

# Barlachstadt Güstrow

Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 97 -Goldberger Straße - Schwarzer Weg

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)**



Ehemaliges Kinderheim - Goldberger Straße 8

**Auftraggeber:**

Barlachstadt Güstrow

Baustraße 33

18273 Güstrow

über städtebaulichen Vertrag nach § 11  
BauGB mit dem Staatlichen Bau- und  
Liegenschaftsamt Neubrandenburg

Neustrelitzer Straße 121

17033 Neubrandenburg

**Auftragnehmer:**



A & S GmbH Neubrandenburg

architekten . stadtplaner . ingenieure

August – Milarch – Straße 1

17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Marita Klohs

Architektin für Stadtplanung

**Planungsstand:**

**Entwurf Februar 2022**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>6</b>
<b>3.0 PLANVERFAHREN .....</b>	<b>7</b>
<b>4.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>9</b>
4.1 Rechtsgrundlagen .....	9
4.2 Kartengrundlage .....	10
<b>5.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN .....</b>	<b>10</b>
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg –Vorpommern (LEP-LVO M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg /Rostock (RREP MMR-LV- M-V ) .....	10
5.2 Flächennutzungsplan.....	10
5.3 Weitere städtische Planungen und Satzungen.....	11
<b>6.0 BESTAND UND NUTZUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN BEREICHE.....</b>	<b>12</b>
6.1 Topografie .....	12
6.2 Baugrund.....	12
6.3 Nutzung der angrenzenden Bereiche .....	13
6.4 Nutzungen im Plangebiet.....	14
6.5 Verkehrliche Erschließung .....	15
6.6 Ver- und Entsorgung.....	15
6.6.1 Schmutzwasserentsorgung .....	16
6.6.2 Niederschlagswasser .....	16
6.6.3 Löschwasserversorgung.....	16
6.6.4 Strom .....	16
6.6.5 Wärme .....	16
6.6.6 Telekommunikation/ Breitband .....	17
6.6.7 Abfallentsorgung .....	17
<b>7.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>17</b>
7.1 Denkmalschutz .....	17
7.1.1 Bodendenkmale .....	17
7.1.2 Baudenkmale .....	18
7.2 Wald .....	18
7.3 Gesetzlich geschützte Bäume .....	20

7.4	Munitionsfunde .....	21
7.5	Altlasten.....	21
<b>8.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>22</b>
8.1	Städtebauliches Konzept- Nutzung.....	22
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
8.2.1	Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkt §§ 18 und 20 BauNVO .....	23
8.2.2	Grundflächenzahl § 19 BauGB.....	23
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise §§ 22 und 23 BauNVO.....	23
8.4	Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	24
8.5	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB .....	24
8.6	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB .....	24
8.7	Planungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
8.7.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	25
8.7.2	CEF-Maßnahmen- vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen .....	26
<b>9.0</b>	<b>KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>27</b>
<b>10.0</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>27</b>
<b>11.0</b>	<b>HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG.....</b>	<b>28</b>
<b>12.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>30</b>

**Anlage 1:** Artenschutzfachbeitrag, biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Nebelring 15, 18246 Bützow vom 01.10.2021

## 1.0 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Planungsanlass für den Bebauungsplan Nr. 97 - Goldberger Straße – Schwarzer Weg ist der geplante Mensaneubau der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege des Landes Mecklenburg Vorpommern (FHöVPR) zur Deckung des erhöhten Verpflegungsbedarfs.

Die hohen Personalerersatzungsbedarfe in der Landesverwaltung gehen in den kommenden Jahren mit einem steigenden Ausbildungs- und Studienbedarf an der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege M-V einher. Der sich daraus ergebende erhöhte Verpflegungsbedarf kann nur durch eine Erweiterung der Verpflegungskapazität gedeckt werden. Da eine bauliche Erweiterung der Bestandsmensa auf dem Campus aufgrund von eingeschränkten Platzverhältnissen nicht möglich ist, wurde herausgestellt, dass nur mit dem Neubau einer Mensa der perspektivische Verpflegungsbedarf gedeckt werden kann.

Eine Standortuntersuchung des Bereiches der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege ergab, dass hier keine Flächenangebote für einen Neubau der Mensa zur Verfügung stehen. Als einzige Flächenreserve für den Neubau einer Mensa steht der Bereich Goldberger Straße 8 und 9 zur Verfügung. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um ein ehemaliges Säuglingsheim und um ein ehemaliges Kinderheim.

Die kleingliedrigen Grundrissstrukturen in den beiden denkmalgeschützten Gebäuden Goldberger Straße 8 und 9 gestatten keine Umgestaltungen zu großflächigen Flächenstrukturen, wie sie für eine Mensa mit Küchenbereich erforderlich sind. Beide Gebäude sind u. a. für Büro- und Verwaltungs- und Schulbereiche geeignet.

Für den rückwärtigen, später angebauten Gebäudeteil des Gebäudes Goldberger Straße 9 wäre, um eine moderne Mensa unterzubringen, eine Vergrößerung von Teilflächen mit sehr hohen statischen Aufwendungen und eine Veränderung der kleinteiligen Raumstruktur durch Entkernung (Entfernen aller Wände und Decken) notwendig. Durch diese massiven Umbaumaßnahmen werden jedoch die denkmalpflegerischen bedeutsamen Teile des Gebäudeinneren so verändert, dass im Vergleich zum vollständigen Abbruch nur die Außenhülle erhalten bliebe. Diese Variante wurde als unzweckmäßig eingeschätzt und deshalb nicht weiter für die Nutzung als Mensa verfolgt.

Da Flächenbedarfe für gemeindliche Nutzungen durch das Hauptgebäude Goldberger Straße 9 abgedeckt werden können und für den rückwärtigen Gebäudeteil eine Nutzungsperspektive nicht zu erkennen ist, wurde auf der Fläche des Anbaus die einzige Entwicklungsfläche für einen möglichen Mensaneubau verortet.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden nach der Alternativprüfung auf dem gesamten Gelände der Fachhochschule die Zulässigkeit des Baus einer Mensa am Standort des rückwertigen Gebäudeteils der Goldberger Straße 9 im Rahmen des § 34 BauGB geprüft.

Im Zuge der gemeinsamen Beratung mit den von der Planung betroffenen Fachdienststellen wurde jedoch die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens als zielführend erachtet, um alle Belange des Standortes gegen- und untereinander abwägen zu können. Dies betrifft u.a.

die verkehrliche Erschließung, die Zu- und Abfahrten in das Plangebiet, einschließlich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Fachhochschule, den Umgang mit den Waldflächen und die Ver- und Entsorgung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach §13a BauGB soll der Standort der Fachhochschule auf der Liegenschaft der Goldberger Straße 9 (ehemaliges Säuglingsheim) weiterentwickelt und der Neubau einer Mensa in das Grundstücksensemble eingefügt werden. Um der konzeptionellen Liegenschaftsentwicklung des Fachhochschulstandortes in der Barlachstadt Güstrow und einer künftigen Wiedernutzbarmachung der landeseigenen Liegenschaft gerecht zu werden, wird das Grundstück Goldberger Straße 8 (ehemaliges Kinderheim) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Gebäudebestand, der im Zusammenhang mit dem Areal der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege aufgrund seiner Standortnähe und Architektur eine Einheit bildet, stand zu Beginn der Bebauungsplanung außer Nutzung, wurde zwischenzeitlich für Seminare und für Verwaltungen hergerichtet.

Mit dem Bebauungsplan sollen neben den Voraussetzungen für einen Baubeginn des Mensaneubaus gleichzeitig die weitere geordnete Entwicklung des Liegenschaftsbereiches Goldberger Straße 8 und 9 vorbereitet werden.

Planungsziel laut Aufstellungsbeschluss der Barlachstadt Güstrow vom 12.09.2019 ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Anlagen für Verwaltungen, sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im weiteren Planverfahren konkretisierte sich das Ziel. Der Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Ziel festsetzen, die städtebauliche und funktionelle Weiterentwicklung der Fachhochschule und die Ansiedlung öffentlicher Verwaltungseinrichtungen zu ermöglichen. Zulässig sind neben Einrichtungen und Anlagen der Ausbildung, wie Fachhochschule und der dazugehörigen Mensa und weiterer Schulen aller Art auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Neben der Sicherung der Nachnutzung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude sind auch die prägenden Freiflächenanlagen zu berücksichtigen.

#### Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Güstrow hat am 12.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst und das Plangebiet festgelegt.

## 2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,53 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 3/3, 3/4 und 2/69 der Flur 56 in der Gemarkung Güstrow. Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Güstrow.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind:

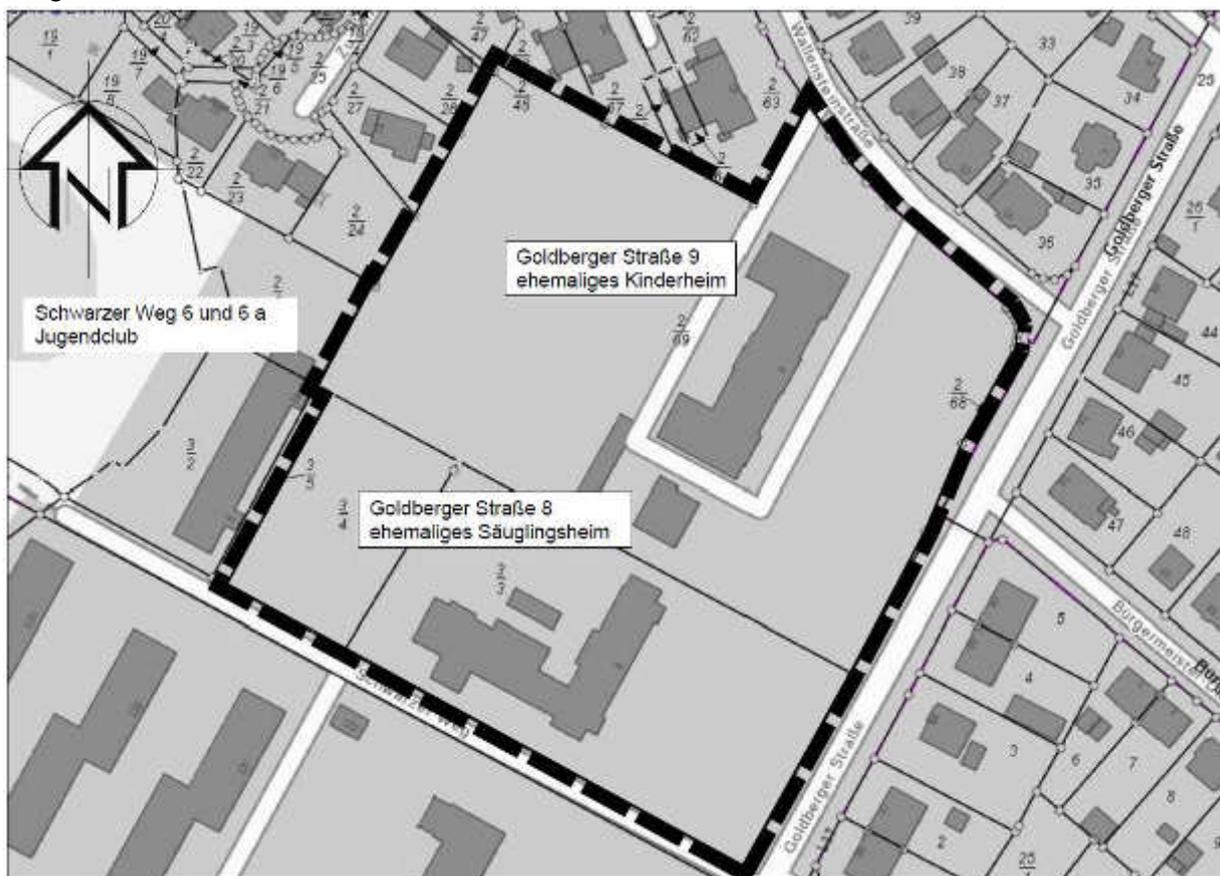
**im Norden:** die Wallensteinstraße, sowie die südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 2/63, 2/66, 2/67, 2/58 mit den Mehrfamilienhäusern der Wallensteinstraße 19 und 30 der Flur 56, Gemarkung Güstrow

**im Westen:** die öffentlichen Grundstücksgrenzen der Einfamilienhausgrundstücke 2/24, 2/27, 2/28 (Zu den Domwiesen 13 und 14), die Flurstücke 2/4 und 3/2, 3/5 mit dem Studentenclub (Schwarzer Weg 6 und 6a)

**im Süden:** der Schwarze Weg

**im Osten:** die Goldberger Straße.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 - Goldberger Straße – Schwarzer Weg



### 3.0 PLANVERFAHREN

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung des Innenbereiches von Güstrow dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wird das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 97 - Goldberger Straße – Schwarzer Weg entsprechend § 13 a Nr. 1 BauGB beschleunigt durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sogenannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes–Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Dies wurde folgendermaßen geprüft:

- Durch den Bebauungsplan soll Planungsrecht für eine Gemeinbedarfsfläche mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung der bestehenden Grünflächen geschaffen werden.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes–Immissionsschutzgesetzes bestehen bei diesem Vorhaben somit nicht.

- In der weiteren Umgebung des Plangebietes liegen die internationalen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) - Natura 2000-Gebiete,
  1. das Flora-, Fauna-, Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Inselsee Güstrow, EU-Nummer: DE 2239-302 in einer Entfernung von 1700 m und
  2. das Flora-, Fauna-, Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nebeltal mit Zuflüssen, verbundene Seen und angrenzende Wälder, EU- Nummer DE 2239-301 in einer Entfernung von 1300 m
  3. das SPA- Gebiet (Special Protected Area) Nebel und Warinsee, EU-Nummer: DE 2239-401 befindet sich in einer Entfernung von 2700 m zum Plangebiet.

Der Abstand des Schutzgebietes zum Plangebiet liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass eine Satzung nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.

Da das geplante Vorhaben diese Kriterien des § 13a BauGB erfüllt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten um-

weltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d. h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen. Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Tabelle 1: Verfahrensablauf

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	12.09.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	November 2019 (Jahrgang 29,Nr. 7)
Landesplanerische Stellungnahme	29.11.2019
Scopingtermin (im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) mit den betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange	08.01.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

## 4.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 4.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6) in der derzeit geltenden Fassung
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503) in der derzeit geltenden Fassung
- **Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in der derzeit geltenden Fassung
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247) in der derzeit geltenden Fassung
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66) in der derzeit geltenden Fassung
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07. (GVOBl. M-V S. 870) in der derzeit geltenden Fassung
- **Bundes - Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit geltenden Fassung
- **Baumschutzkompensationserlass-** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl- M-V 2007 S. 530) in der derzeit geltenden Fassung
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. 03.1998 (BGBl, I S, 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 in der derzeit geltenden Fassung
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit geltenden Fassung

## 4.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage diene ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner-Weinke, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Grabenstraße 16, 18273 Güstrow  
Lagebezug: ETRS89, Höhenbezug: HN 76.

## 5.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

### 5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg –Vorpommern (LEP-LVO M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg /Rostock (RREP MMR-LV- M-V )

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Stadt Güstrow übernimmt entsprechend Programmsatz 3.2 (3) des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 die Funktion eines Mittelzentrums mit dem Ansiedlungsschwerpunkt für klassisches Gewerbe und Industrie.

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen Güstrow als Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6(4)/G3.3.3(1)/(3) (RREP: Tourismusschwerpunktraum im Binnenland) aus.

Die folgenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung beachtet und berücksichtigt.

- G (1) Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- Z (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Laut **Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock** vom 29.11.2019 ist die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 97 - Goldberger Straße – Schwarzer Weg der Stadt Güstrow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird aus landes- und regionalplanerischer Sicht befürwortet.

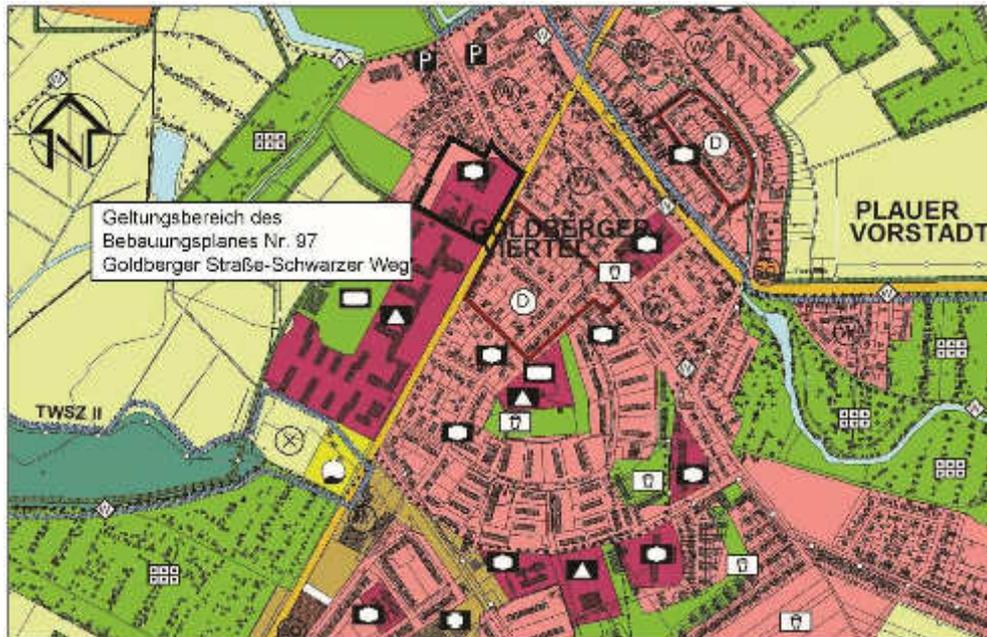
## 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Barlachstadt Güstrow wird der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf (Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennut-

zungsplan geändert oder ergänzt ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die geplante Bebauung gestalterisch, strukturell und funktionell harmonisch ergänzt wird, ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



### 5.3 Weitere städtische Planungen und Satzungen

1. Die Stadt Güstrow plant zurzeit die Sanierung und den Umbau der angrenzenden Wallensteinstraße und eine Erweiterung der Goldberger Straße um einen Radweg.

2. Weiterhin ist der Ausbau des Schwarzen Weges als eine Fahrradstraße geplant. Hier wird dem Fahrrad Vorrang vor PKW- und LKW eingeräumt.

Die Planungen erfolgen in Übereinstimmung mit den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 97 - Goldberger Straße – Schwarzer Weg.

## **6.0 BESTAND UND NUTZUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN BEREICHE**

### **6.1 Topografie**

Das Plangebiet neigt sich von Osten nach Westen um ca. 8 m. Im Bereich der Goldberger Straße treten Höhen von 18,88 m im Süden und 16,00 m im Norden auf.

Das ursprüngliche Gelände wurde durch Profilierungsmaßnahmen stark verändert.

Typisch für die Topografie sind die Geländesprünge in Form von Böschungen, die beim Bau des Kinder- und des Säuglingsheimes entstanden, die parallel zur Goldberger Straße durch das Plangebiet verlaufen und eine Höhe von bis zu 2 m erreichen.

Im Bereich des Schwarzen Weges ist bei der Neubebauung ein Ost-Westgefälle von bis zu 5 m zu berücksichtigen.

### **6.2 Baugrund**

Für die zur Neubebauung des Plangebietes vorgesehene Fläche im Bereich nördlich des Schwarzen Weges (Hofseite Goldberger Straße 9 und im Bereich der Waldfläche), insbesondere zum Bau der Mensa liegt eine Baugrundvoruntersuchung als geotechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro Dipl. Ing A. Hofmann Feldmark 7, 17034 Neubrandenburg vom 10.02.2020 mit folgenden Aussagen vor.

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Rückland der Haupteisrandlage des Pommerschen Stadiums der Weichsel–Kaltzeit, geomorphologisch in der Großlandandschaft Rückland der Seenplatte, speziell im Warnow-Recknitz–Gebiet.

Das Plangebiet ist vorwiegend durch spätglaziale Bodenbildungen geprägt, die oberflächennah als Tal-, bzw. Beckenbildungen (Sand mit wechselndem Schlusanteil) auftreten.

Die Tal- und Beckensande werden von Geschiebemergel bzw. Sanden unterlagert.

Im angrenzenden Niederungsbereich ist mit stärker mächtigen holozänen Bodenbildungen (Torf/ Mudde) zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass das ursprüngliche Gelände durch Profilierungsmaßnahmen stark verändert wurde. Auffüllungen können Schichtenmächtigkeiten von rund 2 bis 4 m erreichen.

Nach einschlägigen hydrologischen Kartenwerken (Grundwasserisohypsenkarte) liegt der oberflächennahe Grundwasserleiter bei größer 2 m...5 m unter Flur, wobei infolge der geringen Durchlässigkeiten anstehender bindiger Böden bzw. des geschichteten Baugrundes temporär oberflächennahe Stauverhältnisse auftreten können.“

Es sind Böden mit unterschiedlichen Tragfähigkeits- und Verformungseigenschaften vorhanden. Für das Baufeld nördlich des Schwarzen Weges ist laut des o.g. Vorgutachtens der anstehende Baugrund oberflächennah gering tragfähig bzw. tragfähig.

Aus baugrundtechnischer Sicht wird dieser Standort am Schwarzen Weg somit als bedingt bebaubar eingestuft.

Es besteht die Gefahr, auf einen Arteser, auch artesischer Brunnen genannt, zu treffen. Hier steht Grundwasser, welches in der Erde fließt, unter Druck.

Eine ausreichend sichere und dauerhafte Bauwerkserrichtung ist bei einer Flachgründung nur nach baugrundverbessernden Maßnahmen bzw. vollständiger Austausch aufgefüllter Böden und Einbau lastverteilenden Bettungspolster möglich. Bei baugrundverbessernden Maßnahmen können in Abhängigkeit der erforderlichen Aushubtiefe und hydrologischer Situation auch Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Anderenfalls ist zur Überbrückung der gering tragfähigen Auffüllungen eine Tiefgründung (z.B. mittels Pfählen) erforderlich.

Der endgültige erforderliche Umfang baugrundverbessernder Maßnahmen ist durch ein ergänzendes Baugrundgutachten zu bestimmen.

Es sind kostenwirksame Maßnahmen zur Baugrundverbesserung bzw. zur Gründung in jedem Fall notwendig.

Auf Grund des angetroffenen Grundwasserstandes/ Stau- bzw. Schichtenwassers ist während der Erdarbeiten mit weiterreichenden Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen.

Es ist in jedem Fall eine Nachsondierung zur Detaillierung notwendig.

### **6.3 Nutzung der angrenzenden Bereiche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 - Goldberger Straße- Schwarzer Weg liegt im Südwesten der Stadt Güstrow westlich der Goldberger Straße zwischen der Wallensteinstraße im Norden und dem Schwarzen Weg im Süden.

Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 - Goldberger Straße – Schwarzer Weg an das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 - Wallensteinstraße/Schwarzer Weg mit den Einfamilienhäusern an der Straße. Zu den Dornwiesen und den Mehrfamilienhäusern, die an der Wallensteinstraße stehen, an.

Im Südwesten steht am Schwarzen Weg ein eingeschossiges Gebäude, das zurzeit als Studentenclub genutzt wird.

Im Süden befindet sich der Schwarze Weg, der die angrenzende Fachhochschule, den Studentenclub (Goldberger Straße 6 und 6a) und die Goldberger Straße 9 erschließt. Der Weg führt als Rad- und Wanderweg über Acker- und Grünflächen von der Südstadt in Richtung Innenstadt unbefestigt weiter. Die Stadt plant den Ausbau des Schwarzen Weges als Radstraße.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Goldberger Straße über die Wallensteinstraße im Norden und über den Schwarzen Weg im Süden.

Ausgehend von der Goldberger Straße führt mittig des Plangebietes ein befestigter Weg in Richtung Hofseite der Gebäude. Er hat als Fuß- und Radweg Bestand.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über eine Bushaltestelle in der Goldberger Straße

## 6.4 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet gehört zur Liegenschaft der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege des Landes Mecklenburg Vorpommern (FHöVPR).

Bei der vorhandenen historischen Bebauung handelt es sich um ein ehemaliges Kinderheim (Goldberger Straße 8), das heute neu hergerichtet als Seminar- und Verwaltungsgebäude mit ca. 400 Seminarplätze und ca. 240 m<sup>2</sup> Büro- und Verwaltungsfläche dient.

Das ehemalige Säuglingsheim (Goldberger Straße 9) ist bereits in einem sehr baufälligen Zustand. Für die Errichtung der Mensa wird der Gebäudeteil entlang des Schwarzen Weges abgebrochen. Der parallel zur Goldberger Straße stehende Gebäudeteil ist zurzeit ungenutzt. Auf Grund der vorhandenen Raumstruktur ist das Gebäude nur für eine Büro – und Verwaltungsnutzung geeignet.

Auf dem Gelände befinden sich weiterhin ein Nebengebäude, versiegelte Wege und Parkplätze und ein als Lager genutztes Nebengebäude. Der Gebäudebestand ist umgeben von parkartigen Anlagen mit älterem Baumbestand und aufgelassenen Flächen.

### Abbildungen 3: Fotodokumentation

	
ehemaliges Kinderheim Goldberger Straße 8- Hofseite- Planung Umnutzung als Seminar – und Verwaltungsgebäude	Grünanlage
	
ehemaliges Säuglingsheim Goldberger Straße 9 – mit Bestand -Straßenseite	ehemaliges Säuglingsheim - Hofseite



ehemaliges Säuglingsheim Anbau Schwarzer Weg - Abbruch



Nebengebäude

## 6.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Goldberger Straße 8 erfolgt von der Wallensteinstraße aus über zwei Zufahrten, von denen die östliche Zufahrt die Hauptzufahrt darstellt und auch weiterhin als solche genutzt wird. Im Einrichtungsverkehr führt eine Erschließungsstraße mit angelagerten Stellplatzflächen um das Gebäude herum. Die Stellplatzanlagen liegen alle innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Sie haben Bestand bzw. werden bei Erneuerungsarbeiten entsprechend den erforderlichen Standards ausgebaut und nach Bedarf erweitert. Dazu wird ein ca. 3 m breiter Streifen der bestehenden straßenseitigen Freianlage entlang des Gebäudes umgenutzt.

Die Goldberger Straße 9 wird vom Schwarzen Weg aus verkehrlich erschlossen. Auch hier befinden sich entlang der inneren Erschließungsstraße Stellplatzanlagen, die zur gegebenen Zeit, wenn die Nutzung dieses Gebäudes geklärt ist, saniert und erweitert werden. Durch den Neubau der Mensa werden die hofseitig liegenden Stellplätze abgebrochen. Für die Erweiterungsmöglichkeit des engen Hausvorbereiches und zur Errichtung von Stellplätzen wird eine ca. 10 m breite, parallel zum Haus verlaufende Grünfläche in Anspruch genommen.

Mit der Nutzungsaufnahme in der Goldberger Straße 8 und dem Neubau der Mensa werden Nutzungsbereiche der Fachhochschule in das B-Plangebiet verlagert. Ein Mehrbedarf an Stellplätzen geht im B-Plangebiet damit nicht einher. Es werden dennoch ca. 325 zusätzliche, bisher fehlende Stellplätze auf dem Gelände der Fachhochschule geschaffen.

Der Weg nördlich der Goldberger Straße 9, der ausgehend von der Goldberger Straße in das Gebiet führt, bleibt als Fuß- und Radweg erhalten.

## 6.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Wärme sowie die Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser werden über die Stadtwerke GmbH der Stadt Güstrow und dem städtischen Abwasserbetrieb geregelt.

### **6.6.1 Schmutzwasserentsorgung**

Das Planungsgebiet queren Hauptentwässerungsleitungen der Stadtwerke Güstrow GmbH.

Parallel zur Goldberger Straße verläuft eine Schmutzwasserleitung DN 350, die weiter parallel zur Wallensteinstraße innerhalb des Gebietes mit DN 400 in Richtung Norden verläuft. In diese Leitung mündet in Höhe Bürgermeister-Dahse-Straße eine Schmutzwasserleitung DN 400. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Mischwasserleitung DN 250 auf der Flurstückgrenze des Flurstückes 2/4 der Flur 56 der Gemarkung Güstrow. Beide Leitungen haben Bestand.

Die zur Erschließung des Plangebietes vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zum Teil veraltet. Teilweise ist ihre konkrete Lage nicht bekannt. Im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen werden auf der Grundlage eines Erschließungskonzeptes neue Leitungen errichtet.

Ansonsten ist die stadttechnische Erschließung des Plangebietes durch Anschlüsse an die vorhandene stadttechnische Infrastruktur gegeben.

### **6.6.2 Niederschlagswasser**

Das Regenwasser wird zurzeit über ein Mischwasserkanal mit Anschluss an das öffentliche Netz aus dem Gebiet herausgeführt.

Zukünftig soll über ein neues inneres Regenwassernetz, wenn erforderlich mit Rückhaltung, das Regenwasser schadlos aus dem Gebiet abgeleitet werden.

### **6.6.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

### **6.6.4 Strom**

Das Plangebiet wird über bestehende Anlagen versorgt.

### **6.6.5 Wärme**

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.

### **6.6.6 Telekommunikation/ Breitband**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien, die bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern sind, die nicht überbaut und bei denen vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei Abbruch von Gebäuden und befestigten Flächen sind die Anlagen, wenn erforderlich zu verlegen.

### **6.6.7 Abfallentsorgung**

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch einen beauftragten Dritten. Die Standorte der Müllentsorgung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden individuell festgelegt und somit im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### Wertstoffentsorgung -Beseitigung von Abfällen

Die Verwertung und Beseitigung von Abfällen erfolgt entsprechend der Vorschriften des Abfallwirtschaftsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) über die zuständigen Unternehmen.

## **7.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **7.1 Denkmalschutz**

#### **7.1.1 Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und

Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in Schwerin.

### **7.1.2 Baudenkmale**

Bei den Gebäuden Goldberger Straße 8 und 9 handelt es sich um Baudenkmale. Die Einzeldenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock unter den Nummern 1475 und 1476 geführt.

Das Gebäude Goldberger Straße 9 wurde 1931/34 als Kinderkrankenhaus erbaut; später als Säuglingsheim genutzt. Es ist seit langem ungenutzt.

Nördlich steht das ehemalige Landeskinderheim, Goldberger Straße 8. Beide Gebäude liegen innerhalb von großzügigen gärtnerischen Anlagen, die wesentlich für den Gebäudecharakter und für das Verständnis der ehemaligen Gebäudefunktion sind.

Die Baudenkmale und die großzügigen gärtnerischen Anlagen im Bereich der Goldberger Straße und auf der straßenabgewandten Seite bleiben erhalten.

Sie werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Nach Aussage des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 24.11.2010 ist der Flügelanbau an das Säuglingsheim 1950/51 erfolgt. Aus denkmalpflegerischer Sicht kann dem Abbruch des Seitenflügels zugestimmt werden. Ein Ersatzneubau muss sich in Lage und Höhe in das städtebauliche Ensemble einfügen.

Die im Zuge der Vorentwurfsplanung am 21.12.2020 abgestimmten Forderungen des Landesamtes zu Gebäudefluchten, Höhenentwicklungen und Baukörperausrichtungen im Bereich der geplanten Mensa sind im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt

## **7.2 Wald**

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 3/4 und teilweise auf dem Flurstück 2/69 der Flur 56 in der Gemarkung Güstrow eine 3156 m<sup>2</sup> große Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes.

Für alle Waldflächen ist der Abstand baulicher Anlagen zum Wald von mindestens 30 m gemäß des Landeswaldgesetzes Mecklenburg -Vorpommern (LWaldG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 16 vom 26.08.2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219), einzuhalten.

Abbildung 4: Auszug aus der Stellungnahme der Landesforst M-V Forstamt Güstrow vom 25.11.2021



Für die Errichtung der Mensa und der Festsetzung eines Baufeldes ist eine Waldumwandlung erforderlich. Da der Wald keine besonderen Schutz- oder Erholungsfunktionen besitzt und für die Erhaltung des Waldes kein öffentliches Interesse besteht, wurde durch das Staatliche Amt für Bau- und Liegenschaften M-V bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt.

Auf Grund diese Antrags zur Waldumwandlung hat die zuständige Forstbehörde, Landesforst M-V, Forstamt Güstrow die Genehmigungsfähigkeit der Waldumwandlung auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 97 - Goldberger Straße – Schwarzer Weg geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung wird die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 Satz 1 LWaldG des Landes Mecklenburg-Vorpommern, laut Schreiben vom 06. März 2020 und 25. November 2021 in Aussicht gestellt.

Erst nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Inanspruchnahme der Waldfläche für die vorgesehene Nutzungsart zulässig ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG beantragt werden.

Durch den Antragsteller ist dann ein forstfachlicher Ausgleich in Höhe von 7890 Waldpunkten zu erbringen (2,5 Waldpunkte/m<sup>2</sup>).

Die Fläche des umzuwandelnden Waldes wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

### 7.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden, gesetzlich geschützt.

Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume werden im Plan nachrichtlich übernommen.

Wenn auf Grund von Hochbau- und Straßenbaumaßnahmen geschützte Bäume abgebrochen werden müssen, wird im Zuge der konkreten Planungen der entsprechende Antrag auf Naturschutzgenehmigung gem. § 40 BNatSchG von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V gestellt und der notwendige Ersatz nach Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg Vorpommern erbracht.

Alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, Sträucher ab 2 m Höhe und Hecken ab 10 m Länge sind unter besonderen Schutz gestellt. Bäume mit mehreren Stämmen stehen unter Schutz, wenn 2 Stämme zusammen 70 cm Umfang in 1,30 m Höhe gemessen aufweisen. Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) sind ab einem Stammumfang über 20 cm unter Schutz gestellt.

Es gilt weiterhin der Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2007 (ABl. Nr. 44 vom 29.10.2007 S. 530). Danach sind abzubrechende Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden und mehrstämmige Bäume mit mindestens zwei Stämmen (nicht Äste, wie zum Beispiel Grobäste), die zusammen einen Stammumfang von 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, aufweisen, zu ersetzen.

Im Falle von notwendigen Abbruchmaßnahmen von gesetzlich geschützten Einzelbäumen und abzubrechende Einzelbäume nach Baumschutzkompensationserlass MV innerhalb des Plangebietes ist der Ersatz nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V (Anlage 1) erforderlich.

Tabelle 2: Ersatzpflanzungen

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1:1
> 150 cm bis 250 cm	1:2
> 250 cm	1:3

Der notwendige Ersatz für abzubrechende Bäume wird im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben, einschließlich Straßenbaumaßnahmen ermittelt und durch die Verursacher der Abbrüche erbracht.

#### **7.4 Munitionsfunde**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen, hat der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

#### **7.5 Altlasten**

Laut Baugrundvoruntersuchung als geotechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro Dipl. Ing A. Hofmann Feldmark 7, 17034 Neubrandenburg vom 10.02.2020 wurden innerhalb der Waldfläche Bodenmischproben mit dem Verdacht hinsichtlich des Gehalts auf Schadstoffen untersucht.

Diese Bodenmischproben können keiner Einbauklasse nach LAGA 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen) zugeordnet werden, da die ermittelten Benzo(a)pyren- und PAK-Gehalte die Zuordnungswerte (Z2) der LAGA überschreiten.

Im Falle eines Bodenaustausches ist mind. in Teilbereichen mit Kosten für die gesonderte Entsorgung (Schadstoffe) zu rechnen.

Auch hier ist eine Nachsondierung zur Detaillierung notwendig.

Die betroffene Fläche wird als Altlastverdachtsfläche im Plan gekennzeichnet.

## **8.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Städtebauliches Konzept- Nutzung**

Das städtebauliche Konzept beruht auf der Erhaltung der stadtbildprägenden zwei- und dreigeschossigen, denkmalgeschützten Backsteingebäude des ehemaligen Kinderheimes und des ehemaligen Säuglingsheimes mit untergeordneten bauliche Erweiterungsoptionen für eine gemeinbedarfsorientierte Nachnutzung sowie auf der diese Gebäude umgebenden großzügigen Grünanlagen mit dem Baumbestand im Bereich der Wallensteinstraße und der Goldberger Straße.

Im Bereich des Schwarzen Weges wird nach Abbruch des Anbaus des Säuglingsheimes ein in der Höhe an das Gebäude des Säuglingsheimes angepasster Mensaneubau entstehen.

Für den Bau der Mensa ist der Abbruch der westlich angrenzenden Waldfläche notwendig. Über den Bebauungsplan soll auf dieser Waldfläche die Gemeinbedarfsnutzung, auch eine eventuelle bauliche Nachnutzung planerisch vorbereitet und gesichert werden.

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Fachhochschule und Verwaltung“ wird die gemeinbedarfsorientierte Nutzung des Plangebietes bestimmt und damit die städtebauliche und funktionelle Weiterentwicklung der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege M-V und für öffentliche Verwaltungseinrichtungen gesichert.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Fachhochschule und öffentliche Verwaltung sind somit Anlagen und Einrichtungen für Ausbildung, wie Fachhochschule und Schulen aller Art mit der dazu gehörigen Mensa und für öffentliche Verwaltungen zulässig. Weiterhin zulässig sind zur optimalen Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche und insbesondere der bestehenden Gebäuden Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie untergeordnete Dienstleistungsbetriebe, die in Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen.

Parallel entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine strukturgebende Hecke das Plangebiet zu den benachbarten Grundstücken mit den Wohnnutzungen und dem Jugendclub abgrenzen. Gleichzeitig dient diese Hecke als Ersatzhabitat für den gerodeten Wald und damit als Ausgleichsmaßnahme für die Vogelgilde Boden- und Gehölzbrüter..

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Sie setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für die zukünftige bauliche Entwicklung für gemeinbedarfsorientierte Nutzungen gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der Gebäudeoberkanten der Gebäude, bezogen auf HN 76 und durch die Grundflächenzahl definiert.

Für die Gemeinbedarfsfläche entlang der Goldberger Straße wird auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen verzichtet. Das Ziel der Planung besteht hier im Erhalt der Baudenkmale Goldberger Straße 8 und 9 im Ensemble. Eventuell notwendige bauliche Veränderungen und bauliche Ergänzungen können auch hier nur unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange entstehen.

### **8.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkt §§ 18 und 20 BauNVO**

Nur für das Baufeld entlang des Schwarzen Weges, das für den Bau der Mensa planungsrechtlich vorbereitet wird, werden zur Sicherung des Einfügegebotes geplanter Gebäude in das Denkmalensemble, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen vorgeschrieben. Hierbei orientieren sich die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei und die maximale Höhe der Oberkante neuer Gebäude mit 23,20 m über dem Bezugspunkt HN76 an der Geschossigkeit und an der Trauf- und Firsthöhe des verbleibenden Gebäudeteils der Goldberger Straße 9 von 22,97 m HN76 (Traufhöhe) und 27,90 m HN76 (Firsthöhe). Durch eine Nutzungsbegrenzungslinie innerhalb des Baufeldes wird genau festgelegt, in welchem Bereich dieses Maß der Nutzung gilt.

### **8.2.2 Grundflächenzahl § 19 BauGB**

Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Um die auf Grund der Sicherung der von Bebauung freizuhaltenden bestehenden Grünanlagen im Osten und Westen des Plangebietes verbleibende Gemeinbedarfsfläche für bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätzen, Wege, Zufahrten optimal auszunutzen, wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgelegt.

### **8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise §§ 22 und 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein großes Baufeld, bestimmt durch Baugrenzen, festgesetzt.

Entlang der Goldberger Straße orientieren sich die Baugrenzen an den Bestandsgebäuden. Sie gestatten jedoch, wenn notwendig, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Bereich des Schwarzen Weges wird zunächst unter Berücksichtigung der Bauflucht des Giebels des Baudenkmal Goldberger Straße 9 und dann mit einem Versprung in Richtung Schwarzer Weg das Baufeld großzügiger für die Errichtung einer Mensa ausgewiesen. Die Größe des Baufeldes gestattet hier neben dem Mensabau weitere bauliche Ergänzungen, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen.

Zur Ergänzung der Gemeinbedarfsnutzung werden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergeordnete Nebenanlagen und offene Stellplätze, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen, zugelassen.

Garagen sind, wenn sie der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen, nur als Tiefgarage und /oder im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.

Die Bestimmung der abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von bis zu 62 m orientiert sich am Bestand der vorhandenen Gebäude innerhalb der Fachhochschule.

#### **8.4 Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden vorhandenen Straßenräume. Die Ein- und Ausfahrtbereiche ausgehend von der Wallensteinstraße bleiben bestehen. Sie sind, wie die im Schwarzen Weg geplanten Ein- und Ausfahrten im Plan festgesetzt.

Im Zuge des Umbaus der Wallensteinstraße wird die Aufmündung auf die Goldberger Straße erweitert sowie die Rad- und Gehwege parallel zu den Straßen erneuert. Zum Teil liegt diese öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Ein bestehender Rad- und Gehweg verläuft ausgehend von der Goldberger Straße über das Plangebiet bis zum rückwärtigen Bereich der vorhandenen Gebäude. Er soll von allen genutzt werden und wird aus diesem Grund als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg festgesetzt.

#### **8.5 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Innerhalb der Flächen mit Leitungsrecht L1 verläuft eine Schmutzwasserleitung und innerhalb der Fläche L2 eine Mischwasserleitung. Das Leitungsrecht wird zugunsten der Stadtwerke Güstrow zur Überleitung und Unterhaltung der vorhandenen Abwasserleitungen festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung des außerhalb des Plangebietes liegenden gefangenen Flurstückes 2/4 der Flur 56 der Gemarkung Güstrow wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des anliegenden Flurstückes festgesetzt. Das zusätzliche Leitungsrecht besteht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zur Überleitung und Unterhaltung der Schmutzwasserleitung.

#### **8.6 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB**

Im Sinne der Zielstellung des Bebauungsplanes sollen die noch ursprünglichen Grünanlagen mit dem Baumbestand in den Hausvorbereichen der Goldberger Straße und im rückwärtigen Bereich westlich der Goldberger Straße 8 im Bestand mit parkähnlichem Charakter erhalten

bleiben. Aus diesem Grund werden die Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung parkähnliche Anlage festgesetzt. Sie sind von allen nutzbar.

## **8.7 Planungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Bei den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich um Vermeidungsmaßnahmen und um artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (CEF- continuous ecological functionality-measures) Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, die vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden.

Im Folgenden angeführte konkrete Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu beachten und durchzuführen.

### **8.7.1 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V1 Bauzeitenregelung Freiflächen:**

Zum Schutz der Bodenbrüter, Gehölzbrüter sind Gehölzrodung/Baufeldfreimachung) im Zeitraum 01. März – 15. August nicht zulässig.

Von der Bauzeitenregelung kann abgewichen werden, wenn nach Prüfung durch eine sachkundige Person Brutgeschehen im Baufeldbereich sicher ausgeschlossen werden kann. Sollten Flächen nach der Baufeldfreimachung länger brach liegen, so dass sich durch Vegetationsaufwuchs wieder geeignete Fortpflanzungshabitate entwickeln können, ist im Zeitraum 01. März – 15. August durch die ökologische Baubegleitung eine Besatzkontrolle durchzuführen.

#### **V2 Maßnahmen zum Artenschutz in Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch**

Zum Schutz der Fledermäuse und der Nischen-/Gebäudebrüter ist der Abriss des rückwärtigen Teils des Säuglingsheims nur im Zeitraum 01. April – 31. Oktober außerhalb der sehr sensiblen Überwinterungsperiode von Fledermäusen zulässig. Von diesem Zeitraum kann ggf. je nach Witterung und nach Prüfung durch eine sachkundige Person abgewichen werden.

Unmittelbar vor Abriss ist das Gebäude durch eine sachkundige Person zu begehen, um eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse auszuschließen. Bei Brutnachweis darf das Gebäude erst nach Beendigung der Brut beseitigt werden. Bei Nachweis von Fledermäusen sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse an der Außenfassade des Gebäudes und am Dach (Gebäudeteil Abriss), die als Sommerquartier genutzt werden können, sind im Zeitraum 01. Dezember – 01. März in Abstimmung mit einer sachkundigen Person zu beseitigen.

#### **V3 Baumkontrolle**

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und/oder einer (damit verbundenen) Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und Vögeln ist bei Eingriffen in den Gehölzbestand eine Begutachtung durch eine sachkundige Person notwendig. Bei Besatznachweis sind geeignete

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlich (Vergrämung, Verschließen von Höhlen z.B. durch Vorspannen von Folien, Umsiedlung o. ä.). Zudem ist die Wahrung der ökologischen Kontinuität durch den Habitatverlust zu prüfen und ggf. durch eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu gewährleisten.

#### **V4 Festlegung zur Beleuchtung**

Zum Schutz der Fledermäuse, Bodenbrüter, Gehölzbrüter, Nischen-/ Gebäudebrüter ist die Abend- und Nachtbeleuchtung störungsarm auszuführen.

Zur Minimierung von Beleuchtungsdauer und –intensität und damit der Vermeidung einer erheblichen Störung sind die Beleuchtungseinheiten entsprechend zu gestalten, z. B. mittels

- Begrenzung von Lichtkegeln auf zu beleuchtende Objekte
- bodennahe/gerichtete Beleuchtung mit Abschirmung nach oben bzw. auch in Bereiche, die nicht beleuchtet werden müssen (Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse)
- keine Verwendung von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) oder mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K
- Beschränkung der Lichtintensität auf die notwendige Mindestbeleuchtungsstärke
- Nachabschaltung der Straßenbeleuchtung ab 23:00 Uhr

### **8.7.2 CEF-Maßnahmen- vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen**

#### **CEF 1 Schaffung von Ersatzquartieren**

Wenn bei der Gehölzentnahme im Rahmen der Baumkontrolle Nistplätze von Vögeln oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nachgewiesen werden und im Rahmen der Nachkontrolle Quartierverluste der Fledermäuse prognostiziert werden, ist der Verlust, sofern die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt werden kann, adäquat zu kompensieren. Die Maßnahme ist durch eine sachkundige Person zu konkretisieren.

Für den Verlust von Winterquartierstrukturen im abzubrechenden Gebäudeteil des Säuglingsheimes sind ggf. Kompensationsmaßnahmen im verbleibenden Teil des Gebäudes erforderlich. Dies ist durch die ökologische Baubegleitung nach erfolgter Nachkontrolle festzulegen.

#### **CEF 2 Pflanzgebot -Anlage von Heckenpflanzungen**

Im Westen des Plangebietes ist im Übergang zu den angrenzenden Nutzungen eine zwei- und dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen geplant. Sie dient der Grüngestaltung des Plangebietes als auch dem Artenschutz.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Pflanzliste (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 60- 100 cm):

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Eunonymus europeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn

Der Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze soll 1,75 m und der Abstand der Gehölze in der Reihe 1 m betragen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **CEF 3 Nisthilfen Gehölzbrüter**

Für die Arten Gartenbaumläufer, Amsel und Zaunkönig sind innerhalb des Plangebietes im Umfeld des Eingriffsbereiches nachfolgend aufgeführte Nisthilfen anzubringen.

Lage, konkrete Auswahl der Nisthilfen und die Anbringung sind in Abstimmung miteinander sachkundigen Person im Verlauf der Planung zu konkretisieren. Die dauerhafte Funktion der Nisthilfen ist durch regelmäßige Wartung zu gewährleisten.

Nisthilfen:     2x Nisthilfe Amsel  
                  2x Nisthilfe Zaunkönig  
                  2x Nisthilfe Gartenbaumläufer.

## **9.0 KLIMASCHUTZ**

Die in diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung beabsichtigte Planung mit dem Erhalt und der baulichen Weiterentwicklung der Gemeinbedarfsfläche, dem Erhalt der Grünflächen und den Verkehrsflächen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne u. a. dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung zu fördern. Diesem Ziel wird die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan gerecht. Er dient dem Erhalt und der Sicherung der Nachnutzung bestehender Gebäude im Innenbereich der Stadt. Für notwendige bauliche Ergänzungsflächen werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

## **10.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

Immissionen sind im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und auf andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Fachhochschule und öffentliche Verwaltung festgesetzt.

Die hier zulässigen Anlagen und Einrichtungen

- für die Ausbildung, wie Fachhochschule mit der dazu gehörigen Mensa und Schulen aller Art,
- öffentliche Verwaltungen,
- kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- untergeordnete Dienstleistungsbetriebe, die in Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen

sind auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Da diese Nutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, werden hier nutzungsbedingt die gleichen Schallimmissionen auftreten.

Laut DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) bei Gewerbelärm 40 dB(A) einzuhalten.

Von den geplanten Nutzungen werden keine das Wohnen störenden Immissionen bedingt durch Lärm, Geruch, Erschütterungen und Luftverunreinigungen erwartet.

## **11.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG**

### **1. Bodendenkmale**

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich sind hier für den Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in Schwerin.

## 2. Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Werden bei Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

## 3. Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen, insbesondere die RAS-LP 4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung. Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Die Naturschutzbehörde kann gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V auf Antrag von den genannten Verboten Ausnahmen zulassen.

## 4. Waldumwandlung

Zur Umsetzung der Planung die Umwandlung des Waldes notwendig.

Die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 Satz 1 LWaldG des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist in Aussicht gestellt. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG beantragt werden.

Durch den Antragsteller ist ein forstfachlicher Ausgleich in Höhe von 7890 Waldpunkten zu erbringen (2,5 Waldpunkte/m<sup>2</sup>).

## 12.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		Fläche in ha	Anteil in Prozent
<b>Gesamt</b>	<b>2,53 ha</b>		<b>100</b>
Gemeinbedarfsfläche	1,46 ha		<b>58</b>
davon Anpflanzgebot		0,061 ha	
davon Geh-, Fahr – und Lei- tungsrecht		0,08 ha	
öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung parkähnliche Anlage	0.99 ha		<b>39</b>
Verkehrsfläche	0,08 ha		<b>3</b>
davon öffentliche Verkehrsfläche		0,068 ha	
davon öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestim- mung Rad- und Gehweg		0,012 ha	

**Anlage 1:** Artenschutzfachbeitrag, biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Nebelring 15, 18246 Bützow vom 21.01.2022