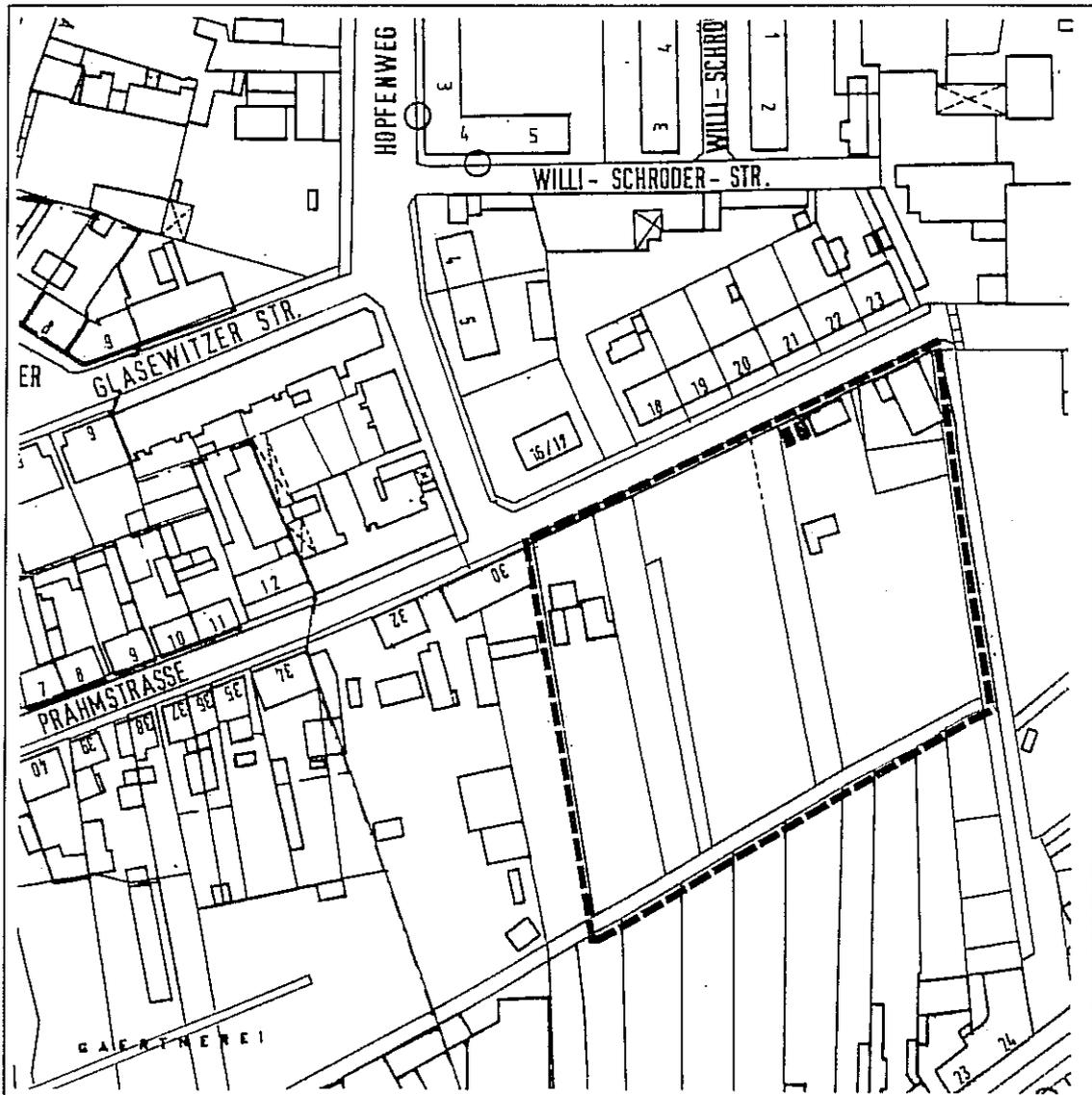


# STADT GÜSTROW

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „PRAHMSTRASSE“ - BEGRÜNDUNG -

Vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



ÜBERSICHTSPLAN

1 : 2000

BEARBEITUNGSSTAND:  
SATZUNGSBESCHLUSS

OKTOBER 1998

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b>	<b>2</b>
2.1 Abgrenzung	2
2.2 Beschreibung	2
<b>3.0 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
3.1 Flächennutzungsplan	3
3.2 Städtebaulicher Rahmenplan	4
3.3 Landschaftsplan	5
<b>4.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>5.0 Planinhalt</b>	<b>6</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen	7
5.1.5 Flächen für Stellplätze	7
5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen	8
5.1.7 Schutz vor Lärmeinwirkungen	20
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
5.3 Nachrichtliche Übernahmen	21
5.4 Hinweise	22
<b>6.0 Anlage 1 - Gestaltungsplan</b>	<b>23</b>
<b>Anlage 2 - Grünordnungsplan</b>	<b>23</b>

## 1.0 Vorbemerkungen

Die Kreisstadt Güstrow liegt in etwa 60 km Entfernung zur Landeshauptstadt Schwerin und ist nach dem ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft. Güstrow liegt an der überregionalen Achse Lübeck - Schwerin - Güstrow - Neubrandenburg - Pasewalk - Stettin und bedient bereits heute aufgrund seiner öffentlichen Einrichtungen, der Ausstattung mit Gewerbe- und Industriebetrieben und der günstigen Verkehrsanbindung in der Region einen Einzugsbereich von etwa 87.000 Einwohnern.

Die Stadt selbst hat nach dem Stand vom 31.01.1996 36.574 Einwohner. Die erhaltene mittelalterliche Stadtstruktur sowie die verschiedenen Baustile verweisen auf eine über 760jährige Stadtgeschichte. Mit der Ernst-Barlach-Gedenkstätte, dem Renaissanceschloß und dem Dom hat Güstrow Sehenswürdigkeiten von internationalem Rang.

Die Stadt hat Anschlußpunkte an das regionale und überregionale Verkehrsnetz:

Autobahn	A 19 Rostock - Berlin
Bundesstraßen	B 103 und B 104
Eisenbahnstrecken	Bützow - Neubrandenburg Rostock - Neustrelitz
Flugplatz	Laage Krons Kamp

Seit 1989 wurden in Güstrow etwa 800 Wohnungen neu gebaut. Dabei hat neben der Ausweisung größerer Neubauf Flächen auch die innerstädtische Verdichtung auf erschlossenen Standorten mit intakter Infrastruktur eine vorrangige Bedeutung. Ziel ist es, die expansive Flächeninanspruchnahme auf ein notwendiges Maß zu beschränken und einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Die Stadt Güstrow hat deshalb in Anbetracht des bestehenden dringenden Wohnbedarfs in ihrer Stadtvertretersitzung am 25.04.1996 die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Prahmstraße“ beschlossen.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **2.1 Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht die Flurstücke 35, 36, 37, 38, 39 und 41 der Flur 17 der Gemarkung Güstrow ein. Er wird im Norden begrenzt durch die Prahmstraße (2,5 m nördlich der straßenseitigen Grundstücksgrenze), im Westen durch das Flurstück 34, im Süden durch die südliche Grenze der Grabenparzelle 37 und im Osten durch den Weidenweg (Flurstück 40).

Das Gebiet hat eine Ausdehnung von ca. 120 m (Ost-West-Richtung) und ca. 100 m (Nord-Süd-Richtung).

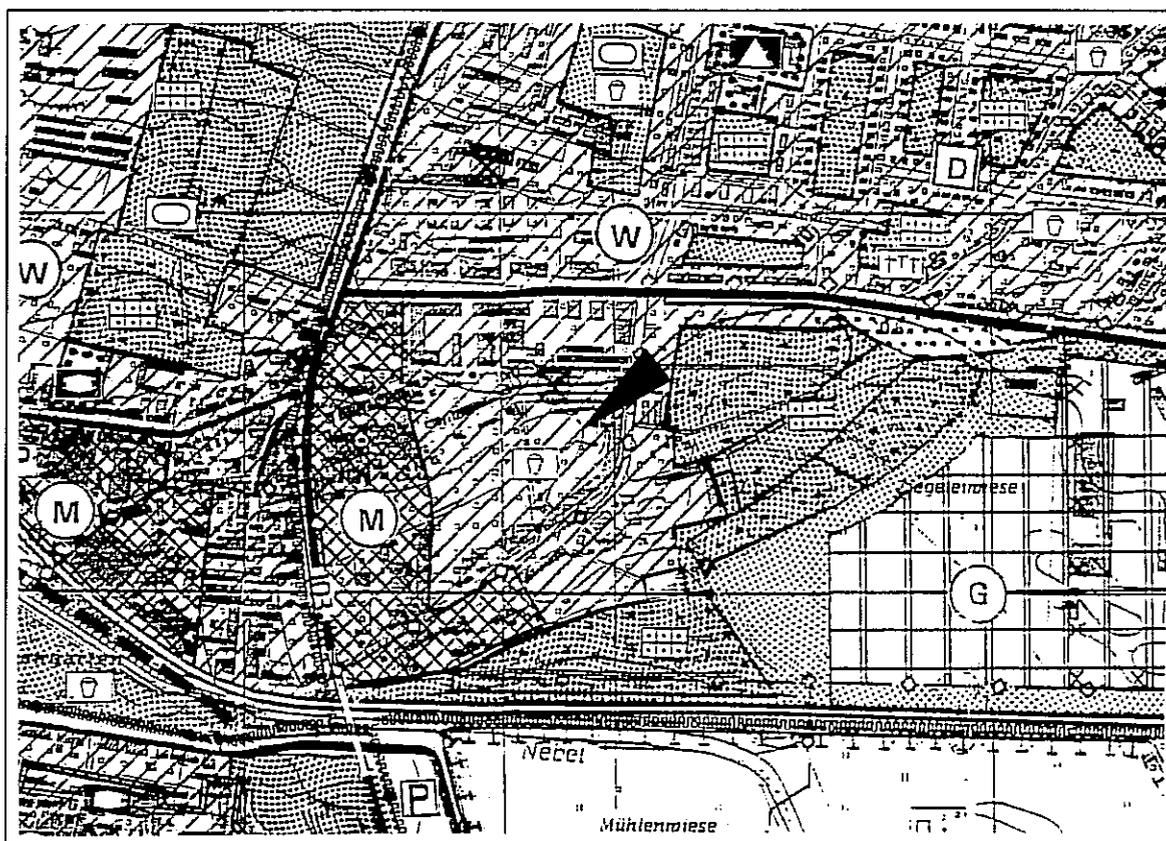
### **2.2 Beschreibung**

Das Gebiet befindet sich in der sogenannten Rostocker Vorstadt, einem Stadtgebiet, welches erst in den 20er und 30er Jahren dieses Jahrhunderts als nördliche Stadterweiterungsfläche bebaut wurde. Abgesehen von wenigen Ausnahmen ist die Bebauung der Rostocker Vorstadt meist 3- und 4-geschossig. Es herrscht überwiegend eine geschlossene Bauweise vor. Die Verkehrsanbindung des Planbereiches geschieht über die Prahmstraße, die derzeit noch eine Sackgasse ist, künftig aber eine weiterführende Verbindung nach Osten an die Lange Stege erhält. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist etwa 1,2 ha groß. Die Flurstücke 35, 36, 38 und 39 sind unbebaut, wobei im nördlichen Bereich des Flurstückes 38 nach § 34 BauGB für den Bau von 20 Wohnungen in 4-geschossiger Bauweise bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde. Das Flurstück 41 ist mit einem Eigenheim bebaut. Die bisherige Nutzung des Planbereiches war überwiegend eine gärtnerische, was den Bestand alter Obstbäume begründet.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

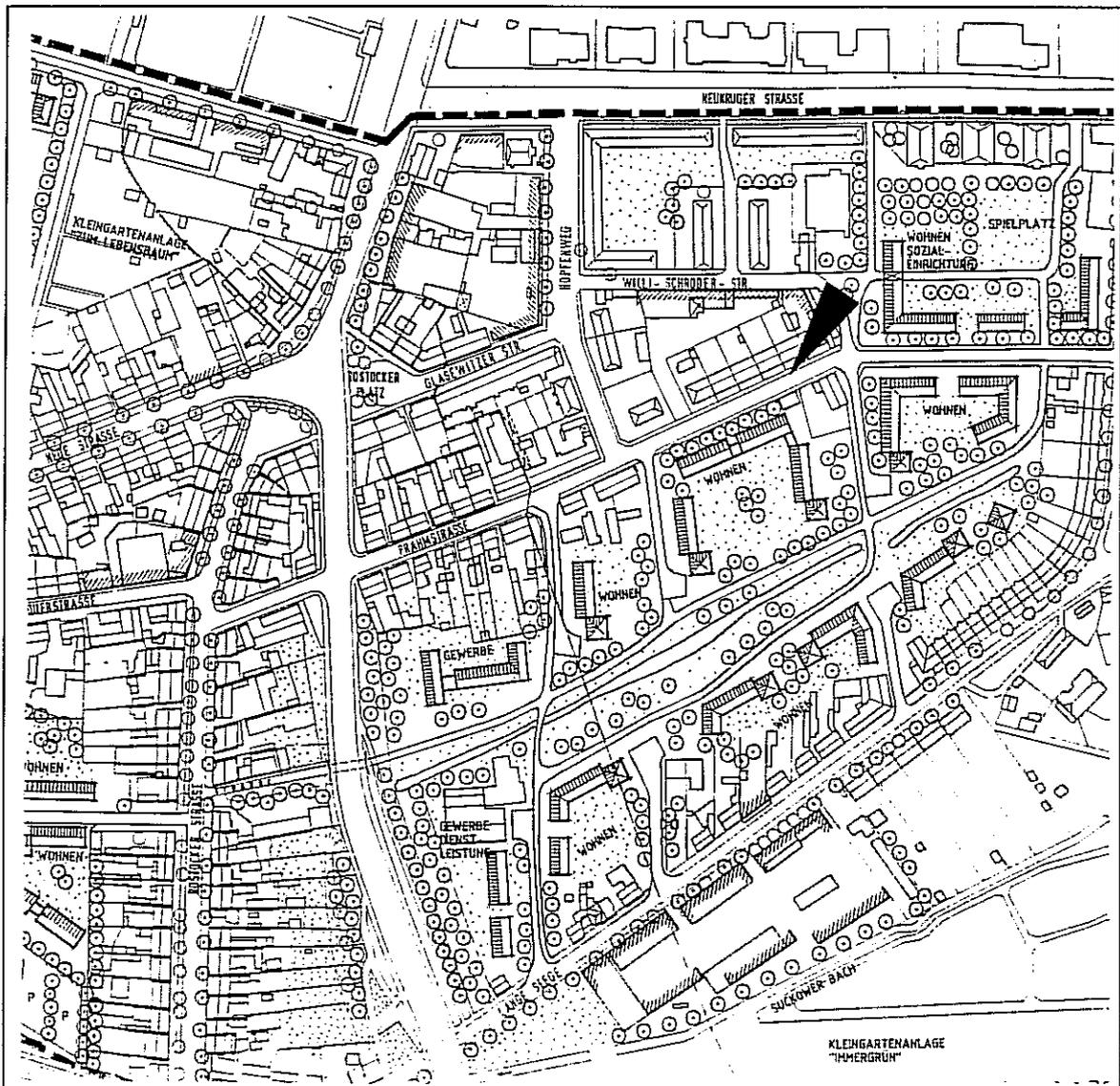
Der Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow hat den Bearbeitungsstand vom April 1994, mit diesem Stand wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist für den Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes „Prahmstraße“ eine Wohnbaufläche aus, der keine weitere Differenzierung zugrunde liegt. Damit befindet sich die vorgesehene Nutzung „Wohnen“ in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplanentwurf, der darüber hinaus den Bereich Lange Stege, Prahmstraße als Neuordnungsbereich benennt. Ziel dieser Neuordnung ist u.a., nicht ausreichend intensive Nutzungen zu beseitigen und damit insgesamt eine Verdichtung zu erreichen, die Bauland spart, kurze Wege ermöglicht und vorhandene Erschließungssystem nutzt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
Entwurfsstand April 1994  
M 1 : 10000

### 3.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Die Stadt Güstrow hat mit dem Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes für den Bereich der Rostocker und Schwaaner Vorstadt Leitvorstellungen über die künftige Entwicklung dieser Bereiche erarbeitet. Die künftige Nutzung im Plangebiet soll auch nach dem Rahmenplan eine Wohnnutzung sein, wobei neben einer straßenbegleitenden Bebauung wie auch auf den benachbarten Grundstücken eine Bebauung unter Ausnutzung der Grundstückstiefe vorgesehen ist. Dabei wird insbesondere Wert auf eine enge Verflechtung von Gebautem und Natur gelegt, die letztenendes auch für die Wohnqualität an diesem Standort bestimmend sein soll.



Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Rostocker / Schwaaner Vorstadt  
Entwurfsstand 1995  
M 1 : 4000

### **3.3 Landschaftsplan**

Gemäß dem Entwurf Landschaftsplan Güstrow wird das Bearbeitungsgebiet widersprüchlich dargestellt. In der Textkarte wird es als Biotop der Zeilenbebauung und der Großsiedlung ausgewiesen, die vereinzelte Großbäume, Rasen und ruderale Säume beinhalten und in dem Entwurf als eine Mischung aus dem Biotop der möglichen geschlossenen Bebauung und dem Biotop der Kleingärten.

Der Versorgungsgrad an Kleingartenflächen entspricht in Güstrow ca. 43 m<sup>2</sup> pro Einwohner, so daß man von einer Überversorgung sprechen kann. Dagegen liegt das Bearbeitungsgebiet in einem Gebiet, das mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen unterversorgt ist.

### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Bis Ende des Jahres 1995 hat auf dem Flurstück 38 ein Wohnhaus gestanden, welches wegen seines desolaten Zustandes seit längerem nicht mehr bewohnt war. Der Abriß dieses Wohnhauses sowie die mit dem Leerstand verbundene aufgegebenen gärtnerische Nutzung haben den Standort für eine Neunutzung vorbereitet und attraktiv gemacht.

Da jedoch ohne Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches gefährdet wäre, sollen mit Hilfe des Bebauungsplanes rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Gestaltung getroffen werden sowie die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs herausgearbeitet werden.

Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene Bebauung in den Innenbereichen des Quartiers Lange Stege/Prahmstraße eröffnet die städtebaulichen Möglichkeiten zur Verdichtung des Quartiers, ohne auf existierende Parzellen zu achten. Wünschenswert ist eine kammartige Struktur der Bebauung, die gesunde Wohnverhältnisse durch ausreichenden Gebäudeabstand und die Öffnung zum Grünraum am Graben garantiert. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird somit auch eine Präzisierung des städtebaulichen Rahmenplanes erreicht, und im konkreten Einzelfall eine weitere Verdichtung ermöglicht, ohne die gestalterischen und funktionalen Grundsätze zu verletzen.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet - WA - nach § 4 BauNVO

Die bauliche Nutzung im Planbereich ist, wie die umgebende Bebauung vorgibt, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei wird bestimmt, daß Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Darüber hinaus können ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Für die ebenerdige Anordnung von notwendigen Stellplätzen wird die GRZ-Überschreitung bis 0,6 eingeräumt. Verbleibende Anteile der zulässigen Grundfläche können für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO genutzt werden.

#### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Weiterhin bestimmen die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen die Höhenentwicklung der Gebäude. Für die im nördlichen Bereich parallel zur Prahmstraße vorgesehenen Gebäude ist eine 4-geschossige Bebauung in Anlehnung an die Gebäudehöhen auf der Nordseite der Prahmstraße vorgesehen. Nach Süden zum Grünbereich ist zur Abstufung eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Stellplatzanlagen und notwendige Zufahrten um max. 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 1,40 m schließt eine Nutzung des Kellergeschosses als Vollgeschosß aus. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die Höhe des dem Gebäudeteil zugeordneten Gehweges. Um die Proportionen der Gebäude von Länge, Breite und Höhe zu wahren, ist eine maximale Gebäudetiefe von 18 m festgesetzt.

### **5.1.3 Bauweise**

Im Baufeld WA 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis maximal 75 m Länge zulässig. Damit orientiert sich diese Festsetzung an der Gebäudelänge der dem Baugebiet gegenüberliegenden Bebauung, die aus einem einheitlich gestalteten mehr als 70 m langen Baukörper besteht. Zur architektonischen und gestalterischen Gliederung sind nach max. 15 m Länge Vor- und Rücksprünge in den Außenflächen der Fassade mit einer Mindestdiefe von 40 cm festgesetzt.

Im Baufeld WA 2 ist eine offene Bauweise mit seitlichem und vorderem Grenzabstand festgesetzt. Das vorhandene Gebäude erhält Bestandschutz.

### **5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf den zugeordneten Gehweg.

### **5.1.5 Flächen für Stellplätze**

Um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu garantieren, sind notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten außer auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzflächen (GSt) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll gewährleistet werden, daß die mit Pflanzgebot festgesetzten Bau- und Grünflächen nicht vom ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden. Um die Erreichbarkeit der Stellplätze in den hinteren Grundstücksbereichen zu gewährleisten, sind insgesamt 3 Durchfahrten / Durchgänge von der Prahmstraße festgesetzt. Neben der Lage der Durchgänge sind auch Mindesthöhe und -breite festgesetzt (LH, LB).

## **5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen**

### **5.1.6.1 Landschaftsplanerische Rahmenbedingungen**

#### **5.1.6.1.1 Ziele des Grünordnungsplanes**

Auf den im aufzustellenden B-Plan ausgewiesenen Flächen sind nach rechtlichen Bestimmung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Landschaftshaushalt innerhalb des betroffenen Gebietes vorzusehen.

In dem gesondert beauftragten Grünordnungsplan sind die vorliegenden naturschutzrechtlichen Interessen in besonderer Weise zu vertreten und auf der Ebene der Bebauungsplanung zu verwirklichen.

Dabei sind nach der Prüfung der Unvermeidbarkeit des Vorhabens sämtliche Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes vorzusehen.

Weiterhin hat der Grünordnungsplan die Aufgabe, durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen die städtebauliche Entwicklung an das Landschaftsbild anzupassen.

#### **5.1.6.1.2 Naturräumliche Ausstattung**

Güstrow liegt in der Zone der Becken nördlich des Baltischen Landrückens. Dieser Naturraum wurde durch die letzte große Vereisung (Pommersches Stadium der Weichsel-Kaltzeit) als wellige bis kuppige Grundmoräne ausgeprägt und erhielt seine jetzige Oberflächengestalt vor ca. 14.000 Jahren.

Die drei Seen im Südosten Güstrows sind Rinnenseen in trockengefallenen Schmelzwasserabflußbahnen. Diese mit der Nebel verbundenen Bahnen entstanden in Eisspalten und führten das Wasser des abtauenden Gletschers nach Südwesten (Durchbruch der Endmoräne bei Groß Upahl).

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Altarme der Nebel.

#### **5.1.6.1.3 Geologie**

Das von der Stadt nach Norden und Westen etwas ansteigende Gelände besteht vorwiegend aus Grundmoränen.

In den Bereichen der ehemaligen Schmelzwasserrinnen, die ins Nebeltal münden, haben sich auf einem Niveau von 6 - 13 m spätglaziale Talsande vor den, aus Geschiebemergel bestehenden Grundmoränen vorgelagert.

Nacheiszeitliche Bildungen sind aus diesem Material vorwiegend Flachmoore.

#### **5.1.6.1.4 Boden / Wasser**

Durch nacheiszeitliche Prozesse der Bodenbildung besteht der Boden, entsprechend der Lage des Plangebietes im Altarmbereich der Nebel, aus Niedermoortorf, der als Flachmoortorf ausgebildet ist.

So steht auf dem Untersuchungsgebiet eine Torfschicht in einer Stärke von 1,50 m unter der natürlichen Geländeoberkante an.

Ein hoher Grundwasserstand steht im Untersuchungsgebiet an. Das Grundwasser ist daher gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Dennoch liegt die Fläche nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Altlasten gibt es nicht.

#### **5.1.6.1.5 Klima**

Klimatisch bildet der Güstrower Raum einen Übergang zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Pro Jahr fallen in Güstrow durchschnittlich 550 - 575 mm Niederschlag, die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7,75 und 8,0 °C. Die Hauptwindrichtung ist SW-W.

Das Plangebiet ist geprägt durch das städtische Klima, d.h., es ist Teil einer Wärmeinsel aufgrund der Bebauungsdichte in der Umgebung. Das Mikroklima in dem Untersuchungsgebiet hat mit dem vorhandenen Baumbestand und dem direkten Anschluß an zwei Gräben eine abkühlende Funktion.

#### **5.1.6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die Bestandsaufnahme wurde im April vorgenommen. Die Vegetation in der Krautschicht war schon so weit fortgeschritten, daß eine Bestandserhebung der Arten möglich war.

#### 5.1.6.2.1 Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet weist einen gärtnerisch beeinflussten Charakter auf. Zur Prahmstraße wurde der 1. Bauabschnitt (im folgenden 1. BA) bereits realisiert, so daß hier sichtbar die ehemalige Baulücke im Gesamtbild des Straßenverlaufes geschlossen wird.

Vom Weidenweg aus gesehen (Osten) wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt und erscheint als Kleingartenkolonie, die nun zum größten Teil brachliegt. Der größere südwestliche Bereich (westlich der Kleingärten) wird durch Obstbäume und eine Ruderalflur des feuchten Standortes beherrscht. Auch hier entsteht der Eindruck einer brachliegenden Nutzgartenfläche mit alten, seit einigen Jahren ungepflegten Obstbäumen.

Zur westlichen Grenze gliedert sich eine Gartenbrache an. Ergänzt wird das Landschaftsbild durch die Wahrnehmung der vorhandenen Fauna, insbesondere Vögel und Bienen.

#### 5.1.6.2.2 Biotoptypen und Vegetation

Das zu beplanende Gebiet wird zum südlichen Graben hin entwässert. Dieser Graben stellt zugleich die südliche Grenze des Plangebietes dar. Der Vegetationsbestand ist in 4 wesentliche Vegetationseinheiten gegliedert und setzt sich wie folgt zusammen:

1. An dem 1. BA entlang der Prahmstraße, der bereits bebaut ist, schließt sich im Süden eine Obstbaumbrache an, die 3 verschiedene Zonierungen im Unterwuchs aufweist.

Die erste und wohl feuchteste Zonierung schließt an die ausgeräumte Grabenböschung an und ist geprägt durch *Petasites hybridus* (Pestwurz). Unter der Aufnahme Nr. 1 wurden folgende Arten gefunden:

<i>Symphytum officinalis</i>	Gemeiner Beinwell
<i>Petasites hybridus</i>	Gewöhnliche Pestwurz
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch (zu fast 40 %)
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut
<i>Galanthus nivalis</i>	Schneeglöckchen

Diese Vegetation steht wie auch die Aufnahmenummern 2 und 3 im Schatten der Obstgehölze.

Die Zusammensetzung der Pflanzen kennzeichnet den natürlichen Unterwuchs feuchter Wälder oft in Ufernähe. Diese Vegetation wurde zur ausdauernden Ruderalvegetation feuchter Standorte, entstanden aus der Obstbaumbrache, eingeordnet und mit 34 Pkt. / m<sup>2</sup> bewertet.

2. Die zweite Zonierung gliedert sich an die erste an und ist geprägt durch *Aegopodium podagraria*. Unter der Aufnahme Nr. 2 wurden folgende Arten gefunden:

<i>Symphytum officinalis</i>	Gemeiner Beinwell (ca. 10 %)
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch (ca. 40 %)
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel

Die Ufersaumpflanze *Symphytum* (Beinwell) zeigt nährstoffreichen Boden an. Brennessel ist eine Zeigerpflanze für diese Nährstofffreisetzung von Stickstoff und Phosphor. Diese Zonierung wird wie Aufnahme Nr. 1 als ausdauernde Ruderalvegetation des feuchten Standortes eingeordnet, ist ebenso aus der Brache entstanden, und mit 34 Pkt / m<sup>2</sup> bewertet.

3. Die dritte Zonierung liegt zwischen der zweiten und dem 1. BA und gestaltet sich ähnlich wie die vorher genannten, nur ist die Große Brennessel hier vorherrschend. Unter der Aufnahme Nr. 3 wurden folgende Arten gefunden:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuss
<i>Rumex acetosa</i>	Großer Sauer-Ampfer
<i>Symphytum officinalis</i> (eingestreut)	Gemeiner Beinwell
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel (über 50 %)

Dieser Bereich ist etwas trockener, aber genauso beschattet wie die zuvor beschriebenen Zonen und ebenso nährstoffreich, so daß auch für diese Zone die Einordnung in eine Ruderalvegetation des feuchten Standortes, aus brachliegendem Obstbaumbestand entstanden, gilt und diese mit 34 Pkt / m<sup>2</sup> bewertet wird.

4. Die Gartenbrachen sind gekennzeichnet durch besaunte Flächen, auf denen nur vereinzelt Obstbäume stehen. Die Vegetation setzt sich gemäß Aufnahme Nr. 4 aus folgenden Arten zusammen:

<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Calamagrostis epigeios</i>	Land-Reitgras
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen
<i>Rumex acetosa</i>	Großer Sauer-Ampfer
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel

Die Gärten liegen bereits so lange brach, daß Gehölze im Aufkommen sind. So sind Weiden verschiedener Sorten in Strauchform und *Betula pendula*, ein typisches Pioniergehölz, vorhanden.

Die mit Nr. 4 gekennzeichnete Aufnahme zeigt eine starke Verwilderung von Brombeeren auf.

Es gibt keine eindeutige Kategorie für diesen Vegetationsbestand im Hessischen Modell, so daß eine Bewertung zwischen einer gärtnerisch genutzten Fläche und einer Ruderalvegetation vorgenommen wurde. Die Gartenbrachen werden somit mit 25 Pkt / m einberechnet.

5. Entlang der südlichen und östlichen Grenze wird das Plangebiet von einem Graben eingefasst, wobei der südliche in die Bilanzierung als **naturferner Graben** einzurechnen ist (7 Pkt / m<sup>2</sup>).

### **5.1.6.3 Geplante Situation**

Das Plangebiet soll aufgeteilt werden in einen Bereich der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird und in einen Bereich, der als öffentliche und private Grünfläche ausgewiesen wird.

#### **5.1.6.3.1 Eingriff und Minimierung**

Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet, insbesondere die Bebauung südlich der Straßenflucht, erfolgt nach § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern und gemäß § 8 des BNatSchG ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Änderung der Grundflächennutzung, vorwiegend durch die Versiegelung des Bodens durch Überbauung.

Nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 40 eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen.

Durch die Baumaßnahme werden Obstgehölze diverser Arten (Apfel, Birne, Kirsche) betroffen sowie fast die gesamte Fläche der Ruderalvegetation feuchter Ausprägung. Der Eingriff wird dadurch minimiert, daß möglichst großflächige Teile der Ruderalvegetation erhalten und in die Gestaltungsplanung integriert werden. Ebenso sollen vorhandene Obstbäume erhalten und in die Feiraumgestaltung eingebunden werden.

#### 5.1.6.3.2 Ökologische Bilanzierung

Die ökologische Bilanzierung gilt der Feststellung, ob ein Eingriff durch die geplanten Maßnahmen vollständig ausgeglichen wird.

Zur Meßbarmachung der Eingriffs- und damit auch der Ausgleichsgröße werden die vom Landkreis Güstrow (der zuständigen Naturschutzbehörde) allgemein angewendeten „Richtlinien zur Bemessung von der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Land Hessen, 1992) im folgenden als „Hessisches Modell“ bezeichnet, angewendet. Das Verfahren beruht auf der Ermittlung der Biotopwerte vor und nach einem Eingriff unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Der Biotopwert errechnet sich als Produkt aus den Wertepunkten je m<sup>2</sup> und dem Flächenanteil. Die Wertepunkte in der nachfolgenden Bilanzierung sind direkt dem Hessischen Modell entnommen bzw. bei abweichenden Biotoptypen durch Interpolieren gewonnen worden (mit \* gekennzeichnet).

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

Bei der vorliegenden Plangebietsfläche kann ein vollständiger Ausgleich nicht erreicht werden, da die verbleibende Grünfläche nicht in dem Maße aufgewertet werden kann, wie es nötig ist.

**Flächenbilanz GOP**

**Stand: 07.05.1996**

Nr.	Nutzungs-/Biototyp	Wert	Flächenanteil (m <sup>2</sup> )		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
02.400	Hecken/Gebüsch heimisch	27	337,0	1.607,0	9.099	43.389
02.500	Gebüsch standortfremd	23		915,0	0	21.045
05.242	naturnah angelegter Graben	29		537,0	0	15.573
05.243	naturfern ausgebauter Graben	7	565,0		3.955	0
05.410	Schilfröhricht	53		65,0	0	3.445
09.210	ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte* aus Obstbrache entstanden	34	4.783,0	692,0	162.622	23.528
10.510	nahezu versiegelte Fläche Pflaste, 1. BA	3	1.388,0	1.031,0	4.164	3.093
10.530	Sandflächen, offener Boden	6	1.202,0	379,0	7.212	2.274
10.540	Rasenpflaster Rasengitterstein	7		1.238,0	0	8.666
10.710	Dachfläche	3	213,0	2.813,0	639	8.439
11.212	Gartenbrache*	25	3.309,0		82.725	0
11.222	artenreicher Hausgarten	25	266,0	266,0	6.650	6.650
11.224	Rasen	10	324,0	2.444,0	3.240	24.440
11.225	Extensivrasen	21		400,0	0	8.400
			12.387,0	12.387,0	280.306	160.542

Differenz = - 119.764 Wertpunkte  
 => 42,73 % ( vom Bestand)

„Aufwertung“		Wert	Bestand	Planung	Bestand	Planung
04.100	heimische Bäume (hier Aufwertung) 69 St. à 3 m Kronendurchmesser, Bestand / Erhaltung	31	1.950,0	283,0	60.450	8.773
04.100	heimische Bäume (hier Aufwertung)	31		480,0	0	14.880
			1.950,0	763,0	60.450	23.653

Differenz = - 36,797 Wertpunkte  
 => 60,87 % ( vom Bestand)

Gesamtwert = 340.756 184.195

Differenz = - 156.561 Wertpunkte  
 => 45,95 % ( vom Bestand)

#### Anrechnung der Ersatzmaßnahme

Nach den Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft wird Geldwert, der zu Ersatzmaßnahmen aufgebracht werden soll, aus der Grundeinheit von DM 0,62 je Wertpunkt ermittelt.

So ergibt sich folgende Formel und Rechnung:

$$\text{Geldwert der Ersatzmaßnahme} = \text{Wertpunkte} \times 0,62 \text{ DM}$$

$$\text{Geldwert der Ersatzmaßnahme} = 156.561 \times 0,62 \text{ DM} = 97.067,82 \text{ DM}$$

Die geschätzten Kosten der Ersatzmaßnahme:	55.925,65 DM
Restgeldwert:	41.142,17 DM

Restgeldwert in Wert-Punkte zurückgerechnet ergibt: 66.358 Pkte.

Demnach bleibt eine Differenz von 66.358 Punkten bestehen, die nicht durch die Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden kann.

Dies entspricht ca. 19,5 % des Landschaftsausgangswertes.

Wenn die im Grünordnungsplan nach Bilanzierung vorgesehenen Maßnahmen ausgeführt werden, ergibt sich ein Landschaftsausgangswert vor Eingriff von 340.756 Punkten, dem gegenüber ergibt sich ein geplanter Wert von 184.195 Punkten, nach erfolgtem Eingriff. Daraus folgt nach den Bemessungsrichtlinien des Kreises Güstrow eine auf der vorgesehenen Fläche nicht auszugleichende Differenz von 156.561 Punkten, das sind 46 % des Landschaftsausgangswertes.

#### 5.1.6.4 Erläuterung des Eingriffs

Die Eingriffsgröße ergibt sich aus der Baumaßnahme, da große massive Baukörper mit insgesamt 80 - 90 Wohnungen sowie für die Anwohner notwendige Stellplätze geschaffen werden.

Die Versiegelung umfaßt in Form von Dachflächen, Stellplätzen und Zuwegungen ca. 5.082 m<sup>2</sup>. Dies sind 41 % der Fläche, dazu kommt die nutzungsorientierte Gestaltung der Außenanlagen. Diese hohe Versiegelung entspricht teils dem städtischen Wesen, wird aber durch den notwendigen Nachweis der Stellflächen für diese Fläche zu hoch. So reichen die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht aus, den Eingriff auszugleichen.

Die Fließrichtung des Grund- und Oberflächenwassers führt zum Nebel-Altarm. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung auf dem Plangebiet stark beeinträchtigt, aber der Wassereintrag in die Nebel, hier durch einen Umweg über den Graben, wird nur um die Fläche der Stellplätze (hier zu 50 %) und ihrer Zuwegung verringert.

Das Dachwasser wird offen, in Form eines zu schaffenden Grabens (bzw. Versickerungsrinne), dem südlich im Plangebiet liegenden Graben zugeführt, so daß eine lineare Versickerung möglich wird. Das oberflächlich anfallende Wasser der Stellplätze und Fahrgassen wird über einen Benzin- und Ölabscheider und einen Sandfang in das Kanalisationsnetz abgeführt.

Jede Bebauung verändert das Kleinklima in Richtung Lufte Erwärmung, Abnahme der relativen Luftfeuchte und Verringerung des Luftaustausches.

#### **5.1.6.4.1 Beschreibung und Bewertung der in der Planung festgelegten Ausgleichsmaßnahmen**

##### **5.1.6.4.2 Allgemein**

Der Versiegelungsgrad des Plangebiets wird von Straßenflucht bis zum südlichen Graben immer geringer, so daß hier ein gewisser natürlicher Bezug hergestellt ist.

Die Wasserschutzzone von 7 m zu dem Graben wird von versiegelten Baulichkeiten freigehalten.

#### **5.1.6.4.3 Erläuterungen der im Textteil B festgelegten Ausgleichsmaßnahmen**

Die Stellplätze sind gemäß Festsetzung Nr. 4.1 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herzustellen. Damit wird vermieden, daß zusätzliche Flächen befahren und versiegelt werden.

Die Festsetzung Nr. 8.1 legt die Verwendung von heimischen Gehölzen im gärtnerisch beeinflussten grün auf 50 % fest. Dies bedeutet eine ökologische Aufwertung der Flächen und gleichzeitig eine Erhöhung der Artenvielfalt bei Flora und Fauna. Aufgrund des stark dezimierten Vorkommens von einheimischer, standortgerechter Vegetation besonders im innerstädtischen Bereich, sollte bei der Neukonzeption innerstädtischer Flächen vermehrt auf eine Verwendung einheimischer Gehölze und Stauden geachtet werden, da sie ein Nahrungshabitat für Vögel, Schmetterlinge usw. darstellen.

Der Punkt 8.2 im Textteil B setzt die natürliche Heckenpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze (5 - 10 m Breite) fest, die sowohl das Landschaftsbild bereichern, als auch die Biotopvielfalt erhöhen soll. (Weiterhin soll die Pflanzung vor Einträgen aus den bebauten Bereichen und Stellplätzen schützen).

Die Festsetzungen 8.2.1 und 8.2.2 regeln die Zulässigkeit und Gestaltung notwendiger Hauszugänge, um eine Beeinträchtigung der Pflanzgebotsflächen auszuschließen.

Die Festsetzungen Nr. 8.3.1 und 8.3.2 gelten dem Vermeidungsgebot. Die vorhandene Vegetation ist in die zu planende Freiraumgestaltung zu integrieren.

Die Festsetzungen Nr. 8.3.3 und 8.3.4 dienen dem Ausgleich von Eingriffen. Durch eine Grabenerweiterung und entsprechende Initialpflanzung soll der Graben naturnäher gestaltet werden.

In der Festsetzung Nr. 8.4 wird die Pflanzung von ausschließlich standortgerechten Bäumen zur Erhöhung der Biotopvielfalt festgelegt. Es werden 48 St. heimische Großbäume gepflanzt.

In der Festsetzung Nr. 8.6 wird die Ansaat eines Landschaftsrasens auf Freiflächen besonders in den Randbereichen bevorzugt. Zu verwenden ist nach Regelsaatgutmischung ein Landschaftsrasen für den feuchten Bereich mit einem Mindestanteil an zweikeimblättrigen Saatgut mit Wiesenkräuter von 5 %.

Bei Festsetzung Nr. 7.3 wird das anfallende Dachwasser über den Hohlkörper eines anzulegenden Grabens versickert, als Maßnahme zur Grundwasserneubildung. Diese Maßnahme soll im besonderen Maße der Versiegelung entgegenwirken. Da eine flächige Versickerung des Dachflächenwassers aufgrund des zu hohen Grundwasserstandes nicht zu erreichen ist (ein Versickerungskörper kann nicht angelegt werden und die Restflächen sind zu klein), wird durch die Anlage von einem Graben eine lineare Versickerung geschaffen, um das anfallende Regenwasser wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Im Sinne eines möglichst ausgeglichenen Wasserhaushaltes und des ökologischen Aspektes im städtischen Raum ist die Festsetzung Nr. 5.3 getroffen worden.

#### Erläuterung der im Textteil B festgelegten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

Die Festsetzung Nr. 1 entspricht der Festsetzung Nr. 11 für das B-Plangebiet und wird entsprechend der ökologischen Ausrichtung der Ersatzfläche mit tiefen und flachen Wasserzonen erweitert, um eine möglichst große Vielfalt zu erreichen.

Festlegung Nr. 2 entspricht der Festsetzung Nr. 5 und Festlegung Nr. 3 entspricht der Festsetzung Nr. 7 des B-Plangebietes.

Punkt Nr. 4 mit den meisten Unterpunkten entspricht der Festsetzung Nr. 6 mit entsprechenden Unterpunkten Nr. 4.2 bezieht sich jedoch auf den Erhalt von heimischen Gehölzen, die sich als Gehölzaufwuchs (Salix) auf der Fläche darstellen. Des weiteren ist die Festsetzung um den Punkt Nr. 4.5, Pflanzung von 4 Kopfweiden, erweitert. Kopfweiden sind ein typisches Landschaftselement, daß auch im Stadtgebiet weiter entwickelt werden muß.

Gemäß der ökologischen Ausrichtung mit vielfältigen und naturnahen Biotopen sind die Festsetzungen Nr. 5 und 6 getroffen.

Die Herstellung eines Knüppeldamms, wie in Nr. 7 festgesetzt, ist besser als sonstige befestigte Wegeflächen geeignet, die mit ihrem Unterbau einer Drainagewirkung erzielen und damit diesen anmoorigen Bereich entwässern würden. Zudem fügt sich so ein Weg besser in das Landschaftsbild ein.

Eine Verrohrung, wie sie in Festlegung Nr. 8 zugelassen ist, darf nur zu dem Zweck der Querung des Grabens (Fortsetzung des Knüppeldamms bzw. öffentlichen Fußweges) dienen und entsprechend breit eingebaut werden.

#### **5.1.6.4.4 Weitere Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen**

Da nach Abschluß aller auf dem Gelände vorgeschlagenen Maßnahmen ein Defizit von 156.561 Punkten, also 46 % besteht, gilt es weitere Maßnahmen vorzuschlagen.

Da neben dem 54%-igen Ausgleich kein weiterer Ausgleich auf dem Plangebiet realisiert werden kann, ist eine Ersatzmaßnahme entsprechend der Bilanzierung des vorzunehmen.

Nach § 1 Abs. 3 des NatSchG M-V ist die Ersatzmaßnahme an anderer Stelle im betroffenen Raum wieder herzustellen.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen auf einem Nachbargrundstück sind demnach im Sinne des 1. NatSchG M-V. Zur Bemessung der Ersatzgröße muß die Punktedifferenz mit dem Grundwert 0,62 DM multipliziert werden, so daß sich ein Wert von 97.067,82 DM für die zu erbringenden Ersatzmaßnahmen ergibt (siehe auch Kap. 5.1.6.3.2.)

Die Maßnahmen auf dem ca. 800 m<sup>2</sup> großen, westlich des B-Plangebietes liegenden, Grundstückes sehen wie folgt aus:

- Herstellung eines Grabens mit Erweiterungen, tiefen und flachen Zonen und einer Stauschwelle,
- den Bau eines Knüppeldamms,
- die Aufwertung des Gartengrüns durch Herstellung einer Landschaftsrassens und Pflanzung diverser Bäume wie Sumpf-Eiche, Schwarz-Erle und Kopfweiden
- Erhöhung der Biotopvielfalt durch Einrichtung eines Lesesteinhaufens
- Initialpflanzung mit Röhrichpflanzen in den Flachwasserzonen

Die vorhandene Fläche reicht nicht aus, den Eingriff vollständig auszugleichen. Nach Rückrechnung der Kosten für die Ersatzmaßnahmen bleibt eine Punktedifferenz von 66.358 Punkten bestehen, das entspricht ca. 19,5 % des Landschaftsausgangswertes.

Der südliche Graben wird in einer ersten Baustufe soweit instandgesetzt, daß die Wasserabfuhr des Plangebietes gewährleistet ist.

Um nicht unnötig zu pflanzen (bzw. zu fällen) ist bei den Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen darauf zu achten, daß ein bis zu 10 m breiter Streifen von Pflanzungen größerer Gehölze und Bäume bis zur endgültigen Fertigstellung des Grabens frei bleibt (gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

#### Quellenangabe

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993; C.H. Beck, München, 1993
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern, vom 10. Januar 1992; C.H. Beck, München, 1993
- Entwurf zum Landschaftsplan Güstrow, Landschaft Planen & Bauen; Stadtverwaltung Güstrow, 1994

#### 5.1.6.5 Kostenschätzung zur Ersatzmaßnahme

Die in der folgenden Liste aufgestellten Maßnahmen entsprechen den Ersatzmaßnahmen für den B-Plan Nr. 40 „Prahmstraße“ und werden als Grundlage für die anrechenbare Kosten zur Bilanzierung herangezogen.

Pos.	Leistung / Fläche	Masse	Einh.	EP (DM)	GP (DM)
01	Aushub moorigen Bodens für Graben und Feuchtbereich mit Böschungsgestaltung von 1:4 bis 1:2, ca. 1,20 m bis 1,50 m tief und Sohlenbreite von 1,00 m bis 5,00 m	280,00	cbm	30,00 DM	8.400,00 DM
02	Begehbarer Weg als Knüppeldamm, Breite ca. 2,00 m, auf vorher beschriebenen Boden	30,00	m <sup>2</sup>	113,30 DM	3.399,00 DM
03	Stauschwelle vor Graben einbauen	2,00	m <sup>2</sup>	500,00 DM	1.000,00 DM
04	Lieferung und Pflanzung von <i>Alnus glutinosa</i> , H., 4xv., mDb., StU 20-25		2 St.	1.000,00 DM	2.000,00 DM

05	Lieferung und Pflanzung von Quercus palustris, H., 4xv., mDb, StU 20-25	1 St.	1.500,00 DM	1.500,00 DM
06	Lieferung und Pflanzung von Salix alba als Kopfweiden, Hochst. 3 xv. 18-20 einschl. Kopfweidenschnitt	4 St.	800,00 DM	3.200,00 DM
07	Lieferung und Pflanzung heimischer Sträucher	164,00 m <sup>2</sup>	65,00 DM	10.660,00 DM
08	Initialpflanzung mit Röhrichtpflanzen im Böschungs- und Flachwasser, bzw. Uferbereich	192,40 m <sup>2</sup>	40,00 DM	7.696,00 DM
09	Herstellung von Landschaftsrasen, Wiese	319,20 m <sup>2</sup>	30,00 DM	9.576,00 DM
10	Herstellung von Lesesteinhäufen partiell aus standortgerechten Feldsteinen	20,00 m <sup>2</sup>	60,00 DM	1.200,00 DM
	Netto zzgl. 15 % MWSt.			48.631,00 DM 7.294,65 DM
	Brutto			55.925,65 DM

### 5.1.7 Schutz vor Lärmeinwirkungen

Im Plangebiet soll eine Anzahl von etwa 80 - 90 Wohnungen realisiert werden. Für die Stellplatzversorgung wird ein Verhältnis von 1 : 1 angesetzt. Ein Teil der Stellplätze (ca. 25) wird entlang der Prahmstraße vor den Baukörpern eingeordnet.

Für den darüber hinausgehenden Stellplatzbedarf werden kleinere Einzelbereiche für jeweils 12 - 16, maximal 20 Fahrzeuge geschaffen. Die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sind aus optischen und gestalterischen Gründen und aus Gründen des Lärmschutzes mit berankten Pergolen zu versehen. Um ein gestalterisch ausgewogenes Bild zu erzielen, sind die Pergolen einheitlich in Material, Form und Größe auszuführen (siehe auch Pkt. 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Es wird eingeschätzt, daß durch die festgesetzten Pflanzgebote und die Festsetzung Nr. 4.3 (Gruppenstellplatzanlagen) keine Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig werden.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Das betrifft die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Dachform, die Dachneigung, die Gestaltung der unbebauten Flächen und der Einfriedungen.

Die Festsetzungen II. 1.1 und 1.2 wurden getroffen, um das künftige Aussehen der Gebäude dem jetzigen Erscheinungsbild des Straßenraumes und der Umgebung anzupassen.

Die Festsetzung II. 1.3 wurde getroffen, um zu gewährleisten, daß das Erscheinungsbild des Bauvorhabens einheitlich wird.

Die Festsetzung zur Farbe der Dachsteine (II. 1.4) wurde getroffen, um eine Übereinstimmung des Gesamtkomplexes mit dem bereits bauordnungsrechtlich nach § 34 BauGB genehmigten 1. Bauabschnitt an der Prahmstraße herzustellen und den Gebäudekomplex in die Umgebung einzupassen.

Um den Versiegelungsgrad der Flächen möglichst gering zu halten, ist festgesetzt worden, daß für Zufahrten und Wege Pflastermaterial mit einer 20%-igen Durchlässigkeit, für Stellplätze solches mit einer 50%-igen Durchlässigkeit zu verwenden ist (Festsetzung II. 2.1).

Die einheitliche Gestaltung der festgesetzten Pergolen im Innenbereich der Bebauung soll das Gesamterscheinungsbild des Wohnkomplexes positiv beeinflussen. Die Begrünung dient dazu, das Kleinklima im Baugebiet günstig zu beeinflussen und leistet einen Beitrag zum Lärmschutz (Festsetzung II. 2.2).

Einfriedungen sind, soweit notwendig, als Hecken oder Drahtzäune zu errichten; damit ist die Verwendung untypischer Materialien ausgeschlossen (Festsetzung II. 3.).

## **5.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Diese werden, falls erforderlich, im weiteren Verfahren ergänzt (z.B. vorhandene bzw. geplante Leitungstrassen u.ä.). Baudenkmale befinden sich im Planbereich nicht.

## 5.4 Hinweise

- Die Untere Denkmalbehörde gibt folgenden Hinweis:  
Wir weisen darauf hin, daß bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, und Fund sowie Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  
- Das Landesamt für Bodendenkmalpflege gibt folgende Hinweise:  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind vom o. g. Vorhaben keine Bodendenkmale betroffen. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu übernehmen:
  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 und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
  2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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 erhalten. 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.
  
- Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, Abt. Abfallwirtschaft, gibt folgenden Hinweis:  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWAbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrWAbfG.

**6.0            Anlage 1 - Gestaltungsplan**

**Anlage 2 - Grünordnungsplan**

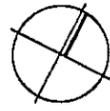
Gebilligt mit Beschluss der Stadtvertretung am: 20.05.1999

ausgefertigt am: 27.09.1999

  
Bürgermeister

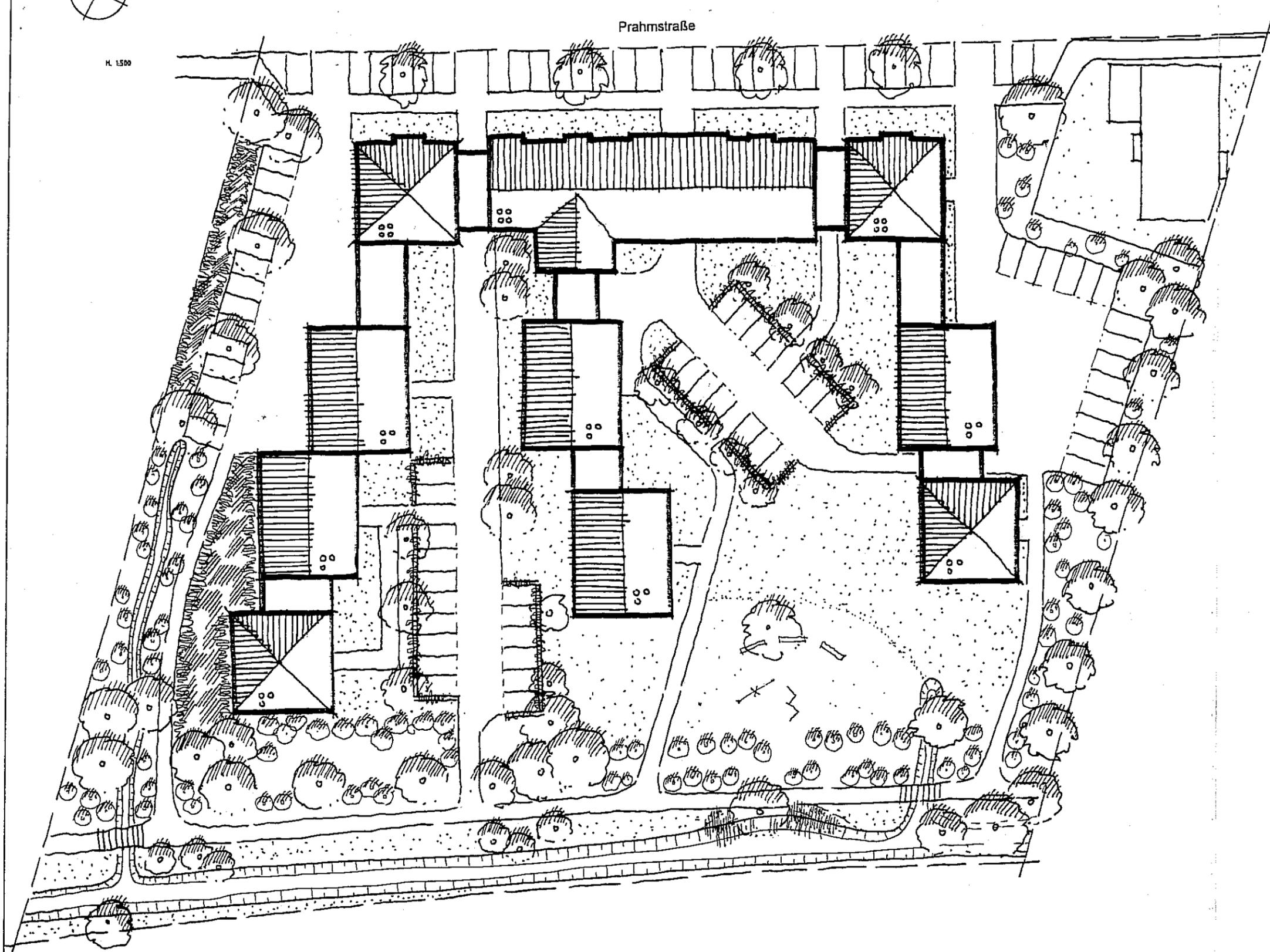


Rechtskraft seit: 01.10.1999



M. 1:500

Prahmstraße



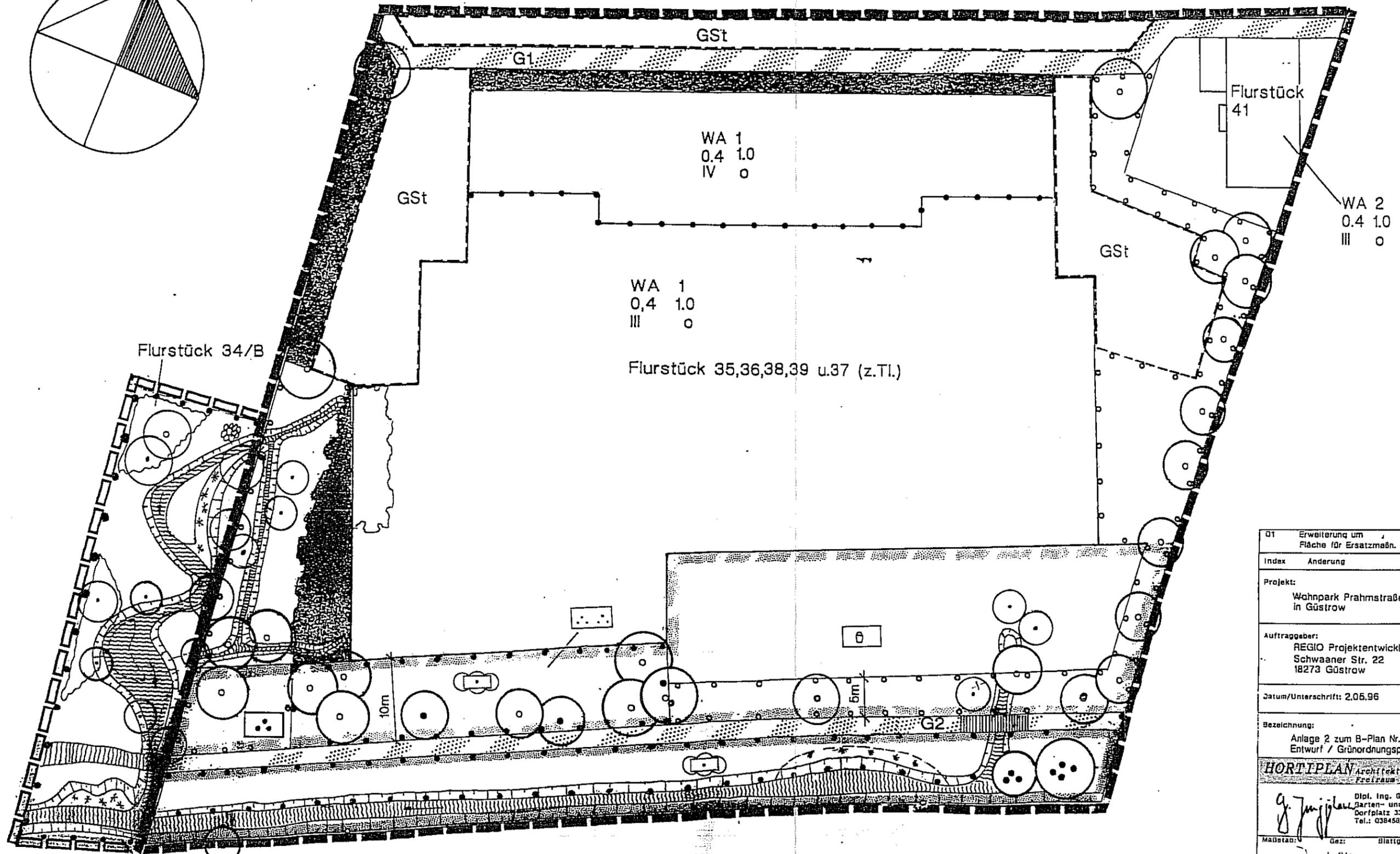
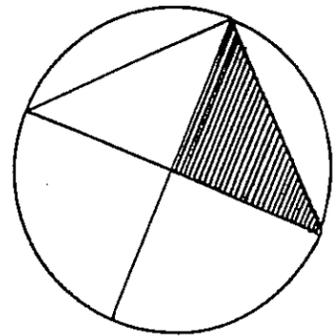
STADT GÜSTROW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 40  
„PRAHMSTRASSE“

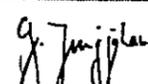
Anlage 1 Gestaltungsplan

# Grünordnungsplan zum Prahmstraße, Güstrow

## B-Plan Nr.40

Prahmstraße



01	Erweiterung um Fläche für Ersatzmaßn.	10.02.97	Sch
Index	Anderung	Datum Gez:	
Projekt: Wohnpark Prahmstraße in Güstrow			
Auftraggeber: REGIO Projektentwicklungsgesells. GmbH Schwaaner Str. 22 18273 Güstrow			
Datum/Unterschrift: 2.05.96			
Bezeichnung: Anlage 2 zum B-Plan Nr.40 Entwurf / Grünordnungsplan			
<b>HORTIPLAN</b> Architektur, für Raum- u. Landschaft- u. Garten			
 Dipl. Ing. Gabriele Jungjohann Garten- und Landschaftsarchitektin Dorfplatz 33, 18276 Klein Upahl Tel.: 038458/30220			
Maßstab:	Gez:	Blattgr:	Plannr:
		Ju/Va	