

Stadt Neustrelitz

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 29/93**

**“Gesundheitszentrum östlich der Penzliner
Straße“**

Gliederung:

	Seite
1. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Lage und Größe des Plangebiets / Derzeitige Nutzung	4
4. Übergeordnete Planungen / Planungsgrundlage	4
5. Gründe für die Aufstellung des B-Plans	
6. Grundzüge der Planung / Flächennutzung	5
6.1. Allgemeines / Städtebauliches Konzept	5
6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.3. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
6.4. Verkehrsflächen / Erschließung	8
6.5. Grünflächen	9
6.6. Umweltschutz (Grünordnung/ Lärmschutz/ Bodenschutz)	10
6.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
6.8. Nachrichtliche Übernahmen / Sonstiges	13
7. Realisierung der Planung	14
8. Flächenbilanz	14
9. Anlagen	
Anlage 1 – Grünordnungsplan	
Anlage 2 – Schalltechnische Stellungnahme	

1. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Am 08.06.1993 hat die damalige Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz beschlossen, für das ehemalige Kasernengelände an der Penzliner Straße einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen. Anlass hierfür war der damals kurz bevorstehende Abzug der GUS-Truppen und die danach beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Gebiets. Das Ziel dieser Neuordnung bestand in der Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnbauflächen.

Auf der Grundlage einer Beschlussfassung vom 10.02.1994 zur Befürwortung eines Krankenhausneubaus und der daraufhin erfolgten Standortentscheidung, hierfür eine (städtische) Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes vorzusehen, wurde die Zielstellung der Planung um diesen Aspekt ergänzt bzw. modifiziert.

Die sich danach einstellenden veränderten Rahmenbedingungen insbesondere bezüglich der Nachfrageentwicklung auf dem gewerblichen und Wohnungsbausektor haben die Stadt veranlasst, sich bei der weiteren Bearbeitung des B-Plans zunächst auf den für das Vorhaben des Krankenhausneubaus und des ihn einschließenden Gesundheitszentrums vorgesehenen Standort zu konzentrieren.

Deshalb umfasst der vorliegende B-Plan nur eine Teilfläche des ursprünglich vom Aufstellungsbeschluss erfassten Gebiets.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 818) sowie BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137)

Unter Bezug auf die Überleitungsvorschriften des BauGB (§ 233) in Verbindung mit der Tatsache, dass das Planverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde, werden die Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss **auf der Grundlage der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung des BauGB** durchgeführt. Insbesondere bedeutet dies, dass auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts bzw. auf eine förmliche Vorprüfung der Umweltauswirkungen verzichtet wurde. (Zu Fragen der Umweltbelange siehe im Einzelnen Pkt. 6.6.).

- b) 4. 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 Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- c) 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVObI. M-V 1998 S. 468), zuletzt geändert durch 1. ÄndG LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVObI. M-V 2001 S. 60)

3. Lage und Größe des Plangebiets / Derzeitige Nutzung

Das Gebiet des B-Plans befindet sich im Norden der Stadt Neustrelitz südwestlich der Ortsumgehungsstraße B 193 und östlich der Penzliner Straße bzw. des Wohn- und Gewerbestandorts „Tannenhof“ auf einem ehemals militärisch, bis 1993 durch die GUS-Truppen genutzten Gelände. Südlich des Plangebiets liegt der vormalig zum Großteil mit Unterkunfts- bzw. Dienstgebäuden bebaute, jetzt ebenfalls beräumte Teil dieses ehemaligen Kasernengeländes, das sich bis an die Dr.-Schwentner-Straße erstreckt. In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft befindet sich das Gelände des DRK-Rettungsdienstes mit Hubschrauberlandeplatz einschließlich Hangar (Rettungswache Neustrelitz-Nord).

Die Penzliner Straße verbindet das Plangebiet in südlicher Richtung mit dem Ortsteil Zierke (Entfernung bis zum Kreisverkehr Einmündung Rudower Straße ca. 500 m) sowie über die sich im Süden anschließende Zierker Straße mit der Innenstadt (Entfernung bis zum Markt ca. 2 km). In nördliche Richtung führt diese Straße auf die B 193 (Anschlusspunkt in ca. 300 m Entfernung).

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans umfasst ca. 13 ha. Sie erstreckt sich auf die Flurstücke 17/12, 17/14 sowie Teilflächen des Flurstückes 17/15 der Flur 16 der Gemarkung Neustrelitz.

Auf dem Flurstück 17/12 befindet sich eine Anfang 2003 eröffnete Fachpflegeeinrichtung des DRK für Menschen im Wachkoma (Apallikerstation). Das übrige Gelände ist durch unbebaute Brach-/Grünflächen gekennzeichnet, auf denen nur noch in geringem Umfang Reste der Vornutzung (versiegelte Fahrtrassen bzw. Stellflächen) anzutreffen sind. Letztere stellte sich vorrangig als von der Roten Armee bzw. den GUS-Truppen bis 1993 genutzte Hallen bzw. Panzer-Stellplätze dar. Diese wurden allerdings ebenso wie die übrigen baulichen Anlagen in diesem Bereich auf Veranlassung der Stadt bereits kurz nach Freizug abgerissen.

4. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlagen

Als verbindlicher Bauleitplan ist der B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) (= vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

Die Stadt Neustrelitz verfügt über einen seit seiner Bekanntmachung am 13.12.2003 wirksamen F-Plan, der somit Grundlage für die Umsetzung des vorgenannten Entwicklungsgebots ist. Hier ist der Bereich des Plangebiets zum überwiegenden Teil als Klinikgebiet und zum Teil als Grünfläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Festsetzungen des B-Plans orientieren sich an diesen Darstellungen und konkretisieren sie, ohne den Rahmen der durch sie bzw. die im Erläuterungsbericht des F-Plans verdeutlichten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung zu verlassen. Letztere bestehen in der Zielsetzung, in diesem Plangebiet den Neubau eines Krankenhauses als Kernvorhaben eines Gesundheitszentrums zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund kann von einer strikten Entwicklung des B-Plans aus dem F-Plan ausgegangen werden.

Neben diesem Entwicklungsgebot verlangt § 1 (4) BauGB, dass B-Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Dazu ist für den vorliegenden B-Plan das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 03.05.2005

sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP) vom 26.06.1998 heranzuziehen. Letzteres wurde noch auf der Grundlage des „Vorläufers“ des LEP, dem Landesraumordnungsprogramm M-V, erarbeitet, so dass es derzeit auf der Grundlage der aktuellen landesplanerischen Zielstellungen fortgeschrieben wird.

Unabhängig von letztgenanntem Aspekt kann festgestellt werden, dass sich aus den aktuellen raumordnerischen Planungsgrundlagen eine Vereinbarkeit des B-Plans mit den darin verankerten Zielen ergibt. Dies folgt nicht zuletzt aus dem Sachverhalt, dass Neustrelitz in beiden Unterlagen als Mittelzentrum mit entsprechender Bedeutung u. a. für die infrastrukturelle Ausstattung bzw. Versorgung des von ihm erfassten Teilraums/Verflechtungsbereichs eingestuft ist. Das LEP beinhaltet diesbezüglich das Ziel, wonach als Vorrangstandorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens zentrale Orte fungieren sollen. Zudem sollen gemäß diesem Programm Krankenhäuser „zumindest in den Ober- und geeigneten Mittelzentren vorgehalten werden“. Entsprechendes findet sich im RROP, wobei dabei Bezug auf den Krankenhausplan des Landes M-V genommen wird. Letzterer sieht aktuell den Neubau eines (DRK-) Krankenhauses in Neustrelitz vor.

5. Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Bereits Ende 1993 hat das DRK als Träger des in der Semmelweisstraße befindlichen Krankenhauses die Absicht geäußert, am Standort Neustrelitz ein neues Krankenhaus zu errichten. Begründet wurde dies mit den offensichtlich langfristig nicht gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten des derzeitigen Standorts. Die damit einhergehende Gefahr einer mangelnden Wettbewerbsfähigkeit würde demzufolge nach Einschätzung des DRK grundsätzlich die Existenz einer derartigen Einrichtung am Standort Neustrelitz gefährden.

Eine im Jahr 1994 erarbeitete gutachterliche Untersuchung einschließlich eines Variantenvergleichs zur baulichen Weiterentwicklung des Krankenhauses bestärkte das DRK in dieser Einschätzung. Ein Vergleich möglicher Alternativstandorte ergab, dass das Gebiet an der Penzliner Straße offensichtlich am besten für den geplanten Neubau des Krankenhauses im Rahmen eines (ökologischen) Gesundheitszentrums geeignet ist. Nicht zuletzt gab hierfür seine Eignung für die Errichtung eines Hubschrauberlandesplatzes einen gewichtigen Ausschlag.

Da sich das dortige Gebiet bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB darstellt, ist für ein derartiges Vorhaben die Schaffung eines Baurechts erforderlich. Dies kann nur über das Instrument eines Bebauungsplans erfolgen.

6. Grundzüge der Planung/Flächennutzung

6.1. Allgemeines / Städtebauliches Konzept

Der B-Plan will die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gesundheitszentrums schaffen, das sich sowohl in das vorhandene Gelände einfügt als auch die bereits bestehenden Einrichtungen in Form des Hubschrauberlandeplatzes und der Rettungswache sowie die Wachkomastation berücksichtigt bzw. z. T. integriert. Das Krankenhaus soll dabei den Kern des Gesamtvorhabens bilden, welches durch die spätere Ansiedlung weiterer komplementärer Einrichtungen ergänzt wird. Dabei ist vorgesehen, das Gebiet in Nord-Süd-Richtung zu entwickeln, d. h. die letztgenannten ergänzenden Einrichtungen im Süden des Plangebiets anzusiedeln. Diese Überlegung basiert auf einer Entwurfsstudie, welche im Rahmen eines vom DRK bereits

durchgeführten Vergabeverfahrens für die Planung des neuen Krankenhauses erarbeitet wurde und dabei den Zuschlag erhielt. Ein wesentlicher Hintergrund für die vorgenannte Entwicklungsabsicht ist die insbesondere durch den Standort des Hubschrauberlandesplatzes vorgegebene Lärmimmissionssituation.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde im B-Plan als Klinikgebiet im Sinne eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet vorrangig Vorhaben vorbehalten werden soll, die gesundheitlichen Zwecken dienen. Dabei geht es im Kern um die Errichtung eines neuen Krankenhauses und im weiteren um Einrichtungen, die damit korrespondieren bzw. für die die Standortnähe eines Krankenhauses bedeutsam ist.

Das somit zu entwickelnde „Gesundheitszentrum“ beinhaltet ein Nutzungsspektrum, das nicht über die Festsetzung eines in den §§ 2 – 10 der BauNVO normierten Baugebiets geregelt werden kann, so dass eine Sondergebietsausweisung erfolgen musste. Dieses wurde bezüglich seiner konkret zulässigen Vorhaben in zwei „Teilgebiete“ getrennt, die sich vorrangig hinsichtlich der Ruhebedürftigkeit der dort jeweils möglichen Nutzungen unterscheiden. Anlass für diese Aufgliederung ist die im Plangebiet anzutreffende Lärmsituation, die entscheidend durch den Hubschrauberlandeplatz im Norden und die das Plangebiet westlich und nordöstlich tangierenden Straßen, hier vorrangig die Penzliner Straße, beeinflusst wird. Ebenfalls berücksichtigt wird hiermit der Sachverhalt, dass sich in nordwestlicher Nachbarschaft der Gewerbestandort Tannenhof befindet, dessen Emissionen allerdings u.A. auch wegen dessen Lage in der Nähe von Wohngrundstücken nicht von entscheidender Relevanz sind. (Näheres zur Lärmsituation unter Punkt 6.6.)

Unter Nr. 1.1.1. der textlichen Festsetzungen wurden die Nutzungen festgesetzt, die im SO-K1 zulässig sind. Hierbei handelt es sich um Vorhaben, die bezüglich ihrer Ruhebedürftigkeit vergleichbar sind mit Nutzungen in einem Mischgebiet. Die betreffenden Baugebiete sind jeweils im äußeren Bereich der Bauflächen angeordnet und umschließen somit die als SO-K2 festgesetzten ruhebedürftigen Nutzungen. Diese sind unter Nr. 1.1.2. des Textteils aufgelistet.

Die Festsetzung eines SO-K1 ebenfalls am südlichen Rand des Plangebiets resultiert aus dem Sachverhalt, dass der F-Plan in weiter südlicher Richtung (getrennt durch einen Grünstreifen) ein Gewerbegebiet darstellt. Auch wenn diesbezüglich derzeit keine konkreten Planungen bestehen, so ist die Berücksichtigung davon ausgehender potenzieller Emissionen zur Vermeidung eventueller späterer Konflikte in der vorliegenden Planung geboten.

Die unter Nr. 1.1.2. aufgeführten Ausnahmen betreffen alle im SO-K1 zulässigen Nutzungen. Sie sollen im SO-K2 allerdings nur dann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die dort (begrenzt) verfügbaren Flächen aller Voraussicht nach nicht durch die nur dort zulässigen Vorhaben vollständig beansprucht werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung trifft der B-Plan Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und deren Geschosshöhe und zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen (Grundflächenzahl).

Die in der Planzeichnung und unter Nr. 1.2.1. des Textteils festgesetzte Gebäudehöhe nimmt Bezug auf die bereits im Entwurf vorliegende Planung des neuen Krankenhauses. Dessen höchster Gebäudepunkt wird danach bei ca. 8,75 m liegen. Vor diesem Hintergrund soll mit der Höhenbegrenzung auf 9 m im gesamten Plangebiet ein wesentliches Überschreiten der Höhe des Krankenhauses durch andere Gebäude

vermieden werden. Damit wird sichergestellt, dass das die gewollte städtebauliche Dominante in Form des neuen Krankenhauses als Kernvorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird. Um eine größtmögliche Flexibilität sowohl im Rahmen der noch laufenden Planungen als auch für eventuelle künftige Erweiterungen des Krankenhauses zu gewährleisten, wird unter Punkt 1.2.1. eine ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhe im Bereich des für das Krankenhaus vorgesehenen Teilgebiets 1 auf bis zu 14 m ermöglicht. Dies wäre dann mit der Errichtung eines dritten Vollgeschosses verbunden.

Diesbezüglich wurde ebenfalls in Anpassung an die derzeit geplante Geschossigkeit des Krankenhauses die Maximalzahl allgemein zulässiger Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Da eine Überschreitung dieser Anzahl dann städtebaulich vertretbar ist, wenn dies noch mit einer Einhaltung der vorgenannten Höhenbegrenzung einhergeht, aber auch um die vorgenannte Flexibilität im Teilgebiet 1 sicherzustellen, wurde eine entsprechende Ausnahmeregelung unter Nr. 1.2.2. für ein eventuelles drittes Vollgeschoss aufgenommen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem in Mischgebieten üblichen Maximum. Eine lt. BauNVO für Sondergebiete durchaus mögliche Ausschöpfung einer GRZ von 0,8 soll im Plangebiet sowohl vor ökologischen Hintergründen als auch aufgrund der beabsichtigten möglichst aufgelockerten Bebauung dieses Standorts in Stadtrandlage nicht erfolgen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.3. sichert zudem, dass eine ansonsten zulässige Überschreitung dieser GRZ durch Nebenanlagen, Garagen, Stellflächen und Zufahrten nur dann erfolgt, wenn dies durch einen geringeren Versiegelungsgrad damit zusammenhängender oder anderer auf dem Grundstück befindlicher befestigter Flächen ausgeglichen wird. Hierdurch soll eine Eingriffsminimierung insbesondere unter dem Aspekt des Bodenschutzes sichergestellt werden.

6.3. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Wegen der funktionalen Anforderungen der im Plangebiet in Frage kommenden Einrichtungen und der damit verbundenen Notwendigkeit einer größtmöglichen Flexibilität der Baukörperausbildung wurde mittels der Festsetzung einer abweichenden Bauweise die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge zugelassen. Dies stellt auch eine Konsequenz aus der städtebaulich gewollten Höhenbegrenzung für die geplanten Gebäude dar, die in diesem Stadtrandbereich weitmöglichst in die Landschaft integriert und damit größtenteils eher flach ausgebildet werden sollen.

Um entlang der Haupteerschließungsstraßen in Form der Penzliner Straße und der Planstraße A Raumkanten mittels Baufluchten herauszubilden, wurden dort Baulinien festgesetzt. Damit dennoch ein hinreichender Gestaltungsrahmen bei der konkreten Ausbildung der einzelnen Baukörper gewahrt bleibt, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.2. hierzu eine Ausnahme bezüglich eines geringfügigen Zurücktretens von Gebäudeteilen verankert worden.

Die Baulinien entlang der Penzliner Straße orientieren sich an dem dieser Straße nächstgelegenen Gebäudeteil der bereits vorhandenen Apallikerstation und gewährleisten zudem einen unter Lärmimmissionsgesichtspunkten gebührenden Abstand der neuen Gebäude von dieser Straße.

Die (zum Teil gemeinsam mit den Baulinien) durch Baugrenzen markierten Baufelder bzw. überbaubaren Grundstücksgrenzen sollen eine möglichst großzügige Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksflächen sicherstellen. Das größte zusammen-

hängende Baufeld ist dabei dem Krankenhaus vorbehalten. Es berücksichtigt zugleich, dass langfristig Erweiterungen des derzeit geplanten Baukörpers erforderlich werden könnten und somit auf künftige, derzeit noch nicht vorhersehbare Entwicklungen reagiert werden kann.

6.4. Verkehrsflächen / Erschließung

Die im nördlichen Plangebiet als Zufahrten bzw. verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ entsprechen dem Planungsstand für den Krankenhausstandort.

Die nördlichere der beiden Zufahrten von der Penzliner Straße dient sowohl der Erschließung des daran angrenzenden Parkplatzes als auch des Funktionsbereichs des Krankenhauses. Hierüber erfolgt der Transport der Liegendkranken sowie die Anlieferung für den Versorgungsteil. Der Einmündungsbereich in die Penzliner Straße muss dabei so ausgebildet werden, dass die gegenüberliegende Einmündung der Straße Tannenhof einbezogen wird und ein funktionsfähiger vierarmiger Knoten entsteht. Auch unter dem Gesichtspunkt eines hinreichenden Abstandes zur südlich davon gelegenen zweiten Einmündung ist hierfür eine Anpassung des Anschlusses letztgenannter Straße in Form ihrer geringen nördlichen Verschwenkung erforderlich. Bei der Planung dieses Knotenpunktes muss die daran angrenzende Buswendestelle mit dem Ziel ihres Erhalts berücksichtigt bzw. entsprechend eingebunden werden. Der südlich davon gelegene Anschluss des Plangebiets an die Penzliner Straße bindet die städtebaulich bedeutende Haupterschließungsachse an, die auf den Haupteingang des Krankenhauses führt. Sie dient zum einen als Vorfahrt und fußläufiger Zugang zum Krankenhaus und zum anderen als neuer Anschluss des Grundstücks der Wachkomastation mit deren vorgelagerten Stellplätzen. Damit entfällt zugleich die jetzige direkte Anbindung dieses Grundstückes an die Penzliner Straße. Allerdings wird die neue Einmündung zur Sicherstellung einer funktionsfähigen Verkehrsorganisation auf der Penzliner Straße gemäß den Anforderungen des Baulastträgers dieser Landesstraße (Straßenbauamt) nur als Zufahrt in das Plangebiet ausgebildet. Somit fährt der auf dem Grundstück der Wachkomastation anfallende Kfz-Verkehr künftig über die Krankenhausvorfahrt und den nördlichen Knotenpunkt auf die Penzliner Straße ab, was aufgrund des begrenzten Umfangs dieser Nutzer vertretbar ist. Die im Süden geplante Planstraße A erschließt Bauflächen für die Nutzungen, die das Krankenhaus ergänzen und dem Gesamtstandort zur Entwicklung zu einem Gesundheitszentrums verhelfen sollen. Sie wird als Stichstraße ausgebildet und endet somit in einer Wendeanlage mit bepflanzter Mittelinsel.

In Nord-Süd-Richtung, parallel zur Penzliner Straße durchzieht das Gebiet ein zum Großteil Fußgängern und Radfahrern vorbehaltener Erschließungsweg, der zumindest im Bereich zwischen den Erschließungsstraßen promenadenartig ausgebaut bzw. gestaltet werden soll. Entlang des Krankenhauses wird er teilweise in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs ebenfalls durch den die Vorfahrt zum Haupteingang beanspruchenden Kfz-Verkehr genutzt. In seiner nördlichen Verlängerung ist ein Anschluss an das Grundstück der Rettungswache denkbar. Sofern erforderlich könnte hier auch eine durch Kfz befahrbare Verbindung mit der dortigen Erschließungsstraße erfolgen.

In Abhängigkeit von der städtebaulichen Entwicklung des Bereichs südlich des Plangebiets soll der Weg seine Fortsetzung in Richtung Stadtzentrum finden. Zumindest solange dies nicht umsetzbar ist, muss an einem entlang der Penzliner Straße zu führenden Fuß- und Radweg festgehalten werden, wobei ein entsprechender Ausbau

der jetzt dort vorhandenen Trasse erforderlich sein wird.

Eine ergänzend hierzu geplante Wegetrassierung führt vom Ende der Planstraße A auf einen vorrangig für Radfahrer interessanten Weg parallel zur nordöstlich des Plangebiets verlaufenden B 193. Er schließt im Süden an eine im Zusammenhang mit der für den dortigen Bereich erarbeiteten Freiflächenkonzeption geplanten Trasse an, die wiederum Anschluss an den sogenannten „Knoten Nord“ im Bereich der Einmündung der Hohenzieritzer Straße hat. Mit der Verlängerung dieser Trasse nördlich des Plangebiets entlang des Hubschrauberlandeplatzes bzw. ggf. unter Anbindung an die dortige Erschließungsstraße kann ein Lückenanschluss zwischen den Knotenpunkten der B 193 mit der B 96/Hohenzieritzer Straße und der Penzliner Straße und somit eine weitere Qualifizierung des Radwegenetzes im Stadtgebiet erreicht werden.

Hinsichtlich der medienseitigen Erschließung mittels Kanälen bzw. Leitungen kann davon ausgegangen werden, dass eine den geplanten Realisierungszeiträumen angepasste Ver- und Entsorgung des Plangebiets sichergestellt ist.

Bezüglich der Abwasserentsorgung werden hierfür die Voraussetzungen seitens der Stadt mittels der für die Jahre 2007 und 2008 vorgesehenen Realisierung der Kanalisation in der Penzliner Straße geschaffen. Ein entsprechender Planungsauftrag wird noch in der ersten Hälfte des Jahres 2006 ausgelöst.

Zur Versorgung mit Strom, Wasser sowie Erdgas bzw. Fernwärme sind noch Abstimmungen mit den Neustrelitzer Stadtwerken insbesondere zu dem notwendigen Bedarf und Realisierungstermin erforderlich. Wenngleich auch diesbezüglich von relativ umfangreichen Erschließungsmaßnahmen ausgegangen werden muss, so ist u.A. eine Rohrnetzverstärkung für Trinkwasser ab dem Kreisverkehrsplatz Höhe Rudower Straße erforderlich, kann nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand eine entsprechende Versorgung durch dieses Unternehmen gewährleistet werden.

Inwieweit eventuelle Pläne zu einer ggf. teilweise autarken Versorgung des Gesundheitszentrums mit Wärme bzw. Strom verwirklicht werden (zumindest waren diesbezügliche Überlegungen u.A. Gegenstand einer Konzeptstudie des DRK), ist derzeit noch offen. Vor dem Hintergrund einer optimalen Auslastung der in der Stadt vorhandenen Versorgungsinfrastruktur wird allerdings seitens der Stadt die Nutzung der Möglichkeiten zur Energieversorgung durch die Stadtwerke favorisiert.

6.5. Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen befinden sich zwischen den Bauflächen des geplanten Krankenhauses bzw. der bestehenden Wachkomastation und den über die Planstraße A erschlossenen Flächen für ergänzende Vorhaben.

Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehene Grünfläche südlich der Wachkomastation kommt im Zusammenhang mit dieser Einrichtung bzw. entsprechenden Absichten des „Nova Ökolitz e.V.“ (Verein, der u.A. ein „Angebot von Beratung ... bei der ... Gestaltung von DRK-Flächen“ bietet) für die Errichtung eines „Gartens der Sinne“ in Frage.

Der östlich davon gelegene Grünstreifen ist den angrenzenden potenziellen Baugrundstücken zugeordnet und soll unter Berücksichtigung der dortigen Entwicklungsziele (siehe Punkt 6.6.) einen Grünzug zwischen dem Krankenhaus und den diese Einrichtung ergänzenden Nutzungen schaffen.

Ein weiterer, das Gebiet von West nach Ost querender Grünzug soll im Zusammenhang mit der Realisierung der südlich der Planstraße A vorgehaltenen Bauflächen

entwickelt werden. Er ist Teil der im F-Plan der Stadt dargestellten „Pufferzone“ zu den südlich geplanten gewerblichen Bauflächen und vor diesem Hintergrund als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ebenfalls vor dem Hintergrund der F-Plan-Darstellungen wurden die östlich der Bauflächen gelegenen öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Auch ihre Zweckbestimmung ist im Zusammenhang mit den in Nr. 3.1. der textlichen Festsetzungen verankerten Entwicklungszielen zu sehen, so dass diese Flächen als natürliche Landschaftsräume, die ggf. durch schmale (unbefestigte) Pfade durchzogen werden können, gestaltet werden.

6.6. Umweltschutz (Grünordnung/ Lärmschutz/ Bodenschutz)

a) Grünordnung

Zum überwiegenden Teil im Zusammenhang mit den unter vorgenanntem Punkt erörterten Grünflächen stehen die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Sie ragen zum Teil allerdings auch in die festgesetzten Baugebiet hinein, was lediglich bedeutet, dass sie dort in die Berechnung der zulässigen Grundflächen einbezogen werden sollen.

Grundlage ihrer Ausweisung ist eine zur B-Planung erarbeitete ökologische Bestandsaufnahme des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft und der darauf basierend erarbeitete Grünordnungsplan (GOP) einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsberechnung. Der GOP liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

Auf Grund der bei der Bestandsaufnahme im Plangebiet angetroffenen lt. Landesnaturschutzgesetz M-V geschützten Biotop erfolgte eine weitmögliche Anpassung der Planung an die Lage dieser Flächen. Dies betraf insbesondere eine wesentliche Reduzierung der vormals geplanten, das Krankenhaus ergänzenden Baufläche, so dass es bereits mit der Erarbeitung des Planentwurfs zu einer Eingriffsminimierung kam. Die unter Nr. 3.1. der textlichen Festsetzungen geregelten Maßnahmen auf diesen Flächen entsprechen den mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Vorschlägen des GOP. Sie werden zum Großteil im Zusammenhang mit der Realisierung des Krankenhauses umzusetzen sein. Konkret betrifft dies die auf dem Grundstück dieses Vorhabens gelegenen Flächen in Form der Wiederherstellung der dortigen Biotopflächen und die östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Die dortigen Aufwertungsmaßnahmen sind somit von Vorhabenträger als Ausgleich für den stattfindenden Eingriff im Zuge des Neubaus vorzunehmen.

Die im Bereich des Krankenhausstandorts festgesetzten Baumpflanzungen bzw. zu bepflanzenden Freiflächen basieren auf einer bereits vorliegenden Freiraumplanung für dieses Vorhaben.

Hinsichtlich der im Rahmen der Planung nicht gänzlich vermeidbaren Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung im B-Plan-Verfahren eine Ausnahme von den entsprechenden Verboten des § 20 des Landesnaturschutzgesetzes zugelassen.

Die im Zuge der Grünordnungsplanung erarbeitete ökologische Bilanzierung hat einen rechnerischen Ausgleich der mit der Planung zu erwartenden Eingriffe in Höhe von ca. 79 % ermittelt. Um das damit bestehenden Ausgleichsdefizit noch weiter zu minimieren wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises eine weitere - allerdings einmalige - Pflegemaßnahme in den GOP und darauf basierend

in die textliche Festsetzung Nr. 3.1 des B-Plans aufgenommen. Sie betrifft eine Sukzessionsfläche nordöstlich der B 193. Da das benannte Defizit allerdings erst mit der kompletten Umsetzung der Planung entstehen würde, ist diese Maßnahme unmittelbar mit der Realisierung der ergänzenden Vorhaben im Bereich der Planstraße A verknüpft. Demzufolge wird sie erst in diesem Zusammenhang ausgeführt.

Auch mit der Einbeziehung der letztgenannten Ausgleichsmaßnahme kann rechnerisch eine vollständige Kompensation der Eingriffe offensichtlich nicht erreicht werden. Diese Einschätzung muss allerdings unter dem Aspekt relativiert werden, dass diese Berechnung auf dem gegenwärtigen Zustand basiert.

Dieser Zustand entspricht nicht jener Situation, wie sie zu Beginn der Planung hier anzutreffen war. Vielmehr waren zu diesem Zeitpunkt überwiegende Flächen des Plangebiets bebaut bzw. versiegelt. Sie wurden kurzfristig nach Freizug der Liegenschaft durch die GUS-Truppen u.A. vor dem Hintergrund der damaligen bereits bestehenden Entwicklungsabsichten für diesen Bereich durch die Stadt weitestgehend geräumt. Wegen der verzögerten Umsetzung dieser Planung ist es zwischenzeitlich zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen gekommen, die ihre Ursache allerdings somit in den Entwicklungsaktivitäten der Stadt hat.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts kann die gegenwärtige Berücksichtigung der ökologischen Belange nicht ausschließlich auf den aktuellen Zustand abgestellt werden. Darauf basierend schätzt die Stadt ein, dass mit den festgesetzten Maßnahmen ein hinreichender Ausgleich für die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in den aktuellen Natur- und Landschaftsraum erreicht wird.

b) Lärmschutz

Als Grundlage für die Planung des neuen Krankenhauses erfolgte bereits vor Planungsbeginn u. A. eine Begutachtung der Lärmsituation im Plangebiet. Dabei wurden als vorrangig relevante Lärmquellen die das Gebiet tangierenden Straßen sowie der nördlich gelegene Hubschrauberlandeplatz ermittelt.

Dieser Situation entsprechend wurden die Baugebiete mit ihren überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und wie unter Punkt 6.2. erörtert hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gestaffelt. Dies basierte auf einer ergänzend zu der o.g. Analyse der Lärmsituation im Auftrag der Stadt vom TÜV-Nord erarbeiteten schalltechnischen Stellungnahme, die dieser Begründung als Anlage 2 beiliegt. In die immissionsseitigen Untersuchungen wurde zudem auch der nordwestlich gelegene Gewerbestandort Tannenhof einbezogen, wobei jedoch keine wesentlichen Einflüsse auf das Plangebiet oder Beeinträchtigungen für die Gewerbebetriebe festgestellt werden konnten. Aus den vorliegenden Materialien ergibt sich, dass insbesondere wegen des vom Hubschrauberlandeplatz verursachten Lärms die Schallimmissionswerte an den relevanten Immissionsorten die hier für die Planung herangezogenen Orientierungswerte lt. DIN 18005 überschreiten. Letztere werden in dieser Norm für Sondergebiet zwar in einer großen Spannweite angegeben, die Stadt hält es aber für angebracht, sich hinsichtlich des SO-K2 an den Zahlen für allgemeine Wohngebiete und bezüglich des SO-K1 an denen für Mischgebiete zu orientieren. Vor diesem Hintergrund und in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ruhebedürftigkeit der betreffenden Räume wurde eine Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die unter Nr. 2. des Textteils erfolgte.

Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass langfristig die Lärmbelastung durch die Penzliner Straße mit deren Sanierung/Umgestaltung in Form einer Asphaltdecke hörbar gemindert wird, sind diese Maßnahmen allein wegen des Fluglärms des Hubschraubers erforderlich.

Andererseits muss darauf verwiesen werden, dass gerade der Standort der Luftrettungswache einen nicht unwesentlichen Aspekt für die Standortwahl des Krankenhauses bildete, so dass diese Lärmquelle nicht zu einem gänzlichen Verzicht auf die Planung führen kann und dies angesichts der zeitlich begrenzten Einwirkung auch nicht vertretbar wäre. Zudem kann festgestellt werden, dass durch die konkrete Planung die eigentlich ruhebedürftigen Nutzungen wie das Bettenhaus des Krankenhauses sowie die anderen lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.2.2. im SO-K2 zulässigen Vorhaben weitestgehend von den Emissionsorten abgeschirmt werden. Somit werden bezüglich des Schallschutzes alle in der Bauleitplanung möglichen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. -minimierung ergriffen.

c) Bodenschutz

Neben den bereits unter Punkt 6.2. sowie unter o. g. Absatz a) benannten Maßnahmen zur Minimierung der baulichen Eingriffe und Freihaltung ausreichender unversiegelter Flächen ist in der Planung insbesondere wegen der militärischen Vorprägung die Altlastensituation zu berücksichtigen.

Hinsichtlich möglicher Bodenkontaminationen fanden bereits frühzeitig orientierende Untersuchungen statt. Eine erste Eingrenzung potenzieller Kontaminationsflächen erfolgte im Rahmen einer Nutzbarkeitsstudie im Jahre 1993. Darauf basierend wurden Sofortmaßnahmen vorrangig im Zusammenhang mit der Beräumung ergriffen, nach denen Anfang 1995 eine aktualisierte Gefährdungsabschätzung (einschließlich Grundwasserbeprobung) erfolgte. Grundsätzlich kann auf der Basis dieser Unterlagen geschlussfolgert werden, dass der gegenwärtige Zustand des Bodens keine Gefährdung von Schutzgütern darstellt.

Inwieweit ggf. aufgrund der Neunutzung der Flächen in den entsprechenden Teilbereichen Handlungsbedarf hinsichtlich einer Verbesserung des Bodenzustandes besteht, wird seitens der Stadt untersucht. Dabei erfolgt ein Nachweis seiner Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung bzw. die Benennung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen. Das Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchungen wird dem Fachbereich Umwelt des Landkreises vorgelegt und mit ihm abgestimmt.

Da die Stadt Eigentümerin der betreffenden Flächen ist, kann und wird sie dafür Sorge tragen, dass eine ggf. dabei festgestellte erforderliche Sanierung von Teilflächen vor Beginn der Nutzung erfolgt. Sie wird diesbezüglich entweder selbst aktiv werden oder dies vertraglich mit dem neuen Nutzer vereinbaren.

Dies trifft auch auf die Beräumung des Standorts von Munition zu, zumal er durch das Landesamt für Katastrophenschutz als kampfmittelbelasteter Bereich eingestuft und auf dieser Grundlage entsprechend im F-Plan gekennzeichnet wurde. Diesbezüglich wird die Stadt im Zusammenhang mit der Veräußerung der Flächen bzw. der Realisierung der Maßnahmen auf den bei der Stadt verbleibenden Flächen eine abschließende Begutachtung durch den Munitionsbergungsdienst veranlassen.

Ein entsprechender Verweis auf diese Problematik ist unter Punkt 5. des Textteils zum B-Plan erfolgt.

6.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Baugestalterische Festsetzungen beschränken sich auf die Regelung der Dachform und -neigung der baulichen Anlagen.

Die danach zulässigen Flach- bzw. Pultdächer (mit max. 20 Grad Neigung) basieren auf der geplanten Dachgestaltung für das DRK-Krankenhaus sowie der im Plangebiet bzw. nördlich davon bereits vorhandenen Einrichtungen des DRK. Sie sollen

somit eine diesbezügliche Homogenität der baulichen Anlagen auf diesem Standort gewährleisten. Zugleich soll hierdurch ein für diesen Stadtrandbereich erforderlicher weicher Übergang des bebauten Stadtgebiets in die freie Landschaft erreicht werden.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung hat sich die Stadt dafür entschieden, dies nicht Gegenstand einer gestalterischen Festsetzung zu machen, sondern hierauf vielmehr im Rahmen der anstehenden Veräußerung der in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke Einfluss zu nehmen. Das ermöglicht zudem, flexibel auf Anforderungen bzw. gestalterische Ideen der Bauherren reagieren und eine dem Bebauungsstand angepasste Außengestaltung der Gebäude abstimmen zu können. Zugleich erfordert dies allerdings, dass die Ergebnisse dieser Abstimmungen in einer entsprechenden Bauverpflichtung im Rahmen der einzelnen Grundstückskaufverträge münden.

6.8. Nachrichtliche Übernahmen / Sonstiges

In der nachrichtlichen Übernahme Nr. 4.1. wird auf die gesetzlichen Regelungen, die bei einem eventuellen Entdecken archäologischer Funde gelten, aufmerksam gemacht. Damit Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden, sollte der Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalbehörde bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vorher schriftlich mitgeteilt werden, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes bereits bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Mit dem Punkt 5.2. des Textteils wird auf die Anzeigepflicht z. B. bei der Errichtung eines Brunnens zur Grundwasserentnahme oder von Regenwasserversickerungsanlagen hingewiesen.

Letzteres ist insofern von Bedeutung, als das Regenwasser, was auf den Grundstücken anfällt, auch auf diesen zurückgehalten und vorzugsweise zur Versickerung gebracht werden muss. Dies ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass nicht zuletzt vor dem Hintergrund der angespannten Vorflutverhältnisse in der Stadt, eine zentrale Ableitung des Regenwassers von den Grundstücken mittels einer entsprechenden Kanalisation im Plangebiet nicht vorgesehen ist.

Als „sonstige Festsetzung“ wurde im B-Plan eine Stellplatzanlage im Nordwesten des Plangebiets ausgewiesen. Sie dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, d. h. des Großteils der Kfz der Besucher und der Angestellten des Krankenhauses.

Zudem wurden in der Planzeichnung die derzeit vorhandenen, im Zusammenhang mit den Gefährdungsbeurteilungen zu den Altlastenverdachtsflächen errichteten drei Grundwassermessstellen gekennzeichnet. Inwieweit der Erhalt bzw. die Wiederherstellung insbesondere des nördlichen Pegels möglich und tatsächlich erforderlich ist und weitere Messstellen notwendig werden, muss im Laufe der weiteren Vorbereitung und Umsetzung der konkreten Vorhaben entschieden werden.

Aus brandschutztechnischer Sicht ist zu beachten, dass Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen hinsichtlich der Befestigung eine Befahrung von Fahrzeugen mit bis zu 12 Tonnen Gesamtgewicht ermöglichen müssen. Für die Löschwasserversorgung werden 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Dabei müssen Entnahmestellen in 300 m Entfernung von der Bebauung zu erreichen sein, was ggf. Hydranten in den geplanten Straßen erfordert.

7. Realisierung der Planung

Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung in Form einer schrittweisen Entwicklung des Gesundheitszentrums erfolgt. Neben der bereits vorhandenen Wachkomastation erfolgt dies ausgehend vom Krankenhaus, dessen Realisierung nach Kenntnis der Stadt bis zum Jahr 2008 geplant ist. Dabei erfolgt die Erschließung dieses Teils des Plangebiets (die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gekennzeichneten Zufahrten) durch das DRK als Bauträger des Krankenhauses.

In Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf ist in diesem Bereich (nördlich der Wachkomastation) ebenfalls ein Ärztehaus vorgesehen.

Für die Bauflächen entlang der Planstraße A ist bislang noch kein konkreter Realisierungszeitraum absehbar. Von der Bedarfentwicklung und der Trägerschaft der dortigen Einrichtungen ist es zudem abhängig, ob die Stadt oder ein Erschließungsträger diese Straße errichtet.

Bis auf die nördlich bzw. südlich an diese Bauflächen anschließenden „Entwicklungsflächen“ für Natur und Landschaft sollen die Grünflächen im Zusammenhang mit der Errichtung des Krankenhauses realisiert werden.

8. Flächenbilanz

Gesamtgröße:	ca. 13,00 ha
Klinkgebiete:	
SO - K1:	5,61 ha
SO - K2:	1,59 ha
davon: - Flächen für Stellplätze :	0,36 ha
- Flächen für Maßnahmen	
von Natur und Landschaft :	0,59 ha
- Flächen zum Anpflanzen ... :	0,11 ha
Verkehrsflächen:	0,76 ha
Grünflächen:	
Öffentliche Grünflächen (= Flächen für	
Maßnahmenvon Natur und Land-	
schaft):	4,40 ha
Private Grünflächen:	0,64 ha
davon: - Fläche für Maßnahmen	
von Natur und Landschaft:	0,38 ha

Neustrelitz, 19.06.2006


Grund
Bürgermeister

STADT NEUSTRELITZ
GESUNDHEITZENTRUM ÖSTLICH DER PENZLINER STRASSE
GRÜNORDNUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH
EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSBERECHNUNG
ZUM B-PLAN NR. 29/93

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Neustrelitz
Planungsamt
W – Riefstahl – Platz 3
17235 Neustrelitz

Planungsbüro:
Büro Grünspektrum Krebber & Krebber
Ihlenfelder Straße 5
17034 Neubrandenburg

Bearbeiter: Heinrich Krebber, Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt
Harriet Jahr von Suchodoletz, Dipl. Biologin

Neubrandenburg, im Dezember 2005 / März 2006

Ausfertigung:

1

2

3

4

**STADT NEUSTRELITZ
 GESUNDHEITZENTRUM ÖSTLICH DER PENZLINER STRASSE
 GRÜNORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungen zur Grünordnung		
1.1 Einführung		1
1.2 Untersuchungsraum - Situation vor dem Eingriff		1
1.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit		1
1.4 Anmerkungen zum Bauvorhaben		1
2. Bestandsaufnahme und Auswirkungen		1
2.1 Boden/Wasser / Klima		1
2.2 Landschaftsbild		3
2.3 Flora		4
2.4 Fauna		6
3. Vermeidungs-, und Kompensationsmaßnahmen		7
4. Festsetzungen und Empfehlungen		8
5. Pflanzenlisten		9
6. Eingriffs – und Ausgleichsbilanz - Schlussfolgerung:		10
7. Nachtrag		11
Anhang 1:		14 Seiten
Eingriffs - und Ausgleichsberechnung nach Methode MV		
A Ausgangsdaten		
B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs		
C Geplante Maßnahmen für die Kompensation		
Anhang 2: Biotoptypen		15 Seiten
Anhang 3: Fototeil		3 Seiten
Planteil:		
Plan der Biotoptypen	Maßstab 1 : 1000	Plan 1
Konfliktplan	Maßstab 1 : 1000	Plan 2
Überlagerung	Maßstab 1 : 1000	Plan 3

1. ERLÄUTERUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.1 Einführung:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. mit § 14 Abs 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ..., welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Als Eingriff gelten insbesondere die in § 14 Abs. 2 LNatG M-V genannten Vorhaben bzw. Maßnahmen.

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

1.2 Untersuchungsraum - Situation vor dem Eingriff

Bei dem Eingriffsgebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände der Sowjetischen Streitkräfte. Die Gebäude und Anlagen wurden nach 1990 nahezu restlos abgerissen und entsorgt und das Gelände renaturiert, so dass sich heute hier Sekundärbiotope erstrecken mit Anteilen von Ruderalisiertem Sandmagerrasen (TMD) und Silbergrasflur (TPS), welche beide nach Landesnaturschutzgesetz MV zu den geschützten Biotopen gehören.

Der größte Teil der Fläche wird von Ruderalem Kriechrasen dominiert.

Gehölzbestand: Einzelne große Kiefern in Straßennähe, ansonsten flächenweise Anflug von Jungkiefern, lockere Gruppen von Schwarzpappelhybriden verteilen sich über das Gelände.

1.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne einer wirksamen Umweltvorsorge. In Anlage 1 dieses Gesetzes sind alle Vorhaben aufgeführt, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Dieses Gesetz ist hier jedoch nicht anzuwenden, weil der Aufstellungsbeschluss bereits vom 24. 6. 93 datiert, also lange vor dem Stichtag 20. Juni 2004.

1.4 Anmerkungen zum Bauvorhaben

Die Stadt Neustrelitz plant ein Gesundheitszentrum an der Penzliner Straße. Bereits gebaut wurde eine eingeschossige, Apalliker – Station (Wachkoma – Patienten) mit kreisförmigem Grundriss, als zweiter Gebäudekomplex ist der Bau des Krankenhauses geplant. Ein Ärztehaus soll als dritter Schritt folgen.

Das Krankenhaus hat eine Kapazität von 144 Betten, das Gebäude ist 2geschossig mit Flachdach.

2. Bestandsaufnahme und Auswirkungen

2.1 Boden / Wasser / Klima

Boden:

Das Eingriffsgebiet befindet sich innerhalb des Sandergebietetes der Weichselvereisung. Als Bodenart herrscht hier demzufolge ausschließlich Sand und Kiessand der Sander vor, der Sedimente der Weichselvereisung aufweist und mit einem geringen Nährstoffgehalt ausgestattet ist.

Bohrungen ergaben bis zur Endteufe von max. 16,5m (BP 1) einen recht einheitlichen Schichtenaufbau aus eng – bis normalgestuften Fein – und Mittelsanden. Diese können allerdings auch gröbere Partien enthalten, lokal wurden Kies – und Gerölllagen angetroffen.

Der anstehende Boden hat jedoch nicht überall mehr sein natürliches Profil und ist nicht überall mehr natürlich gelagert, als Folge von Planierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen während der Zeit der militärischen Nutzung.

Die Basis der Sanderbildungen wurde bei den im Vorfeld vorgenommenen Bohrungen nicht erreicht. Es ist jedoch anzunehmen, dass ab einer Tiefe von etwa 20m ein Geschiebemergel vorhanden ist, der in der Zeit der Weichsel - bis Saalevereisung abgelagert wurde.

In jüngster Zeit wurde am Nordost – Rand des Geländes, entlang der Umgehungsstraße, außerhalb des eigentlichen Eingriffsgeländes, größere Bodenmengen unterschiedlicher Qualität und Herkunft, abgekippt.

Eingriff: Versiegelung durch Bebauung

Ausgleich: Entsiegelung einer Teilfläche, Wiederherstellung des natürlichen Oberflächenprofils in Teilbereichen, Schaffung eines naturnahen, ästhetisch ansprechenden Oberflächenprofils in weiteren Teilbereichen.

Anmerkung: Beim Aushub des Krankenhauskellers fallen ca. 6700m³ Boden an. Dieser Boden sollte keinesfalls abtransportiert werden, sondern im nördlichen Randbereich im Bereich nicht geschützter Biotope (z. B. auf dem Ruderalen Kriechrasen) als flache Hügel (ohne zusätzliche Oberbodenabdeckung!!) aufgeschüttet werden. Es sind keine vorhandenen Mulden auszufüllen, weil dadurch das Gelände nur nivelliert, also morphologisch langweilig würde, sondern es sind mit dem Aushubboden maßvolle, dem Gelände entsprechende Hügel auszuformen.

Diese Ausformung kann auch nördlich der B-Plan-Grenze im Bereich des abgekippten Bodens erfolgen. Der bereits abgekippte Boden sollte in landschaftsgerechter Form mit dem Sandboden überschüttet werden.

Altlasten: Im Rahmen der Untersuchungen im Bereich des vorgesehenen Krankenhaus - Standortes durch das Erdbaulaboratorium Schimmel, Neubrandenburg, von 1994, für die gesamte, ca. 87ha große Liegenschaft (ehemaliges WGT-Objekt 12) wurden Untersuchungen durchgeführt, die neben einer Beprobung des Grundwassers ebenso die Begleitung des Rückbaus der Tankbehälter und die Einschätzung der entstehenden Baugruben hinsichtlich einer Kontamination des Erdreiches durch Leckagen etc. zum Inhalt hatten. Hinweise auf Lecks in den (inzwischen demontierten) Tanks und damit größere Verunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Die ermittelten Analyseergebnisse zeigen im Sohlbereich der Tanks einen schwach- bis nichtkontaminierten Boden mit MKW und Gehalten an BTX. Sie liegen im Rahmen einer für Industriegebiete typischen Grundbelastung und geben somit keinen Anlaß zu weiterführenden Untersuchungen oder Sanierungen. (Zitat aus vorgenanntem Gutachten)

Das Gelände gilt in seiner jetzigen Nutzungsart nicht als Altlastenstandort, allerdings werden im Rahmen einer Sensibilisierung der Nutzung möglicherweise detailliertere Untersuchungen erforderlich.

Grundwasser:

Bei den im November / Dezember 1994 ausgeführten Geländearbeiten wurde ein freier Grundwasserspiegel in Tiefenlagen von etwa 6 bis 12m unter Gelände erbohrt. Deutlich

wurde dabei eine hohe Grundwasserdynamik in Richtung SSW bis SW zum etwa 1km entfernt gelegenen Zierker See, der als Staubecken für das Grundwasser anzusehen ist. Der in ca. 20m Tiefe vermutete Geschiebemergel stellt mit seinen bindigen Segmenten die Unterkante des 1. Grundwasserleiters dar.

Zur Untersuchung des Grundwasserleiters wurden im Bereich des ehemaligen Tanklagers, sowie an der ehemaligen Tankstelle, drei Grundwassermessstellen aus 2“ bzw. 4,5“ HDPE – Pegelrohren errichtet. Sie ermöglichen eine exakte Probenentnahme des Grundwassers.

Oberflächenwasser:

Das Niederschlagswasser versickert allem Anschein nach nahezu ausnahmslos im sandigen Boden. Kein oberflächlicher Abfluß.

Es bietet sich an, das Niederschlagswasser von den Dachflächen zu Gestaltungszwecken zu nutzen, z. B. für einen Zierteich im intensiv gestalteten Teil der Freiflächen.

Klima / Luft:

Der Einfluß des Vorhabens auf die Umweltfaktoren Klima / Luft ist nicht relevant und wird nicht näher behandelt.

Eine deutliche akustische Beeinträchtigung stellt der vorhandene Hubschrauberlandeplatz dar.

2.2 Landschaftsbild

Die Beschreibung des Landschaftsbildes und der Landschaftsstruktur beziehen sich auf das eigentliche Eingriffsgebiet und seine unmittelbare Umgebung.

Das Eingriffsgebiet am Stadtrand von Neustrelitz war jahrzehntlang Kasernengelände, welches von 1945 – 1990 von der Roten Armee genutzt wurde. An das Kasernengelände schlossen sich in nördlicher Richtung großflächige Truppenübungsplätze an, welche sich heute noch durch ihre heideähnliche Vegetation von den forstlich genutzten Wäldern deutlich unterscheiden.

Nach 1990 änderte sich das Landschaftsbild völlig: Die gesamte Kasernenbebauung – physisch und moralisch verschlissen - wurde ersatzlos abgebrochen und das Gelände zunächst einer natürlichen Entwicklung überlassen. Das Gelände vermittelt deshalb aber nicht den Eindruck einer Naturlandschaft, denn die Spuren der früheren Nutzung sind nicht zu übersehen:

- Erdmodellierungen wie Einschnitte, Senken und Böschungen
- Restflächen von Betonstraßen

Neu gebaut wurde nach 1990 die Ortsumgehung Neustrelitz als Verbindung zwischen den Bundesstraßen B 96 und B 193. Diese führt nun am Rande des ehemaligen Kasernenstandortes, also des Eingriffsgebietes, entlang und trennt dieses von den sich nördlich anschließenden großen Wäldern und Heidegebieten, dem ehemaligen Truppenübungslandegebiet.

Nach 1990 wurde in unmittelbarer Nähe des Eingriffsgebietes die Luftrettungsstelle mit Hubschrauberlandeplatz gebaut.

Ebenfall neu entstand vor wenigen Jahren auf dem Gelände das moderne Gebäude der Apallikerstation.

Das Eingriffsgebiet wird im Westen durch die Penzliner Straße und im Nordosten durch die Umgehungsstraße klar abgegrenzt. Die Grenzen im Süden und Norden verlaufen dagegen in der heideähnlichen Landschaft und sind deshalb im Gelände nicht klar erkennbar.

Der Turm der Neustrelitzer Stadtkirche ist vom Gelände aus erkennbar. Diese Sicht ist jedoch nicht dauerhaft gesichert, weil potentielles Bauland dazwischen liegt.

Die Sicht zum spitzen Kirchturm von Zierke ist im Prinzip vorhanden, aber massiv beeinträchtigt durch die davor stehenden fünfgeschossigen Plattenbauten. Nur die Turmspitze „schaut“ über die Plattenbauten.

Eingriff: Bebauung des Geländes.

Ausgleich: Die Bebauung in der geplanten Form stellt aus ästhetischer Sicht eine Aufwertung dar, zumal eine Bebauung in Teilbereichen schon vorhanden ist und diese inselartig bebauten Bereiche durch die Neubebauung verbunden werden. So entsteht ein locker bebautes Gesamtensemble als zusammenhängende Stadtrandbebauung mit viel Grün. Diese Grünflächen werden in Gebäudenähe intensiv, weiter nach außen dagegen konsequent naturnah gestaltet und tragen künftig deutlich zur Aufwertung des Geländes bei.

2.3 Flora

Nach dem Abriss der Kasernenbauten entwickelte sich auf dem Gelände entsprechend den sandigen Bodenverhältnissen primär eine weitgehend natürliche Vegetation, in Teilbereichen mit der Tendenz zum Magerrasen, durchsetzt mit Ruderalflora. Sekundär wird diese zunehmend von Gehölzanflug, vor allem von Kiefern, überwachsen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung wurde im Dezember 05 eine Kartierung der Fläche durchgeführt. Dabei wurden 31 verschiedene Biotopflächen kartiert, darunter auch relativ große Flächen geschützter Biotope.

Die Überlagerung zwischen früherer militärischer Nutzung und den heute vorzufindenden Biotoptypen zeigt Karte 3. Dabei fällt auf, dass sich die alten Nutzungsstrukturen nur noch sehr eingeschränkt in den neuen Biotopstrukturen wiederfinden.

Die Biotoptypen sind im Anhang 2 detailliert beschrieben.

2.3.1 Gehölzflora

Die Gehölzflora besteht aus folgenden Biotoptypen:

Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX): Kleinere und größere Flächen mit Kiefernjungwuchs (Anflug), vergesellschaftet mit Ginster (*Sarothamnus scoparius*). Der Kiefernanzug erfolgte erst nach dem Ende der militärischen Nutzung.

Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PWX): Schmalere Baumstreifen entlang der Penzliner Straße mit alten Kiefern und einzelnen jungen Robinien.

Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PWY): Hier dominieren Hybridpappeln (ca. 30 – 50 Jahre alt), vermischt mit Kiefern und Robinien. Auf zahlreichen Pappeln wächst die Laubholzmistel (*Viscum album*), Rote Liste MV 3.

Nicht verkehrsbegleitende Baumreihe (BRN): Kurze Reihe von jüngeren (ca. 30 – 40 Jahre alten) Rotbuchen auf einem Wall. (Besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop!)

Die alten Bäume haben überwiegend kleinere und größere Stammwunden aus der Zeit der militärischen Nutzung des Geländes. Die Erhaltung alter Bäume kann deshalb nicht pauschal, sondern erst nach entsprechender Begutachtung festgelegt werden.

Die Pappeln weisen darüber hinaus mehr oder weniger Totholz in den Kronen auf. Es fällt auf, dass Birken nur sehr vereinzelt und auch nur als Jungbäume vorkommen.

Vorhandene Einzelbäume wurden nur im Bereich der Apallikerstation eingemessen. In den übrigen Bereichen beschränkt sich die Vermessung auf die Darstellung von Gehölzgruppen.

Im Bereich der Apallikerstation dominieren angepflanzte allochthone (fremdländische) Gehölze: Roteichen, Robinien, Bastardindigo (*Amorpha*) und Apfelrose (*Rosa rugosa*), aber auch Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)

Entlang der Umgehungsstraße stockt eine junge 3reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern und Bäumen. Hier finden wir:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Pfaffenhütchen (*Eyonymus europaea*)

In diese Hecke ist der Ginster sehr stark eingewandert, offensichtlich Selbstausaat auf Grund des durch die Entwicklungspflege offengehaltenen Bodens. Die Verbisschäden an den Gehölzen halten sich in Grenzen. (Ausnahme: *Eyonymus*).

2.3.2 Krautflora

Nachstehende geschützte Biotope der Krautflora wurden kartiert:

Biotop-Nr: 1 + 26:

Hauptcode: TPS

Hauptcode-Bezeichnung: Silbergrasflur

Nebencode: TMD

Nebencode-Bezeichnung: Ruderalisierter Sandmagerrasen

Schutz/Wert: **geschützt nach § 20 (1) NatSchG MV**

Vegetationsformen: Silbergrasflur, Rauhblattschwingelrasen

Biotop-Nr: 2 + 4 + 13 + 17:

Hauptcode: TMD

Hauptcode-Bezeichnung: Ruderalisierter Sandmagerrasen

Nebencode: RHK

Nebencode-Bezeichnung: Ruderaler Kriechrasen

Schutz/Wert: **geschützt nach § 20 (1) NatSchG MV**

Vegetationsformen: Rauhblattschwingelrasen, Landreitgrasflur

Im Rahmen dieser Kartierung wurden neben der Mistel noch weitere zwei geschützte Pflanzenarten gefunden, nicht nur innerhalb der geschützten Biotope:

Helichrysum arenarium Sandstrohblume, geschützt. nach Bundesartenschutzverordnung

Armeria elongata Gemeine Grasnelke, Rote Liste MV 3

Dass nicht mehr geschützte Pflanzen gefunden wurden, liegt vermutlich an der für eine Kartierung ungünstigen Jahreszeit.

Die größte Fläche nimmt der Ruderale Kriechrasen (RHK) ein, bei diesem handelt es sich um kein geschütztes Biotop.

Eingriff: Versiegelung und Umnutzung von Biotopflächen verschiedener Wertigkeiten

Ausgleich: Aufwertung relativ großer Randbereiche durch Erhaltung geschützter Biotope, Abschieben von ruderalisierten Oberflächenböden, sparsame Bepflanzung und gezielte Auflockerung von dichten Kiefernflugbeständen.

Hinweis: Die standortgerechte, auf armen Sandboden angewiesene Wildkrautflora umfasst eine ganze Anzahl ästhetisch ansprechender Blütenpflanzen. Als Beispiele seien genannt:

- Besenheide (*Calluna vulgaris*)

- Königskerze (*Verbascum* – Arten)
- Flockenblume (*Centaurea scabiosa*)
- Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*)
- Katzenpfötchen (*Helichrysum arenarium*)
- Heidenelke (*Dianthus deltoides*)
- Habichtskraut (*Hieracium* – Arten)
- Frühlingsprimel (*Primula veris*)
- Dornige Hauhechel (*Ononis spinosa*)

Die Aufstellung ist bei weitem nicht vollständig, sie soll lediglich einen Einblick geben in die natürliche Blütenvielfalt solcher Standorte.

2.4 Fauna:

Für das Eingriffsgebiet lag eine spezielle Artenerfassung nicht vor. Bei der Aufzählung von Arten handelt es sich deshalb um allgemeine Angaben oder Zufallsbeobachtungen. Diese lassen allerdings die erforderlichen Rückschlüsse zu.

2.4.1 Avifauna:

Fischadler und Seeadler überfliegen bzw. tangieren das Gelände gelegentlich auf dem Flug zwischen Zierker See und den Wäldern nördlich der Stadt.

Das Gelände gehört mit seiner heideähnlichen Vegetation zum Jagdrevier des Turmfalken, welcher hier häufig beim „Rütteln“ und Erbeuten von Eidechsen beobachtet werden kann.

Auch Rotmilan, Bussard, Sperber und Habicht können gelegentlich als Nahrungsgäste beobachtet werden. Zahlreich vertreten sind Elstern und Nebelkrähen sowie Kolkraben.

Ein Raubwürger konnte am 14. 2. 06 im Gelände beobachtet werden.

2.4.2 Amphibien und Reptilien:

Bei den Beutetieren des Turmfalken handelt es sich vermutlich vorwiegend um Waldeidechsen, in geringerem Maße auch um Zauneidechsen.

2.4.3 Insekten:

Es existiert ein Gutachten zur (benachbarten) ehemaligen Liegenschaft Tannenhof (Grünspektrum Dr. Meitzner 2002). Das sind die ehemaligen Truppenübungsgebiete nördlich der Ortsumgehung, welche in ihrem heideähnlichen Erscheinungsbild dem Eingriffsgebiet sehr ähneln.

Dieses Gutachten weist eine artenreiche Insektenfauna nach:

- Tagfalter: 21 Arten, davon 4 gefährdete (nach der Roten Liste MV)
- Heuschrecken: 13 Arten, davon 4 gefährdete (nach der Roten Liste MV)
- Laufkäfer: 30 Arten, davon 5 gefährdete (nach der Roten Liste MV)

Obwohl diese Erfassung nicht direkt für das Eingriffsgebiet gilt, kann man aus ihr doch entnehmen, dass die mageren heideähnlichen Flächen eine spezielle und vielschichtige Insektenfauna beherbergen. Daraus ergeben sich zwangsläufig reiche Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel.

2.4.4 Jagdwild:

Die Wälder um Neustrelitz sind als sehr wildreich bekannt. Damwild, Rehwild und Schwarzwild kann man regelmäßig beobachten, Rotwild kommt als Wechselwild vor.

Hase, Fuchs, Dachs und Marder sind nicht selten, ungewünscht eingewanderte Arten wie Waschbär und Marderhund kommen inzwischen vor.

Eine lokale Besonderheit ist, dass man vom Eingriffsgebiet aus über die Umgehungsstraße hinweg Einsicht hat auf Äsungsplätze des Damwildes. Man kann hier am hellen Tage Damwildrudel und auch starke Schaufler beobachten, ohne dass sich diese gestört fühlen. Obwohl die stark befahrene Umgehungsstraße das Eingriffsgebiet von den großen Wäldern trennt, wechselt Damwild, Rehwild und sogar Schwarzwild regelmäßig darüber hinweg, wie an Spuren im Schnee eindeutig nachweisbar ist. (14. 2. 06)

Eingriff: Bebauung und Frequentierung des Geländes, Verkleinerung des Lebensraumes für Tiere.

Ausgleich: Schaffung von neuen Kleinstrukturen durch sparsame, aber zweckmäßige Bepflanzung, Aufpacken von Rottehaufen als Unterschlupf für Kleintiere, Festlegung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in großem Umfang.

Hinweis: Die Möglichkeit, vom Gelände des Krankenhauses aus Damwild beobachten zu können, ist ein außergewöhnlicher Glücksfall. Es wird empfohlen, um solche Beobachtungen zu erleichtern, den Beobachtungspunkt aufzuwerten durch die Aufschüttung eines begehbaren Hügels oder durch den Bau eines für Patienten und Besucher nutzbaren Hochsitzes.

3. Vermeidungs-, und Kompensationsmaßnahmen,

3.1 Grundsatzüberlegung:

Diejenigen Flächen in diesem Gebiet, welche bereits einen Schutzstatus und damit eine hohe Bewertung haben (Silbergrasflur TSP und Ruderalisierter Sandmagerrasen TMD), bleiben in grossen Teilen unbeeinflusst.

Dagegen können Flächen des Ruderalen Kriechrasens (RHK) aufgewertet werden:

Es ist die Grasnarbe in 20cm Stärke abzutragen. Dadurch kommt die darunter liegende, mineralische Bodenschicht an die Oberfläche und bietet so die besten Voraussetzungen für die Entwicklung einer Silbergrasflur bzw. eines Sandmagerrasens.

Über entsprechende Festsetzungen wird geregelt, dass die Gehölzstrukturen „Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten“ (PHX) und „Siedlungsgehölz aus nichteinheimischen Baumarten“ (PWY) durch Einbringen standortgerechter, derzeit noch fehlender Arten aufgewertet werden. Dichte Anflugbestände von jungen Kiefern sind aufzulockern.

3.2 Vermeidung

Nach Vorlage der Kartierung (Var. „0“) wurde erkennbar, dass ein relativ hoher Anteil geschützter Flächen in Anspruch genommen werden würde. Daraufhin änderte der AG nochmals die Grenzen der Bauflächen zu Gunsten der geschützten Naturflächen. Die Inanspruchnahme geschützter Flächen wurde daraufhin in der Var. „1“ wie folgt verringert:

Biotop	Var. „0“	Var. „1“
Silbergrasflur TSP Tabelle 3	0	0
Tabelle 4	3912	1344
Tabelle 5	41	0
Tabelle 6	2400	803
Summe:	6353	2148

Das entspricht einer Verringerung der Inanspruchnahme von Silbergrasflur auf 34%

Ruderalisierter Sandmagerrasen Tab. 3	0	61
Tabelle 4	4597	2874
Tabelle 5	0	41
Tabelle 6	4206	1748
Summe:	8803	4724

Das entspricht einer Verringerung der Inanspruchnahme von Rud. Sandmagerrasen auf 54%

Wie aus den vorstehenden Tabellen hervorgeht, wurde zum Zwecke der Vermeidung die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen deutlich eingeschränkt.

3.3 Wiederherstellung:

Die im Konflikt – und Maßnahmeplan bezeichneten Flächen „A“ und „B“ werden – obwohl als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, zwischenzeitlich durch Bautätigkeit bzw. Veränderung der Topographie (Abgrabung) beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung erfolgt jedoch in der Form, dass durch Abgrabung oder Erdaustausch oberflächlich reiner Sandboden anstehen wird, als optimale Bedingung für die Entwicklung einer Silbergrasflur bzw. eines Magerrasens. Da diese Entwicklung relativ schnell vonstatten geht, wird in der Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung ohne rechnerische Abstriche vom Wert des Zielbiotops ausgegangen.

3.4 Ausgleich und Kompensation

Wie bereits angedeutet, bietet es sich entsprechend den vor Ort vorgefundenen Bedingungen an, den Heidecharakter der Landschaft sowohl für den Ausgleich, als auch für die Gestaltung zugrunde zu legen.

4. FESTSETZUNGEN UND EMPFEHLUNGEN:

4.1 Vermeidung:

Die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind während der Bauzeit zu schützen und zu erhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Ausgleich:

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorwiegend aus Kiefernflug bestehenden Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX) zu erhalten, aber durch Plänterung soweit aufzulockern, dass der Boden zwischen den Jungbäumen locker besonnt wird.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die geschützten Biotope „Silbergrasflur“ und „Ruderalisierter Sandmagerrasen“ während der Bauzeit konsequent zu schützen. Durchschnittlich ist pro 100m² zusätzlich ein Wacholderbusch (*Juniperus communis*, aus Samen gezogen!) zu pflanzen. (Unregelmäßige Pflanzung!)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von den Flächen des Ruderalen Kriechrasens (RHK) die obere, durchwurzelte Bodenschicht abzuschleifen, so dass der weitgehend humusfreie Sandboden die Oberfläche bildet. Als Initialpflanzung sind auf 400m² vier Wacholderbüsche (*Juniperus communis*, aus Samen von Wildbeständen gezogen!) sowie weitere 4 Gehölze nach Liste 1 zu pflanzen. (Unregelmäßige Pflanzung!)

Alternativ zum Abschieben des oberen Bodens und auch zusätzlich ist die Überschüttung mit einer mindestens 30cm starken Schicht Sand (Unbelasteter, weitgehend humusfreier Aushubboden) zulässig.

Der beim Aushub des Krankenhauskellers anfallende, unbelastete Sandboden ist im Bereich nicht geschützter Biotope in landschaftsgerechter Form als Sandhügel aufzutragen. Die Besiedlung dieser Hügel mit Pflanzen ist weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Grünflächen im Bereich der Baufelder sind unter Beachtung des Heidecharakters so intensiv zu gestalten und zu bepflanzen, wie es Funktion und ästhetischer Anspruch erfordern.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen „A“ und „B“, überwiegend bestehend aus den geschützten Biotopen TPS bzw. TMD, werden durch Bautätigkeit und Geländeanpassung zwischenzeitlich in Anspruch genommen. Nach Abschluß der Arbeiten sind diese als Sandflächen ohne Oberbodenauftrag herzurichten, um die Wiederbesiedlung mit der Flora des Magerrasens zu ermöglichen.

4.3 Empfehlungen:

In Randbereichen des Eingriffsgebietes sind Totholz – Rottehaufen aufzuschichten sowie Findlingslager mit Hohlräumen als Unterschlupf bzw. Winterquartier für Kleintiere aufzuhäufen.

Es wird empfohlen, um Wildbeobachtungen über die Umgehungsstraße hinweg zu erleichtern, den Beobachtungspunkt aufzuwerten durch die Aufschüttung eines begehbaren Hügels oder durch den Bau eines für Patienten und Besucher nutzbaren Hochsitzes.

5. PFLANZENLISTEN:

Pflanzenliste 1 – standortgerechte Sträucher und als Heistern zu pflanzende Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität	Bemerkungen
Hundsrose	Rosa canina	2xv. 100/150	
Birke	Betula pendula	200/250 m. B.	
Weißdorn	Crataegus monogyna	2xv. 100/150	
Hasel	Corylus avellana	2xv. 100/150	
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	2xv. 100/150	
Färberginster	Genista tinctoria	2xv.40/60 m.Tb	
Hartriegel	Cornus sanguinea	2xv. 100/150	
Sandginster	Genista pilosa	2xv. 100/150	

Anmerkung 1: Die Pflanzung der standortgerechten Arten:

- Kiefer (*Pinus sylvestris*) und
- Besenginster (*Sarothamnus scoparius*)

erübrigt sich, weil diese Arten sich hier von Natur aus stark vermehren.

Anmerkung 2: In den intensiv gestalteten gebäudenahen Bereichen ist eine Erweiterung des Sortimentes erforderlich und wünschenswert. Auf detaillierte Vorgaben hierzu wird verzichtet.

6. EINGRIFFS - UND AUSGLEICHSBILANZ / SCHLUSSFOLGERUNG:

Im Rahmen der Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung (Siehe Anhang 1) wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine Ausgleichsbilanz von ca. 79% errechnet.

Eine solche rechnerisch ermittelte Ausgleichsbilanz kann trotz aller Genauigkeit immer nur als ungefährender Wert betrachtet werden. Das Ergebnis zeigt aber deutlich und unstrittig, dass bei der bestehenden Situation (vorhandene, z. T. wertvolle Biotoptypen) und bei der geplanten Grundflächenzahl von 0,6 eine Balance zwischen Eingriff und Ausgleich nur annähernd zu erzielen ist.

Rechnerisch konnte allerdings in die Bilanz kaum einfließen, dass es sich bei dem heute zum Teil ökologisch hochwertigen Gelände noch vor 15 Jahren um eine Kasernenlandschaft gehandelt hat. Um die Art und Intensität dieser früheren Nutzung zu verdeutlichen, wurde in Karte 3 der Zustand um 1990 und die heutige Biotoptypensituation übereinander projiziert. Eine solche Rückschau auf den früheren Zustand sollte ergänzend zur rechnerischen Bilanz in die ökologische Beurteilung des Vorhabens einbezogen werden.

Neubrandenburg, am 23. 3. 06



Planungsgrundlagen:

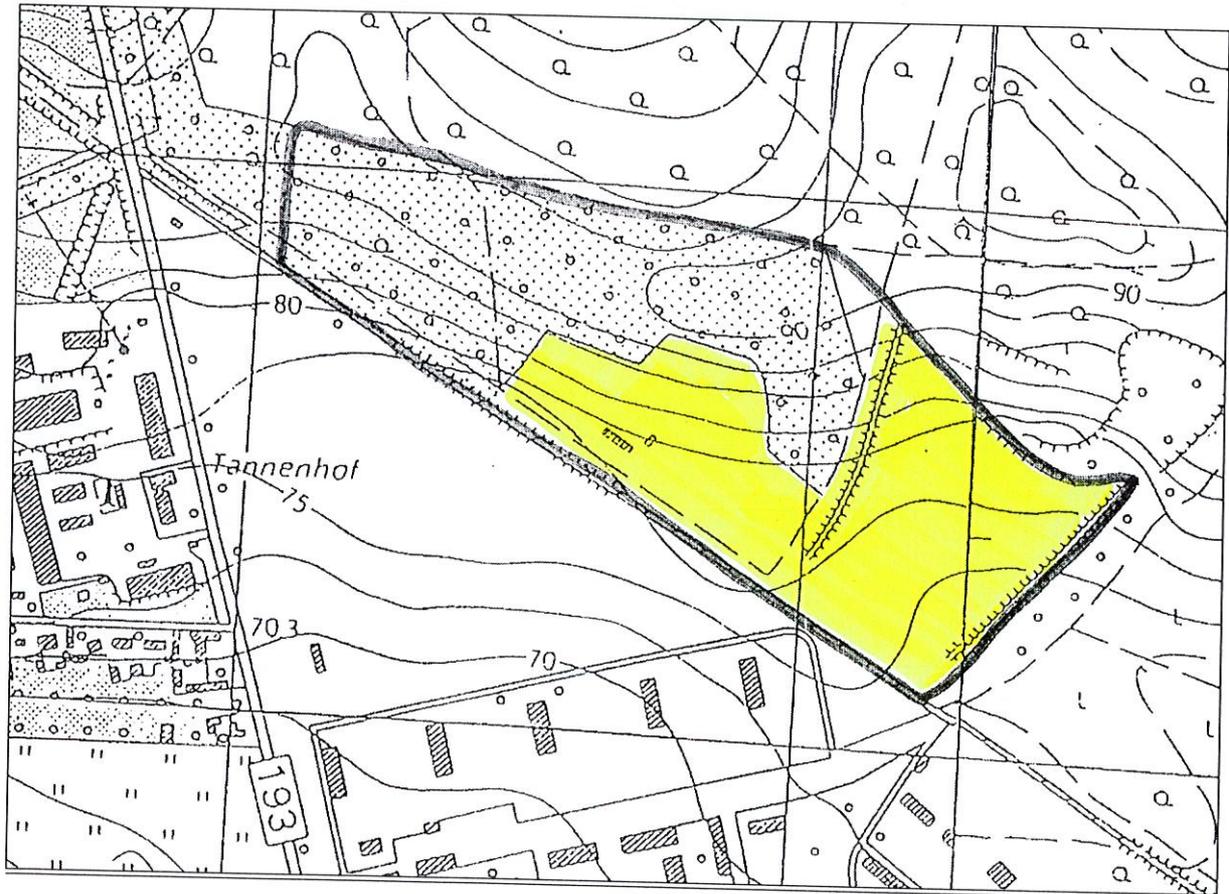
Bebauungsplan, Entwurf Nr. 29/93 der Stadt Neustrelitz
Stadtkarte Neustrelitz

Hinweise zur Eingriffsregelung MV (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt,
Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3)

Umweltgeologisches Gutachten WGT-Objekt 12, Flur 17 Neustrelitz
Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH Marlene Schimmel,
Ihlenfelder Straße 109 17034 Neubrandenburg

7. NACHTRAG:

Am 17. März 2006 wurde der vorliegende Grünordnungsplan der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorgestellt. Ohne dass jedes einzelne Detail erläutert werden konnte, wurde dieser seitens der Behörde im Prinzip bestätigt. Weil aber kein 100%iger Ausgleich erzielt werden konnte, wurde als zusätzliche Maßnahme ein einmaliger Pflegegang auf einer ca. 9 ha großen, ökologisch wertvollen Heidefläche nördlich der Umgehungsstraße gefordert. Der Pflegegang bezieht sich auf eine einmalige Mahd sowie teilweises Entkusseln des Gehölzbewuchses (Pflegebereich gelb gekennzeichnet). Sie ist identisch mit dem als „Wildbühne“ bezeichneten Bereich.



Aus dieser Forderung wird nachstehende zusätzliche Festsetzung formuliert:

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der südlichen Teilfläche des B-Planes ist als abschließende Ersatzmaßnahme die im GOP gekennzeichnete Fläche von ca. 9 ha Größe nördlich der Umgehungsstraße in einem einmaligen Pflegegang zu mähen und teilweise zu entkusseln.

23. 03. 2006



LEGENDE

Barrierefreiheit (Gehsteig & Park)
Grenze zwischen Kompartimenten

Bäume

Baum Restland
Baum neu zu pflanzen

Vorhandene Biotope

Geschnitzte Biotope
Gerölle
Verteilte Flächen
Sonnige Flächen

Planung

Auflagebereich
Geschützte Biotop- und Grünbereiche, die im Rahmen der Realisierung des Parks dauerhaft erhalten gehen
Geschützte Biotop- und Grünbereiche, die im Rahmen der Realisierung des Parks wieder hergestellt werden (Fläche A - B)

Sonderaufhebung (Vorschlag)

FESTSETZUNGEN SIEHE TEXTTEIL

STADT NEUSTRELTZ
GRÜNDUNG EINSCHLIESSLICH
EINGRIFFS- UND AUSGLEICHS-
BILANZIERUNG
ZUM B.-PLAN "GESUNDHEITZENTRUM
ÖSTLICH DER PENZLINER STRASSE"
STADTVERWALTUNG NEUSTRELTZ
PLANUNGSAMT
W.-AREAL-PLATZ 3 1726 NEUSTRELTZ
GRÜNDUNGSKOMMISSIONER A. REIBER
KALENDER STRASSE 5 1704 NEUBRANDENBURG
TEL. 0393 / 4555 905 FAX: 0393 / 4555 949

AUFTRAGGEBER:
PLANNING:
GRÜNDUNGSKOMMISSIONER A. REIBER
KALENDER STRASSE 5 1704 NEUBRANDENBURG
TEL. 0393 / 4555 905 FAX: 0393 / 4555 949

KONFLIKT- + MASSNAHMENPLAN
BLATT-NR. 2
DATUM 27.01.2006
MASSSTAB M. REIBER
S. WEINIGER

