsgefährdete organische Böden oberflächlich an.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist er unter anmoorigen Deckschichten verbreitet.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50  $\leq 2 - 5$  m.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordwesten.

Das Gelände hatte vor der Bebauung ein natürliches Gefälle in nördlicher Richtung zu den Nebelwiesen hin. Im Südteil liegt es auf einem Niveau zwischen + 12,3 m HN (Westseite) und + 13,5 m HN (Ostseite). Es fällt nach Norden zu auf + 11,5 m HN ab. Die anschließenden Wiesen der Nebel-Niederung liegen im Bereich + 10,0 bis + 10,5 m HN.

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

Die Hanglage im Bebauungsgebiet führte zu Bodenabträgen im südlichen Gelände, wobei bis zu 3 m Erdreich abgebaut wurden. Im Nordteil dagegen erfolgten Aufschüttungen.

Es wurden durchlässige und grundwasserführende Schichten aufgeschlossen.

Es tritt ein Grundwassergefälle von Südost nach Nordost auf.

In dem feinkörnigen Material (Schicht 1) stellt sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten ein geneigter Grundwasserhorizont ein.

Es herrschen Fein- bis Mittelsande vor, im südlichen Bereich bindige Schluffe ab 4 bis 5 m Tiefe, im nördlichen Bereich (NSG) Moorerde und Torfablagerungen.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung wurde das Gebiet in zwei Bebaubarkeitsbereiche unterteilt, wobei sich der Bereich im Südteil als geeignet erweist, der Bereich im Nordteil als ungeeignet.

Das Gebiet gehört zum Klimabereich „maritim beeinflusstes Binnentiefland“, das im Vergleich zum kontinentalen Klima eher geringe Temperaturschwankungen aufweist und sich durch stärkere Luftbewegungen, eine höhere Luftfeuchte und stärkere Bewölkung auszeichnet.

Bei der Betrachtung des Landschaftsbildes muß festgestellt werden, daß sich die Liegenschaft in einem desolaten Zustand präsentiert. Im Osten wird das Gebiet durch die B 103 beeinträchtigt. Nur die wenigen vorhandenen Hochstämme sowie die Hecke beleben das Landschaftsbild positiv.

Mit dem Ziel der Aufwertung des Landschaftsbildes sollen landschaftsräumliche Zusammenhänge wieder hergestellt werden.

Neben dem ästhetischen Eigenwert ist es auch der Schutzwert eines Gebietes, der sich in der Einzigartigkeit, der Unersetzbarkeit, der Seltenheit und der Repräsentation der Landschaft ausdrückt.

Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich im Naturschutzgebiet „Nebel“ das der Sicherung, Erhaltung und Entwicklung der Vielgestaltigkeit des Fließgewässers unter Einbeziehung der anliegenden Flächen in seiner jetzigen Struktur und Beschaffenheit dient.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bei der vorliegenden Planung, insbesondere hinsichtlich der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, weitestgehender Vermeidung von Beeinträchtigungen und geeignetem Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen, berücksichtigt.

## 2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Im Rahmen der Überplanung der Liegenschaft wurde eine Bestandsaufnahme vorhandener Bebauung, befestigter Flächen und Begrünung der Liegenschaft vorgenommen, um einerseits die Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und andererseits die Landschaftsbewertung hinsichtlich Eignung für bestimmte Ausgleichsleistungen zu untersuchen.

Die Liegenschaft hat eine Größe von insgesamt 21.989 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich ca. 7.400 m<sup>2</sup> innerhalb des westlich an die Liegenschaft angrenzenden Naturschutzgebietes „Nebel“.

Es sollen positive und negative Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation aufgezeigt werden.

4.685 m<sup>2</sup> der Liegenschaft sind versiegelte Flächen. Aus der nachstehenden Flächenbilanz ist zu entnehmen, daß davon 4.355 m<sup>2</sup> Fläche entsiegelt werden und lediglich 2.533,5 m<sup>2</sup> neu zu versiegeln sind bzw. 1.825,5 m<sup>2</sup> teilversiegelt werden.

Flächenbilanz der Gesamtliegenschaft

Fläche gesamt 21.989 m<sup>2</sup>

davon versiegelt	gepl. Versiegelung	gepl. Teilversiegelung	Entsiegelung
Betonflächen ges. 4.300 m <sup>2</sup>			4.300 m <sup>2</sup>
Bürogeb. vorh. 330 m <sup>2</sup>			
Garagen vorh. 55 m <sup>2</sup>			55 m <sup>2</sup>
gepl. Bürogeb. mit Verbinder	367 m <sup>2</sup>		
Zuwegung	1.940 m <sup>2</sup>		
Parkflächen aus Natursteinpflaster		1.685,5 m <sup>2</sup>	
gepflasterte Wege	226,5 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	
	4.685 m <sup>2</sup>	2.533,5 m <sup>2</sup>	1.825,5 m <sup>2</sup>
			4.355 m <sup>2</sup>

Hier ergibt sich eine positive Bilanz, die sich in der weiteren Untersuchung fortsetzt. Die Entsiegelung befestigter Flächen ermöglicht somit auch die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vor Ort.

Im Planungsgebiet ist zur Zeit nur ein geringer Bestand an Gehölzen vorhanden, 2 Alleebäume, Eichen mit einem STU von 90 bzw. 130 cm, hier handelt es sich um geschützte Landschaftsbestandteile i.S. § 26 Landesnaturschutzgesetz, 3 Kiefern mit einem STU bis 50 cm und 1 Ahorn mit 30 cm STU sowie ca. 530 m<sup>2</sup> Hecke aus Berberitze, Kartoffelrose, Schneebeere und Sanddorn, die zu erhalten sind.

Nutzungsbedingt wurden in der Liegenschaft in den vergangenen Jahren Salzlagerflächen, ein Sohlebecken für MgCl<sub>2</sub>, ein Tanklager, eine Waschrampe sowie ein Kohlelagerplatz betrieben.

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

Diese Flächen sind heute als Altlastenverdachtsflächen erfaßt und werden im Rahmen der Überplanung der Liegenschaft vollständig entsorgt und zurückgebaut (vgl. Teil A 3.3).

Insbesondere hinsichtlich des im Westen der Liegenschaft befindlichen NSG „Nebel“ mit seinem Fließgewässer „Nebel“, ist eine Verbesserung der Situation von landschaftsökologischer Bedeutung, durch Entsiegelungen mit anschließender Sukzession und Beseitigung der Gewässerbelastungen.

**3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**

Nutzungebedingte Eingriffe, wie die Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen, wurden auf ein Mindestmaß reduziert. Der erforderliche Ausgleich wurde durch eine Flächenbilanzierung nach dem „Hessischen Modell“ ermittelt.

**Gesamtbilanz Konfliktflächen - Bewertung nach RL zur Bemessung der Abgaben bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen NSG vom Juni 1992 -  
Straßenbauamt Güstrow, OT Klueß**

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Nutzungs-/Biotopwerttyp		Biotopwert		Differenz
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher	
1	2	3	4	5	6	7
Typ-Nr. 10.710 vorh. Bürogebäude vorh. Garage	3 3	330 55	330	990 165	990	
Typ-Nr. 06.920 Entsiegelung und Grünlandeinsaat	14		55		770	605
Typ-Nr. 10.540 befestigte Flächen im NSG	7	450		3.150		
Typ-Nr. 09.130 Entsiegelung/Sukzess.	39		450		17.550	14.400
Typ-Nr. 06.320 intensiv genutzte Frisch- wiesen im NSG	27	6.950		187.650		
Typ-Nr. 09.130 Sukzessionsfläche, Wiesenbrache	39		6.950		271.050	83.400
Typ-Nr. 10.510 völlig versiegelte Fläche, Wege und Straßen	3	4.300		12.900		
Typ-Nr. 06.830 Entsiegelung und naturnahe Gründlandeinsaat	21		4.300		90.300	77.400
Typ-Nr. 02.400 Hecken- und Landschaftsr.	27		637		17.199	17.199
Typ-Nr. 02.600 straßenbegleitend	20	530	530	10.600	10.600	
Typ-Nr. 02.400 übrige Freifl./Grünanlagen	14	9.374		131.236		
Typ-Nr. 06.920 Grünlandeinsaat	14		4.447		62.258	68.978
Typ-Nr. 10.510 Neubau Bürogebäude, versiegelte Fläche	3		367		1.101	1.101
Gehwege Betonst. pfl.	3		226		679	679
Fahrgassen	3		1.940		5.820	5.820
Typ-Nr. 10.540 Gehwege und befestigte Flächen, begrünt	7		72		504	504
Parkflächen	7		1.685		11.795	11.795
Typ-Nr. 10.740 Fassadenbegrünung	19		(38)		722	722
Typ-Nr. 04.100 Einzelbäume 21 x STU 16/18	31		(488)		15.128	15.128
Heister 32x250 cm	26		(256)		6.656	6.656
Summe		21.989	21.989	346.691	513.122	166.431

Im Ergebnis dieser Bilanz ist ersichtlich, daß sich eine Gesamtaufwertung der Liegenschaft sowohl aus landschaftsplanerischer als auch aus ökologischer Sicht ergibt.

Nicht bewertet wurde das Anlegen des Regenrückhaltebeckens.

Im Rahmen der Planung der Oberflächenentwässerung ist vorrangig die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. überschüssiges Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, das naturnah angelegt und mit Randbepflanzung durch Heister eingefaßt wird. Dieses Rückhaltebecken wird als Feuchtbio-top in das Landschaftsbild eingegliedert.

Innerhalb der Grenzen des NSG beschränkt sich die Planung auf die Entsiegelung einer Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup>.

Die gesamte, das NSG berührende Fläche wurde entsprechend den Verboten der VO über das NSG „Nebel“ von jeglicher Planung freigehalten.

Diese Fläche wird ihrer natürlichen Sukzession überlassen und damit erheblich aufgewertet.

#### 4. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Überplanung sind folgende Maßnahmen der Freianlagengestaltung vorgesehen, die neben gestalterischen Aspekten eine Gesamtaufwertung der Liegenschaft aus landschaftsplanerischer Sicht bewirken und sich positiv auf die ökologischen Verhältnisse vor Ort auswirken.

Der vorhandene Gehölzbestand wird durch folgende Neuanpflanzungen ergänzt:

21 Stück Hochstämme (einheimische Laubgehölze) mit einem STU von 16 - 18 cm, die im Bereich der Einfahrt und an den Stellplätzen angeordnet werden,

32 Stück Heister, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe 250 cm als Reihenpflanzung und Sichtschutz zwischen Grundstücksgrenze im Norden und den geplanten Versickerungsmulden sowie den Stellplätzen,

537 m<sup>2</sup> Anpflanzung von Hecken mit Sträuchern bis 5 m,

1148 m<sup>2</sup> Pflanzung mit Bodendeckern und Kleinsträuchern.

**Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß**

Auf den verbleibenden Freiflächen ist eine Rasenansaat vorgesehen. das geplante Bürogebäude erhält am Giebel eine Fassadenbegrünung mit selbstklimmenden Klettergehölzen.

Entlang der Grenze zum NSG soll eine durchgehende freiwachsende Hecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern angelegt werden.

Um den Austausch verschiedener Populationen zu begünstigen, wird auf das Errichten eines Außenzaunes im NSG verzichtet.

Im Rahmen der Planung ist die Entsiegelung, Ebnung und Ansaat der Flächen im NSG eine sehr positive Maßnahme für den Natur- und Landschaftsschutz.

Die Durchgrünung der Stellplätze erfolgt durch die Anordnung von Pflanzinseln (ca. nach jedem 4. Stellplatz).

Für diese Flächen sind Bodendecker bzw. Kleinsträucher bis zu einer Wuchshöhe von 0,70 m vorzusehen.

Je Pflanzinsel wurde die Pflanzung eines Hochstammes (STU 16-18 cm) und eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Entlang des Einfahrtsbereiches sind ebenfalls Pflanzungen von Hochstämmen als Reihenaufpflanzungen geplant.

Die Gehölzflächen neben dem Einfahrtsbereich und dem Pflanzstreifen an der Einfriedung Krakower Chaussee sind mit Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von 0,60 m zu begrünen.

In den Sichtdreiecken der Straßen sind niedrige Gehölzarten vorzusehen.

Diese Gehölzflächen haben gestalterische Funktion und dienen gleichzeitig der Verbesserung der bioklimatischen Situation. An der Grenze zum Naturschutzgebiet ist die Pflanzung einer mehrreihigen, freiwachsenden Hecke (Breite 6 m) mit verschiedenen einheimischen Sträuchern geplant, dadurch entsteht eine natürliche Abgrenzung zum Schutzgebiet des Fließgewässers „Nebel“. Für die biotoypische Tierwelt ist eine intensive Verzahnung von Hecken mit extensiv genutzten Grünflächen von besonderer Bedeutung.



Straßenbauamt Güstrow/Ortsteil Klueß

Bei den gewählten Straucharten handelt es sich ausschließlich um einheimische, standort-typische Gehölze.

Raumbildende und grundstücksgliedernde Funktion haben die Gruppenpflanzungen von Heistern entlang der Grenzen sowie am Regenrückhaltebecken.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah herzustellen. Dies umfaßt flache Böschungen mit wechselnden Böschungsneigungen sowie wechselnde Sohlbreiten und -tiefen.

Die Bepflanzung im Randbereich ist mit Gehölz-Heistern vorgesehen.

Die gruppenweise Anordnung ermöglicht die Sichtbeziehungen zur offenen Landschaft (Grünlandflächen der Nachbargrundstücke) bis hin zum Flußverlauf der Nebel insbesondere im nördlichen Bereich. Am geplanten Gehweg zum Regenrückhaltebecken ist eine Reihenpflanzung mit Heistern vorgesehen.

Für die Fassadenbegrünung eines Giebels des Büroreubaus wurden anspruchslose, robuste selbstklimmende Gehölzarten gewählt mit unterschiedlicher Wuchsentensität.

Für die restlichen Freianlagen des Grundstückes ist die Ansaat mit einem Landschafts-rasensaatgutgemisch mit Kräutern vorzusehen.

Der Rasen hat eher den Charakter einer Wiese bzw. eines Naturrasens.

Die Flächen werden extensiv genutzt und haben einen geringen Pflegeaufwand.

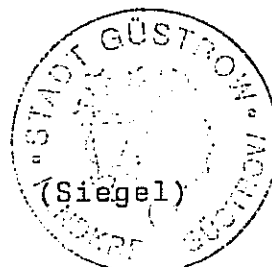
Alle Maßnahmen des Ausgleichs und Ersatzes befinden sich auf den Grundstücksflächen des Straßenbauamtes.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am 29.10.1998.

Satzungsändernder Beschluss am 11.11.1999

ausgefertigt am: 30.11.1999

Der Bürgermeister



Rechtskraft seit: 01.12.1999