

BEGRÜNDUNG

zum

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

mit eingearbeitetem

GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 07

Stand: Oktober 1995

Real-SB-Warenhaus mit 9 Wohneinheiten

Güstrow/Distelberg

VORHABENTRÄGER:

Dr. Niestrath und Partner

Distelberg GbR

Fiedermausweg 11

30823 Garbsen

## GLIEDERUNG

Seite

### TEIL: A GRUNDLAGEN

1.0	RECHTSGRUNDLAGEN	2
2.0	VERANLASSUNG	3
3.0	BESCHREIBUNG DES GELTUNGS- BEREICHES	4
3.1	Lage und Abgrenzung	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	5
3.3	Nutzungen und Nutzungseinschränkungen	5
4.0	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Bauleitplanung	7
4.3	Landschaftsplanung	7

### TEIL: B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.0	BAULICHE NUTZUNG	9
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.0	ERSCHLIESSUNG	11
2.1	Verkehr	11
2.2	Ver- und Entsorgung	13

3.0	LÄRMSCHUTZ	15
4.0	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	17

#### TEIL: C GRÜNORDNERISCHE PLANUNG

1.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES NATUR- UND LANDSCHAFTSHAUSHALTES	18
1.1	Geomorphologie und Pedologie	18
1.2	Klima	18
1.3	Potentielle natürliche Vegetation	19
1.4	Reale Vegetation	19
1.5	Fauna	20
1.6	Orts- und Landschaftsbild	21
1.7	Wertigkeit der Biotoptypen	21
2.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS	24
2.1	Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt	24
2.2	Eingriffswert	25
2.3	Kompensationsflächen	26
3.0	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN	29

**Anhang**

Städtebauliches Nutzungskonzept

Tabelle 1

Pflanzliste

Erdgeschoß Flächenberechnung, 1 : 500

Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingearbeitetem  
Grünordnungsplan

## TEIL: A GRUNDLAGEN

### 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Grundlagen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit eingearbeitetem Grünordnungsplan ergeben sich aus:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebebahnG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (Gbl. Nr. 50, S. 929),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3)

- Landesverordnung über das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) vom 16. Juli 1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 230-1-1),
- Regionales Raumordnungsprogramm vom 18.10.1994
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1992 (GVOBl. S. 286),

## 2.0 VERANLASSUNG

Im Stadtgebiet von Güstrow besteht ein Bedarf an Einzelhandels- und Wohnstandorten. Güstrows Funktion als Mittelzentrum im Verflechtungsbereich vergrößert den Versorgungsbedarf der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen.

Im Hinblick auf die Gebietsreform im Jahr 1994 - der Zusammenschluß der drei Kreise Güstrow, Teterow und Bützow zum Großkreis Güstrow mit Sitz in gleichnamiger Stadt - erfüllt Güstrow mittelzentrale Funktionen.

Entsprechend § 1 Abs.5, Nr. 1-8 BauGB erfährt der Bereich Distelberg durch die Einordnung des SB-Warenhauses mit eingebundenem Wohnungsbau eine günstige städtebauliche Entwicklung. Der Standort selbst bietet aufgrund seiner Erreichbarkeit, der Einsehbarkeit, der Flächenverfügbarkeit, der Lage an einer Ausfallstraße etc. eine hohe Lagegunst für den großflächigen Einzelhandel und die vorgesehene Wohnbebauung. Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen - intensive Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung durch Autohäuser, Tankstelle, Großhandelsbetrieb - unterstreichen die Planungsabsichten.

Aufgrund des hohen Anteils der Wohnbevölkerung (10. 000 - 12. 000) in den Ortsteilen Distelberg und Dettmannsdorf wird dieses SB-Warenhauses kurzfristig die Funktion eines Nahversorgungszentrum eingenommen haben.

Darüber hinaus werden mit dieser Maßnahme langfristig ca. 120 Arbeitsplätze geschaffen.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem eingearbeiteten Grünordnungsplan des Vorhabenträgers:

**Dr. Nistrath und Partner,**  
**Distelberg GbR,**  
Fledermausweg 11,  
30823 Garbsen

fügt sich in das städtebauliche Konzept der Stadt Güstrow ein.

### **3.0        BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES**

#### **3.1        Lage und Abgrenzung**

Der Standort für das REAL-SB-Warenhaus mit der integrierten Wohnbebauung befindet sich am nördlichen Stadtrand der Kreisstadt Güstrow, in unmittelbarer Nähe zur Rostocker Chaussee (Bundesstraße B 103). Diese Fläche stellt die nördliche Begrenzung des Wohngebietes Güstrow Distelberg dar. Der Ortsteil wird von dem Geschoßwohnungsbau der Jahre 1986-1989 geprägt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit eingearbeitetem Grünordnungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 2, 3 ha der Flur- und Teilflurstücke 114, 115, 116, 119, 123, 124, 125, 126 und 127 der Flur 10 in der Gemarkung Güstrow (s. Lageplan im Anhang).

Das Grundstück wird im Norden von einer Kleingartenanlage begrenzt. Im Osten und Südosten des Standortes befindet sich eine Fläche, auf der Ruderalvegetation dominiert. Im Südwesten wird die Fläche von der Lindenallee, einer anschließenden Ruderalfläche und einem Wohngebiet begrenzt. Eine Tankstelle und ein Autohaus befinden sich im Nordwesten der Fläche.

### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Großräumig betrachtet, befindet sich die zu bebauende Fläche im Süden der naturräumlichen Großlandschaft "IV - Rückland der Seenplatte" des Landes Mecklenburg-Vorpommern, in der Untereinheit "Mittleres Warnowland auf Bützower und Güstrower Becken" (Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, 1992).

Kennzeichnend für diesen Landschaftsteil sind die welligen bis kuppigen Grundmoränen, die Endmoränen und die verschiedenen Becken. Das Stadtgebiet selbst liegt im Güstrower Becken (s. Teil: C, 1.1). Der Standort befindet sich am Distelberg auf einer Höhe von ca. 18 m NN. Der Untergrund besteht zumeist aus Geschiebemergeln.

### **3.3 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen**

Auf dem Gelände befinden sich z. Zt. provisorische Verkaufshallen der Firmen REAL und ROLLER. Die Stellplätze und Zuwegungen sind mit einer Asphalt- und Schotterabdeckung versiegelt. Im nördlichen Bereich herrscht Ruderalvegetation vor. Hier befindet sich auch eine relativ kleinräumige Aufschüttung (s. Fotodokumentation).

Nutzungseinschränkungen aufgrund eines potentiellen Altlastenverdachts oder sonstiger Restriktionen sind derzeit für das Plangebiet nicht bekannt.

Vor Beginn der Maßnahme ist die Erstellung eines Baugrundgutachtens vorgesehen.

## 4.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, 1993) weist der Stadt Güstrow - mit ca. 39. 000 Einwohnern- die Funktion eines **Mittelzentrums** zu. Ein solches Zentrum soll "die Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen" (Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, 1993).

Das Regionale Raumordnungsprogramm "Mittleres Mecklenburg/Rostock" kennzeichnet Güstrow als zentralen Ort höherer Zentralität und weist Güstrow als Mittelzentrum aus (Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock, 1994).

Die Rostocker Chaussee, die Bundesstraße B 103, wird im Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (1993) und auch im Regionalen Raumordnungsprogramm "Mittleres Mecklenburg/Rostock" als **überregionale Straßenverbindung** dargestellt.

Darüber hinaus kennzeichnen sowohl das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (1993) als auch das Regionale Raumordnungsprogramm "Mittleres Mecklenburg/Rostock" den Planbereich als **Vorsorgeraum für Trinkwassersicherung**.

Das Regionale Raumordnungsprogramm "Mittleres Mecklenburg/Rostock" stellt das **Plangebiet** als **Fremdenverkehrsschwerpunktraum** dargestellt.

## **4.2 Bauleitplanung**

### **Flächennutzungsplanung**

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow (Stand, Januar 1994) sieht für den westlichen Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO vor. Die südöstlich gelegenen Bereiche sind in diesem Entwurf als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Standort befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III der Grundwasserfassung "Bockhorst".

### **Bebauungs- und Nachbesserungskonzept - Güstrow Distelberg**

Dieses Konzept (1993) stellt eine Fußgängerachse - vom Distelberg bis Suckow - dar. Diese Achse tangiert das östliche Plangebiet.

## **4.3 Landschaftsplanung**

### **Landschaftsplan**

Der Entwurf zum Landschaftsplan Güstrow (Stand, März 1994) beschreibt und bewertet die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen "als Flächen, die je nach lokaler Ausprägung der Wertstufe II oder III zuzuordnen sind" (Flächen mit einer großen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz / Flächen mit einer nicht so großen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz).

Aufgrund der oberflächlich anstehenden Verbreitung der Geschiebemergel ist das Grundwasser gegenüber eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Die Versorgungsanalyse des Landschaftsplanes zeigt ein Defizit an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen im Bereich des Distelberges auf.

## **Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Der landschaftspflegerische Begleitplan "Neues Krankenhaus Güstrow" (Juli 1993) sieht im Norden des Plangebietes - entlang der Kleingartenanlage bis zur Rostocker Chaussee - entlang des Fuß- und Radweges eine einreihige Obstbaumbepflanzung vor.

## TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1.0 BAULICHE NUTZUNG

Für das ca. 2, 3 ha große Grundstück besteht - mit Ausnahme der süd-östlichen Fläche, einer Wohnbaufläche - eine Sondergebietsausweisung.

Das Plangebiet erfährt in seiner städtebaulichen Nutzung eine Gliederung in folgende Bereiche (s.: Flächenberechnungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan):

1. Verkaufsstelle des Real-SB-Warenhauses

Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche = 3 200 qm

Fläche für Dienstleistungen (kein Einzelhandel)= 206 qm

2. Wohnbereich

Mit der Aufstockung des Flachdachbaus im Süden und Südwesten werden 9 Wohnungen errichtet. Der Attraktivitätsgrad dieser Bebauung wird durch den hohen Durchgrünungsgrad und die angrenzende Wohnbebauung erhöht.

= ca. 700 qm

3. Stellplatzbereich

Die Stellplätze für die Verkaufsstelle des Real-SB-Warenhauses und die Wohnungen befinden sich in entsprechender Anzahl im Westen und Norden des Gebäudes.

4. Grünzonen im Nord- und Südosten des Grundstückes

Nicht nur der hohe Durchgrünungsgrad der gesamten Fläche, sondern auch die Ruhezeiten im Nord- und Südosten des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerachse, verknüpfen die Bedürfnisse des Menschen nach "Ruhe, Wohnen und Sich Versorgen" miteinander.

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO für den ausgewiesenen Bereich als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Verkaufsraumfläche des SB-Warenhauses ist - in Übereinstimmung mit der für Landesplanung zuständigen Stelle (Gesprächsnotiz vom 20.12.1994) - auf 3 200 qm incl. der Kassenzone beschränkt und entspricht dem Bedarf einer Stadt wie Güstrow mit mittelzentralen Funktionen im Versorgungsbereich. Die Mallzone des Warenhauses dient ausschließlich der Erschließung der Verkaufsstelle und wird nicht in die Verkaufsraumfläche miteinbezogen. Die Sortimentsstruktur sieht einen Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente von ca. 40 % der Gesamtverkaufsfläche und der zentrenrelevanten Sortimente von max. 600 qm vor.

Innenstadtrelevante Sortimente i.o.g. Sinne sind.

Drogerieartikel, Parfümerie, Herren-, Damen- und Kinderoberbekleidung, Herren-, Damen- und Kinderwäsche, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalien, Schallplatten etc., Optische Geräte, Bücher und Schreibwaren, Glaswaren und Porzellan, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (braune Ware), Leuchten.

Ausnahmsweise sind im Obergeschoß der Einzelhandelseinrichtung 9 Wohnungen zulässig.

Aufenthalts- und Büroräume des SB-Warenhauses befinden sich ebenfalls im Obergeschoß des Gebäudes.

Das gewünschte Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Höhe der baulichen Anlage, die Geschossigkeit, die Bauweise und die überbaubaren Flächen definiert und orientiert sich an der städtebaulichen Zielvorstellung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für geplante Bebauung mit 0,8 festgesetzt. Die vorrangig für Stellplätze vorgesehene Fläche ist entsprechend

der Stellplatzsatzung der Stadt Güstrow ausgewiesen (s. Teil: B, Kap. 2.1).

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und der Einschränkung durch die 110 kV-Leitung wurde die Geschossigkeit differenziert festgeschrieben. Im Bereich der Wohnbebauung ist eine 2-Geschossigkeit und im Flachdachbereich - in einer Höhe von 6,50 m - eine 1-Geschossigkeit vorgesehen. Die Geschößflächenzahl ergibt sich aus der möglichen Geschossigkeit und der Grundflächenzahl und wurde mit 0,4 bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen, die weitestgehend mit dem Baukörper übereinstimmen, festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen finden für die Materialien der Außenwände und die Dacheindeckung statt, um eine Anpassung dieses Baugebietes in das Gestaltungsrepertoire des Gesamtgebietes Distelberg zu sichern.

Die Außenwände werden als Gasbetonmauerwerk mit sichtbaren Stahlbetonstützen und/oder verblendeten Lisenen gestaltet. Im Sockelbereich sind auch Stahlbetonstützen zulässig. Dacheindeckungen sollen nur mit roten, braunen und rotbraunen Materialien erfolgen.

## 2.0 ERSCHLIESSUNG

### 2.1 Verkehr

Die Anbindung an den innerörtlichen und den überregionalen Verkehr (B 103) erfolgt über die Lindenallee als Erschließungsstraße (Bebauungs- und Nachbesserungskonzept - Güstrow Distelberg 1993). Diese Straße verläuft südlich der Grundstücksgrenze und wird mittelfristig auch den Verkehr in Richtung Krankenhaus aufnehmen. Der Knotenpunkt an der Rostocker Chaussee ist ausreichend dimensioniert (vierspüriger Ausbau).

Aufgrund der Erschließungsfunktion der Lindenallee im Ortsteil Distelberg ist ein Ausbau der Straße auf ca. 13 m vorgesehen.

Im Verkehrsgutachten des Ing. Büros PLANIVER vom 16.10.1995 wurde die Leistungsfähigkeit des jetzigen Ausbauzustandes der Lindenallee und des Knotens Rostocker Chaussee/Haselstraße überprüft. Zusammenfassend wurde eingeschätzt ", daß der durch das Vorhaben verursachte Neuverkehr zu keiner Überschreitung der Leistungsfähigkeit im vorhandenen Straßennetz des Untersuchungsraumes führt." (Verkehrsgutachten REAL SB-Warenhaus, Güstrow vom 16.10.1995, PLANIVER, Neubrandenburg, 1995).

Die Anzahl der im Plangebiet ausgewiesenen Stellplätze wurde in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Güstrow ermittelt:

Fläche für Einzelhandel:	1 Stpl.	je 15 qm Verkaufsfläche
Fläche für Dienstleistung:	1 Stpl.	je 35 qm Verkaufsfläche
Wohnungen:	1,25 Stpl.	je Wohnung

Aufgrund der Lage in der Wasserschutzgebietszone III können die Stellplätze nicht durch Rasenkammer- oder Rasengittersteine teilversiegelt werden. Durch verschiedene Anpflanzungen und Einsaaten vorgesehen erfährt auch diese Zone eine Begrünung.

Das Plangebiet ist in das städtische Nahverkehrsnetz integriert.

Zur Förderung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) werden im Verkehrskonzept der Stadt Güstrow sowohl eine Busspur in Richtung Krankenhaus, als auch eine Busbucht gegenüber der zu bebauenden Fläche vorgesehen .

Für das Bauvorhaben bedeutet die günstige Erschließung durch den ÖPNV eine Reduktion des Individualverkehrs.

## **2.2 Ver- und Entsorgung**

### **Elektrizitätsversorgung**

Ein Umspannwerk befindet sich westlich der Rostocker Chaussee. Im Norden des Plangebietes wird eine 110 kV Leitung geführt. Das geplante Gebäude befindet sich nur in einem Randbereich im Gebiet der Schutzbereichsgrenze der Freileitung, innerhalb der eine Bebauung bis max. 6,50 m über GOK zulässig ist (Aussage der EMO vom 24.08.1994).

Zur Zeit wird eine 20 KV Leitung - aus südlicher Richtung kommend - bis an das zu bebauende Grundstück herangeführt.

### **Gasversorgung**

Nach Aussage der Stadtwerke Güstrow bestehen im Plangebiet keine Gasleitungen. Eine Erdgasleitung wird entlang der Rostocker Chaussee geführt.

### **Wasserversorgung**

Eine bestehende Trinkwasserleitung verläuft östlich der Lindenallee und grenzt im Südwesten an das Plangebiet an.

### **Fernwärmeversorgung**

Die Fernwärmeversorgung erfolgt für das Plangebiet über eine Leitung, die ebenfalls östlich zur Lindenallee geführt wird.

Die oberirdische Leitung an der Lindenallee kann rückgebaut werden.

## Löschwasserversorgung

Für das Objekt ist eine voraussichtliche Löschwasserversorgung von 1 600 Litern je Minute für eine Zeitspanne von 2 Stunden (192 cbm) erforderlich.

Das vorgesehene Gewässer im Südosten des Plangebietes gewährleistet mit mindestens 400 cbm die Entnahme der erforderlichen 192 cbm.

Darüber hinaus garantieren die Stadtwerke eine Löschwassermenge von 13,3 l/s (46 cbm).

Die Zufahrt zum "Löschwasserteich" sowie die Aufstellfläche für die Feuerwehr sind in der Planzeichnung festgesetzt und sind uneingeschränkt - auch von Bepflanzung - freizuhalten (s. Festsetzung: Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken, § 5 LBauO M-V, Nr. 1). Die Aufstellfläche ist mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (s. Festsetzung: Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, Nr. 8).

## Fernmeldeanlagen

Voraussichtlich werden auch für dieses Plangebiet Netzerweiterungen geschaffen.

## Abwasserentsorgung

Im Gegensatz zur Innenstadt von Güstrow wird der Bereich Distelberg im Trennsystem entwässert.

Entsprechende Leitungen befinden sich im Süden des Plangebietes. Im Plangebiet selbst - innerhalb der südöstlichen Grünzone - befindet sich ein Gewässer. Diese Anlage ist mit geeigneten Materialien gedichtet und übernimmt die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens bzw. eines Löschwasserteiches.

Die Niederschlagswässer können vom Regenwasserrückhaltebecken über einen geeigneten Schlammfang und ggfs. eine Abscheideanlage

der Kanalisation zugeführt werden. Dachflächenwässer können aber auch im Bereich der Grünzone versickern. Die Schmutzwässer entwässern bei Vorhandensein entsprechender Abscheider über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage.

### **Abfallbeseitigung**

Die geordnete Abfallbeseitigung erfolgt in der Zuständigkeit der Kreisverwaltung Güstrow. Die kreisliche Hausmülldeponie befindet sich in Glasewitz.

Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

## **3.0 LÄRMSCHUTZ**

Auf Grundlage der in den Schallimmissionsprognosen des Applikationszentrums für Akustik vom 17.06.1994, 09.01.1995 und 23.10.1995, Rostock, angenommenen Prämissen sind zur Einhaltung der Lärmschutz-Orientierungswerte für städtebauliche Planung (DIN 18005), der DIN 4109 (Schallschutz) im Hochbau sowie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, VDI-Richtlinie 2058) folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Errichtung einer Lärmschutzwand im Nordwesten des Grundstückes in einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von ca. 30 m
- Errichtung eines Lärmschutzwalles im Bereich der nordwestlichen Grenze zur Kleingartenanlage mit einer Walkronenhöhe von 2,50 m und einer Länge von ca. 90 m
- Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Wohnbereichen im Westen des Gebäudes gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Das Gutachten GP 160/94 ZU 2 vom 23.10.1995 bestimmt für die Fenster der dem Parkplatz zugewandten Wohnräume folgende Schalldämm-Maße bzw. Schallschutzklassen (s. Festsetzung: Festsetzung für Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, Nr. 1):

Wohnraum	erf. R'w	SSK
Schlafzimmer	33 dB	2
Kinderzimmer	37 dB	3

Der Einsatz schallgedämmter Lüfter- und Klimaanlage auf dem Dach des SB-Warenhauses wird festgesetzt (s. Festsetzung: Festsetzung für Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, Nr. 2). Im Gutachten GP 160/94 ZU vom 09.01.1995 wird die Senkung des Gesamtschalleistungspegels um 2 dB(A) auf 83 dB(A) gefordert. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist der Nachweis bzgl. der Einhaltung der geforderten Gesamtschalleistungspegelbegrenzung zu erbringen (s. Hinweis Nr.2).

Im Gutachten GP 160/94 ZU 2 wurde darüber hinaus überprüft, ob und inwieweit durch den Betrieb des Real-Marktes Lärmbelastungen für das im Nordosten des Plangebietes angrenzende Kreiskrankenhaus bestehen.

Im Bereich des Krankenhauses gelten folgende Richtwerte:

Immissionsort	Zuordnung nach BauNVO	Richtwerte	
		Tag	Nacht
Gebäude E Kreiskrankenhaus	Sondergebiet	45	35
Park Kreiskrankenhaus	Sondergebiet	45	35

Es wurde festgestellt, daß die im Bereich des Kreiskrankenhauses einzuhaltenden Richtwerte durch die Geräuschemissionen des REAL-SB-Warenhauses deutlich unterschritten werden. Somit sind Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung der Gefährdungsfreiheit durch elektromagnetische Felder beträgt die Entfernung zwischen der nächstliegenden Bebauung und Wohnnutzung und der Achse der 110 kV-Freileitung 38-48 m.

#### 4.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem § 9 Abs. 2 der "Verordnung zum Schutz und der Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler" der Finder sowie der Leiter der Arbeiten (s. Hinweis Nr. 1).

## **TEIL C: GRÜNORDNERISCHE PLANUNG**

### **1.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES NATUR- UND LANDSCHAFTSHAUSHALTES**

#### **1.1 Geomorphologie und Pedologie**

Das Güstrower Becken entstand vor 20. 000 Jahren, im Pommerschen Stadium der Weichselvereisung.

Das Gelände wird von diversen Grundmoränen geprägt und steigt von Norden in Richtung Westen an. Es erreicht ein Niveau von mehr als 10 m ü. NN.

Das Stadtgebiet von Güstrow befindet sich in der Fahlerde-Braunerde Region der mecklenburgischen Platten. Grundwasser- und staunässebestimmte Bodentypen herrschen im Stadtgebiet vor. Die Sand-Braunerdeböden sind auf die terrestrische Entwicklung zurückzuführen. Im Plangebiet selbst treten zumeist Geschiebemergel auf.

#### **1.2 Klima**

Das Plangebiet im Güstrower Becken zählt zum Klimabezirk "maritim beeinflusstes Binnentiefeland".

Durch den atlantischen Klimaeinfluß herrschen im Jahresmittel gemäßigte Temperaturen vor. Im jährlichen Mittel liegt die Lufttemperatur bei 8,3 °C.

Die Niederschlagsmenge beträgt in diesem Klimabereich ca. 578 mm. Bei südwestlicher bis westlicher Windrichtung ergeben sich windexponierte Standorte nur im Süden und Norden des Stadtgebietes. Hier können Windgeschwindigkeiten von 60 m/s erreicht werden (Landschaftsplan Güstrow 1994, Entwurf).

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes können lokalklimatische Aussagen nicht getroffen werden. Auswirkungen stadtklimatischer Phänomene - wie beispielsweise Wärmeinseln - werden bei der Stadtrandlage des Plangebietes nur abgeschwächt auftreten.

### 1.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation stellt einen konstanten Zustand der Vegetation dar, der sich unmittelbar nach Einstellung der menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen ergeben würde.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Plangebiet der Stieleichen-Buchenwald mit den für ihn charakteristischen Gesellschaften einstellen.

### 1.4 Reale Vegetation

Die reale Vegetation unterscheidet sich von der potentiellen natürlichen Vegetation aufgrund des starken anthropogenen Einflusses im Bearbeitungsgebiet.

Auf eine gesonderte Darstellung der realen Situation wird wegen der sehr geringen Vielfalt der Biotoptypen und der Nutzungsstruktur verzichtet. Der beigefügte Lageplan verdeutlicht die derzeitige Situation (s. Anhang).

Charakteristisch für die Vegetation des Plangebietes sind die Ruderalfluren im Norden des Standortes (Landschaftsplan Güstrow, Entwurf, 1994, Begehung im April 1994).

Die Erhebung kann aufgrund des eingeschränkten Untersuchungszeitraumes keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Neben dem gemeinen Beifuß (*Artemisia vulgaris*), dem Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) und dem Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) treten im Bereich der Ruderalfluren auch die echte Kamille (*Matricaria*

chamomilla), die geruchlose Kamille (*Matricaria inodora*) und die weiße Lichtnelke (*Melandrium alba*) auf.

Das Artenspektrum wird ergänzt durch weitere Arten wie beispielsweise die wilde Malve (*Malva sylvestris*), die große und die kleine Brennnessel (*Urtica dioica*, *Urtica urens*) sowie durch das gemeine Knäulgras (*Dactylus glomerata*), das gemeine Greiskraut (*Senecio vulgaris*) und die Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Darüber hinaus sind die taube Trespe (*Bromus sterilis*), das kanadische Berufskraut (*Conyza canadensis*), der Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), die nickende Distel (*Carduus natans*), Mäusegerste (*Hordeum murinum*) u.a. im Planbereich vertreten. In einigen Bereichen haben sich auch Ackerwildkräuter, wie beispielsweise der Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), eingestellt.

## 1.5 Fauna

Die Biotopstruktur des Untersuchungsraumes, insbesondere im Bereich der Ruderalfläche, fördert die Arten, die auf Struktureichtum in der Vegetation, auf Blüten und Samen oder Teile von grasigen und krautigen Pflanzen angewiesen sind.

Altgras und tote Stauden bieten wirbellosen Tieren nicht nur Winterquartier, sondern auch ganzjährig Lebensraum.

Beispielsweise wurden für den Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) 145 und für den Beifuß (*Artemisia vulgaris*) 134 Arten von Insekten als Bewohner an Wurzeln, Stengeln, Blättern und Blüten nachgewiesen (Blab, J. 1993, Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie).

Nehmen krautige und blühende Pflanzen zu, finden entsprechend mehr Insektenarten wie Tagfalter, Bienenartige, Schwebfliegen etc. günstige Nahrungs-, Versteck-, Rückzugs- und Fortpflanzungsstätten. Dementsprechend finden auch höhere Glieder der Nahrungskette verbesserte Existenzmöglichkeiten.

## 1.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird von der Ruderalvegetation (s.o.), den Verkaufshallen der Firmen Real und ROLLER, sowie von den zugehörigen Stellplätzen und Zuwegungen geprägt.

Die Kleingartenanlage im Norden des Standortes und auch der vorhandene Weg (Trampelpfad) durch die angrenzende Ruderalfläche sind für das Erscheinungsbild des Raumes von Bedeutung.

Für die Bevölkerung Güstrows stellt das Umfeld des Plangebietes einen schnell erreichbaren Feierabend- und Wochenenderholungsbereich dar. Die ungeordneten Freiflächen und Wegeverbindungen, aber auch das Erscheinungsbild der provisorischen Verkaufshallen bedingen die ästhetische Beeinträchtigung des Raumes.

## 1.7 Wertigkeit der Biotoptypen

Auf der Grundlage der oben beschriebenen Biotoptypen wird im folgenden anhand der von Adam, Nohl und Valentin - im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW entwickelten Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, 1992 - aufgestellten Grundlagenkriterien mit Hilfe einer 10-teiligen Kardinalskala (1 = sehr gering ... 10 = sehr hoch) die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorgenommen.

Die ersten zehn Kriterien ermöglichen eine quantitative und qualitative Beschreibung der Biotoptypen (s. u. Definition der Wertkriterien). Gleichzeitig kann aber auch eine Einordnung im Hinblick auf ihre Funktion und Bedeutung im Landschaftsraum erfolgen.

Die Kriterien "Empfindlichkeit" und "Ersetzbarkeit" spiegeln die Empfindlichkeit des Biotoptyps wider.

Im folgenden die Kriterien, die zur Ermittlung des Eingriffswertes herangezogen werden, definiert.

#### **Definition der Wertkriterien:**

- **Seltenheit der Pflanzengesellschaften:**  
Durch die unterschiedlichsten Nutzungs- und Raumannsprüche sind zahlreiche Pflanzengesellschaften vom Rückgang bedroht (§ 20 c Biotop des BNatSchG).
- **Seltenheit der Pflanzen und Tierarten:**  
Anzahl und Gefährdungskategorie der vorgefundenen Rote-Liste-Arten.
- **Vielfalt der Biotoptypen:**  
Der kleinräumige Wechsel vieler und unterschiedlicher Biotoptypen wird als sehr günstig bewertet.
- **Vielfalt der Schichtstufen:**  
Ist die Schichtung stark ausgeprägt, kann von einer Vielzahl von Nahrungs-, Brut-, und Deckungshabitaten ausgegangen werden.
- **Artenvielfalt:**  
In Abhängigkeit des jeweiligen Biotoptyps kann mit diesem Kriterium die Stabilität von Gesellschaften und Populationen gewertet werden (Gegenbeispiel - Monokulturen).
- **Natürlichkeitsgrad des Biotoptyps:**  
Die Natürlichkeit wird im Vergleich von realer und potentieller natürlicher Vegetation betrachtet.
- **Vollkommenheitsgrad:**  
Der Anteil der vorkommenden Arten im Vergleich zum optimal ausgeprägten Arteninventar bestimmt den Vollkommenheitsgrad.
- **Repräsentanz im Naturraum:**  
Biotoptypen, die im Plangebiet häufig auftreten, landesweit jedoch selten sind, werden mit diesem Kriterium entsprechend bewertet.
- **Bedeutung im Biotopverbund:**  
Linienhafte Strukturen mit Verbindungen zu anderen Biotoptypen und eine geringe Isolation sind wertbestimmende Kriterien.
- **Flächengröße (Minimalareal):**  
Je größer ein Biotop ist, desto geringer ist der Einfluß von Störungen. Geht ein Areal über das notwendige Mindestmaß

(Minimalareal) hinaus, erhöht sich für dieses Kriterium die Wertigkeit des Biotoptyps.

- **Gefährdungsgrad:**

Die natürliche oder künstliche Seltenheit von Arten und auch ihre Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen ist hier von Bedeutung.

- **Grad der Ersetzbarkeit:**

Haben Arten und Gesellschaften eine lange Entwicklungsdauer, eine geringe Wiederbesiedlungsfläche und schlechte Wiederausbreitungsmöglichkeiten, sind sie unersetzbar und der Biotop entsprechend hochwertig.

Anhand dieser Wertkriterien werden die im Untersuchungsgebiet vor dem Eingriff auftretenden Biotoptypen (Ruderalfläche, Park- und Verkehrsfläche und Verkaufsfläche) in Abhängigkeit von ihrem Flächenanteil bewertet (Tabelle 1, s. Anhang). Die gemittelten Werte der 12 Kriterien werden in einem letzten Schritt gleichgewichtet zusammengefaßt und ergeben somit die Wertigkeit des jeweiligen Biotoptypen.

Für die Verkaufsflächen wird der Funktionserfüllungswert 0 ermittelt, während die Park- und Verkehrsflächen noch den Wert 1 erhalten. Der Funktionserfüllungswert der Ruderalfläche wird mit der Wertstufe 4 bestimmt (Tabelle 1).

Die jeweilige Wertigkeit der drei Biotoptypen wird in einem späteren Arbeitsschritt zur Eingriffsermittlung herangezogen (s. Kap.2.2).

Die abschließende Betrachtung zeigt für das Plangebiet eine starke anthropogene Überformung und dementsprechend nur eine begrenzte Vielfalt von Biotoptypen auf. Den teilversiegelten Flächen (Park- und Verkehrsflächen) - insbesondere den bebauten Flächen der Verkaufshallen - kommt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur eine geringe Bedeutung zu.

Um so bedeutender sind daher für den Planungsraum die Ruderalflächen. Sie bieten - auch im Hinblick auf den Biotopverbund zwischen der Kleingartenanlage und dem Offenland - den Tier- und Pflanzenarten verschiedene Habitate.

Zusammenfassend läßt sich für das Plangebiet eine relativ geringe Bedeutung für die biotischen und abiotischen Faktoren des Natur- und Landschaftshaushaltes feststellen.

Das Konfliktpotential ist dementsprechend bei einem Eingriff als relativ gering zu bewerten.

## **2.0        BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS**

### **2.1        Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt**

Die Errichtung des SB-Warenhauses und des aus Lärmschutzgründen erforderlichen Lärmschutzwalles hat Änderungen der vorhandenen Situation im Plangebiet zur Folge. Nachfolgend werden einige potentielle Auswirkungen der Maßnahme aufgezeigt. Hierbei kann es sich nur um eine Prognose handeln. Eine genaue Erfassung der Auswirkungen kann erst nach Durchführung der Baumaßnahme erfolgen.

Durch die bau-, anlage- und betriebsbedingten Maßnahmen werden die Gesellschaften und Arten der Ruderalvegetation zerstört.

Mit einer Neuversiegelung der Oberfläche sind Auswirkungen auf den Grundwasserstand, somit auf die Bodenschutzfunktionen und auch nicht zuletzt die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Von dem Verlust eines Teiles der Vegetation bzw. der Deckungs-, Nahrungs- und Bruthabitate durch die Baumaßnahmen sind verschiedene Tiergruppen und Arten betroffen. Von besonderer Bedeutung für den Bearbeitungsraum sind die auf krautige und grasige Pflanzen angewiesenen Insekten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird während der Baumaßnahme durch die Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, das Entfernen eines Teils

der Vegetation, die Baustelleneinrichtung und die Fahrzeuge beeinträchtigt. Längerfristige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Aufschüttung des Erdwalles im Nordwesten des Geländes und die durch den Individual- und LKW-Verkehr bedingten Emissionen im Plangebiet zu erwarten.

Durch die Geschiebemergelabdeckung kann die potentielle Gefährdung des Grundwassers während der Bauzeit als relativ gering eingestuft werden.

## 2.2 Eingriffswert

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt läßt sich auf der Basis der "Bewertungsgrundlage für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" (Adam, Nohl und Valentin, 1992) quantifizieren.

Den Biotoptypen des Plangebietes wurde anhand der Wertkriterien sogenannte Wertstufen zugewiesen (s. Teil C, Kap. 1.7).

Von dem bau-, anlage- und betriebsbedingten Eingriff sind die Ruderalfläche im Norden des Plangebietes, die teilversiegelten (geschotterten) und versiegelten Park- und Verkehrsflächen sowie die Flächen der provisorischen Verkaufshallen betroffen. Letztgenanntem Biotyp wird aufgrund der Vollversiegelung der Funktionserfüllungswert 0 zugewiesen, während den in Teilbereichen geschotterten Park- und Verkehrsflächen noch die Wertstufe 1 zugeordnet werden kann. Der Funktionserfüllungswert der Ruderalfläche wird mit der Wertstufe 4 bestimmt (Tabelle 1).

Die Eingriffsintensität (Stärke des Eingriffs) wird über einen Faktor ermittelt.

Die Bereiche der Ruderalflächen, die z.B. durch den Baukörper einen Verlust erfahren bzw. durch die Aufschüttung des 2,50 m hohen Erdwalles in Anspruch genommen werden (ca. 4 024 qm), werden mit dem Faktor 1 berechnet. Für diese Flächen ist eine Kompensation im Verhältnis 1:1 zu schaffen, da sie durch die Vollversiegelung und die

Inanspruchnahme vollständig aus dem Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes herausfallen. Für die teilversiegelten Park- und Verkehrsflächen wird bei einem Verlust durch den Baukörper bzw. neu entstehende Park- und Verkehrsflächen der Faktor 0,5 angenommen (ca. 6 064 qm). Dementsprechend müssen für 1 qm-betroffener Fläche 0,5 qm Kompensationsfläche gewährleistet sein.

Beeinträchtigungen der Ruderalfläche im Norden und im Osten des Plangebietes (ca. 3 676 qm) durch baubedingte Inanspruchnahme sowie durch Lärm bzw. Emissionen werden mit dem Faktor 0,25 angenommen.

Auf eine Kompensationberechnung für die vollversiegelten Flächen im Bestand Flächen wird verzichtet, da diese Flächen dem Natur- und Landschaftshaushalt nicht zur Verfügung stehen (ca. 4 136 qm).

Nach § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern sind Eingriffe durch Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 300 qm zu kompensieren. Da durch die Neuanlage des Gewässers mit einer Größe von 430 qm eine Entsiegelung der ehemals durch eine Verkaufshalle vollversiegelten Fläche vorgenommen wird und dieser Bereich somit dem Natur- und Landschaftshaushalt in Teilbereichen wieder zur Verfügung steht, wird auf eine Kompensationsflächenberechnung verzichtet.

### 2.3 Kompensationsflächen

Nach der Ermittlung des Eingriffswertes erfolgt die Berechnung der Kompensationsfläche. Der Flächenanteil jedes betroffenen Biotoptyps (s. o.) wird mit seiner jetzigen Wertzahl multipliziert und im Anschluß durch die angestrebte ökologische Wertstufe 5 dividiert. Das Ergebnis gibt die Flächengröße an, auf der ein Biotoptyp der Wertstufe 5 zu realisieren ist.

Der Bewertungsvorgang dient der Ermittlung der Flächengröße, auf der durch grünordnerische Maßnahmen die ökologische Wertsteigerung erzielt wird.

Im folgenden werden die Schritte der Kompensationsberechnung aufgezeigt:

### **Beeinträchtigte Bereiche:**

#### Versiegelung durch Baukörper:

Verlust von Ruderalfläche, Wertstufe 4: ca. 90 qm  
Verlust von teilversiegelter Park- und Verkehrsfläche,  
Wertstufe 1: ca. 3 094 qm

#### Versiegelung durch Park- und Verkehrsfläche:

Verlust von Ruderalfläche, Wertstufe 4: ca. 3 484 qm  
Verlust von teilversiegelter Park- und Verkehrsfläche,  
Wertstufe 1: ca. 2 970 qm

#### Inanspruchnahme durch den Erdwall:

Inanspruchnahme von Ruderalfläche, Wertstufe 4: ca. 450 qm

#### Inanspruchnahme durch haubedingte Eingriffe, Lärm Emission:

Inanspruchnahme von Ruderalfläche, Wertstufe 4: ca. 3 676 qm

### Kompensation für die Ruderalfläche:

$(90 \text{ qm} + 3 484 \text{ qm} + 450 \text{ qm}) * 1,0 = 4 024 \text{ qm}$   
 $4 024 \text{ qm} * 4 = 16 096 \text{ qm}$   
 $16 096 \text{ qm} : 5 = 3 219 \text{ qm}$

$3 676 \text{ qm} * 0,25 = 919 \text{ qm}$   
 $919 \text{ qm} * 4 = 3 676 \text{ qm}$   
 $3 676 \text{ qm} : 5 = 735 \text{ qm}$

Die Kompensationsfläche für die Ruderalfläche beträgt  
3 954 qm.

Kompensation für die teilversiegelte Park- und Verkehrsfläche:

$$\begin{aligned} (3\,094 \text{ qm} + 2\,970 \text{ qm}) * 0,5 &= 3\,032 \text{ qm} \\ 3\,032 \text{ qm} : 5 &= 606 \text{ qm} \end{aligned}$$

Die Kompensationsfläche für die Park- und Verkehrsfläche beträgt 606 qm.

Gesamtkompensation:

$$3\,954 \text{ qm} + 606 \text{ qm} = 4\,560 \text{ qm}$$

Die gesamte Kompensationsfläche beträgt ca. 4 560 qm. Die errechnete Kompensationsfläche muß mit Biotoptypen - mindestens der Wertstufe 5 - dauerhaft angelegt sein (s. 3.0 Grünordnerische Maßnahmen).

### 3.0 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Im folgenden werden Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt, die den Eingriff in die verschiedenen Landschaftspotentiale auf ein geringes Maß reduzieren und kompensieren. Darüber hinaus dienen die Pflanzfestsetzungen bzw. Maßnahmen der extensiven Begrünung der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes in den Gesamttraum.

Auf eine tabellarische Darstellung der grünordnerischen Situation wurde aufgrund der Überschaubarkeit des Plangebietes - der geringen Anzahl von Biotoptypen im Bestand (Ruderalfläche, Park- und Verkehrsfläche, Verkaufsfläche) - und der detaillierten Aussagen im Grünordnungsplan verzichtet.

Im Südosten des Plangebietes wird die Fläche der ehemaligen Verkaufshalle entsiegelt und wieder in das Wirkungsgefüge des Natur- und Landschaftshaushaltes integriert.

Inmitten dieser Ruhezone, die eine Fläche von ca. 1 460 qm beansprucht, ist die Anlage eines in Teilbereichen naturnah gestalteten Gewässers von 430 qm vorgesehen. Das Gewässer wird aufgrund geeigneter Materialwahl bei der Anlage die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens und potentiellen Löschwasserteiches einnehmen, aber in Teilbereichen auch ökologische Funktionen als "Feuchtbiotop" erfüllen. Die tiefste Zone befindet sich im Süden des in nördlicher Richtung flach auslaufenden Gewässers. Hier sind mindestens 1/3 der Uferlinie mit flachen Böschungen und geeigneten Röhrichtanpflanzungen zu versehen. Die unterschiedlichen Tiefen des Gewässers und der mögliche Zulauf von Dachflächenwasser verhindern

ein Austrocknen. Im unmittelbaren Umfeld erfolgen Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (s. Planteil und Pflanzliste im Anhang). Es sind je 4 qm Grünfläche ein Strauch bzw. je 20 qm ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm vorzusehen. (s. Pflanzliste).

Diese Aufwertung (Wertstufe > 5) wirkt sich nicht nur im Bereich dieser Fläche aus. Für den angrenzenden Fußweg und die Wohnbebauung erfüllt diese Fläche sowohl eine ökologische Lärmschutzfunktion, als auch eine das Erscheinungsbild positiv beeinflussende ästhetische Funktion.

Auf der ehemaligen Ruderalfläche im Norden und Nordosten des Geländes dominieren auf Freiflächen in allen Lagen Ansaaten mit einer Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2, die ein vielfältiges Mosaik entwickeln. Anpflanzungen von Feldgehölzen sind nur im Stellplatzbereich und an der Grenze zur Kleingartenanlage vorgesehen. Nach Maßgabe der Schallimmissionsprognose (Januar 1995) sind im Norden dieser Fläche eine Lärmschutzwand und ein Lärmschutzwall zu errichten. Der bei den Bauarbeiten anfallende Bodenaushub soll als Erdwall (Kronenhöhe 2,50 m) aufgeschüttet und mit Feldgehölzen (je qm - 1 Feldgehölz) bepflanzt werden. Weiterer Bodenaushub kann auf der Fläche nördlich des Lieferhofes aufgebracht und bepflanzt werden. Hier sollte eine landschaftsgerechte Feinprofilierung vorgenommen werden. Die zum Schutz und zur Wiederherstellung von Vegetationsstrukturen vorgesehene Bepflanzung des Erdwalles dient der Kompensation des Eingriffs durch die Aufschüttung und führt zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung der Fläche.

Die Fassade der ca. 30 m langen Lärmschutzwand im Nordwesten des Plangebietes wird mit dem Gemeinen Efeu begrünt. Diese Fläche wird nicht in die Kompensationsflächenberechnung aufgenommen.

Die Grünzone im Norden des Plangebietes hat eine Größe von ca. 2 800 qm zuzüglich der 630 qm Böschungfläche im Bereich des Erdwalles.

Eine Entsiegelung versiegelter Fläche von ca. 440 qm erfolgt in Bereichen nördlich der ehemaligen Verkaufshallen, d.h. östlich des geplanten Gebäudes. Diese Bereiche wurden als Park- und Verkehrsfläche

genutzt. Grünordnerisch sind hier Anpflanzungen verschiedener Baum- und Straucharten vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes erfahren die ehemaligen Park- und Verkehrsflächen durch die Stellplatzbepflanzung mit der Sommerlinde (Stammumfang von 16-18 cm) und - in dem westlichen Freileitungsschutzbereich - mit dem Rotdorn (2xv., o.B) als Hochstamm sowie dem Fünffingerkraut als Bodendecker eine ästhetische und in Teilbereichen auch ökologische Aufwertung. Die Bereiche der Stellplatzbepflanzung mit der Sommerlinden und dem Rotdorn nehmen ca. 590 qm der Fläche ein. Die Anpflanzungen von Feldgehölzen südlich der Rampe beanspruchen ca. 130 qm.

Innerhalb der Stellplatzspangen ist ein 1,30 m breiter Grünstreifen, der ebenfalls mit dem Fünffingerkraut bepflanzt wird, vorgesehen. Der Schutz des Grundwassers bzw. die Verhinderung des Eintrages von Oberflächenwässern aus dem Stellplatzbereich wird durch ein Hochbord gewährleistet, während zum Schutz der Baumanpflanzungen geeignete Baumschutzmaßnahmen ergriffen werden. (s. Textliche Festsetzungen, Parkplatzdetail).

Für den Fuß- und Radweg im Norden des Plangebietes sowie für die Aufstellfläche für die Feuerwehr sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Anpflanzungen von historischen Obstbaumarten - mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, in einem Abstand von 10-15 m und auf einer Fläche von ca. 280 qm - werten den Bereich ökologisch und landschaftsästhetisch auf und setzen die Vorgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes "Neues Krankenhaus Güstrow" um. Darüber hinaus erfüllen die Anpflanzungen in Teilbereichen auch Lärmschutzfunktionen.

Sämtliche Neuanpflanzungen im Plangebiet sollen auf Dauer erhalten bleiben.

Für die Kompensation des Eingriffs durch Baumaßnahme und Aufschüttung, die eine Fläche von 4 560 qm erfordert, stehen im Plangebiet ca. 5 330 qm für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung.

Nicht berücksichtigt sind die Fassadenbegrünung, die Stellplatzbepflanzung, die Anpflanzungen historischer Obstbaumarten, die Feldgehölze südlich der Rampe und der Grünstreifen im Westen des Plangebietes. Diese Flächen beanspruchen ca. 1 100 qm des Plangebietes und werden als landschaftsästhetische Kompensationsmaßnahme verstanden. Die gesamte grünordnerische Maßnahme führt sowohl im Plangebiet als auch in seinem Umfeld zu einer Aufwertung des Landschafts-/ Ortsbildes.

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt innerhalb des Plangebietes kann auf der Grundlage des Teiles B - Grünordnerische Maßnahmen - kompensiert werden.

## TEIL: D DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHME

Hat der Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan den Zustand der Planreife erlangt, verpflichtet sich der Vorhabenträger:

Dr. Nistrath & Partner  
Distelberg GbR  
Fledermausweg 11  
30828 Garbsen

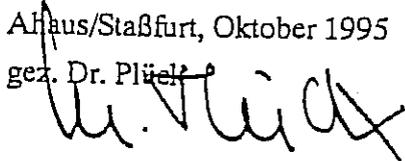
nach Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen zu beginnen.

Nach Fertigstellung des Baukörpers kann in der folgenden Pflanzperiode mit den grünordnerischen Maßnahmen begonnen werden.

Aufgestellt:

Ahhaus/Staßfurt, Oktober 1995

gez. Dr. Plügel



ANGLANG



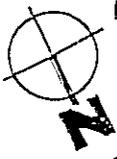
## STÄDTEBAULICHES NUTZUNGSKONZEPT

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf,  
Stand Januar 1994, Maßstab 1 : 10.000



**Pflanzliste**

Pergola	Kl	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	
	Pf	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	
	Wa	Waldrebe	Clematis vitalba	
Parkplatz	Fk	Fünffingerkraut	Potentilla fruticosa	
	Hi	Hainbuche	Carpinus betulus	
	So	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	
	Rd	Rotdorn	Crataegus laevigata	
Begrünung der Lärmschutzwand	Ef	Gemeiner Efeu	Hedera helix	
Obstbaumreihe (Stammumfang 16-18 cm)	Rs	Apfel	Rote Sternrenette	
	Pb	Birne	Pastorenbirne	
Bäume (Stammumfang 12-14 cm)	Ba	Baumhasel	Corylus colurna	
	Bi	Sandbirke	Betula pendula	
	Bu	Bergulme	Ulmus glabra	
	Fa	Feldahorn	Acer campestre	
	Ka	Kastanie	Aesculus hippocastanum	
	Kd	Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus	
	Sb	Scheinbuche	Nothofagus antartica	
	Se	Schwarzerle	Alnus glutinosa	
	Sw	Silberweide	Salix alba	
	Za	Zierapfel	Populus tremula	
	Zw	Zerbrechliche Weide	Salix fragilis	
	Sträucher (Pflanzgröße 60-80 cm, 2 v., o.B.)	Ds	Duftender Schneeball	Viburnum fragrans
		Fe	Felsenbirne	Amelancia canadensis
Ha		Hartriegel	Cornus alba sibirica	
Hs		Hasel	Corylus avellana	
Kw		Korbweide	Salix viminalis	
Mb		Maiblumenstrauch	Deucia gracilis	
Sch		Schlehe	Prunus spinosa	
Sh		Strauchhortensie	Hydrangea arboresces	
Sp		Spindelstrauch	Euonymus fortunei	
St		Stechpalme	Ilex aquifolium	
Vb		Vogelbeere	Sorbus aucuparia	
Wd		Weißdorn	Crataegus monogyna	
Fg		Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
		E. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
		Gew. Schneeball	Viburnum opulus	
		Hainbuche	Carpinus betulus	
		Holunder	Sambucus nigra	
		Kornelkirsche	Cornus mas	
		Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus	
	Sanddorn	Hippophae rhamnoides		
	Schw. Johannisbeere	Ribes nigrum		
	Traubenkirsche	Prunus padus		
Bodendecker	Jo	Johanniskraut	Hypercium calycinum	
	Ma	Mahonie	Mahonia aquifolium	
	Ig	Immergrün	Vinca minor	
	Ef	Efeu	Hedera helix	
		Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2		



BY: REAL-SB-WARENHAUS MIT 1000 qm BGF FÜR WOHNUTZUNG DISTELBERG-GÜSTROW ERDGESCHOSS: FLÄCHENBERECHNUNG M.: 1/500

