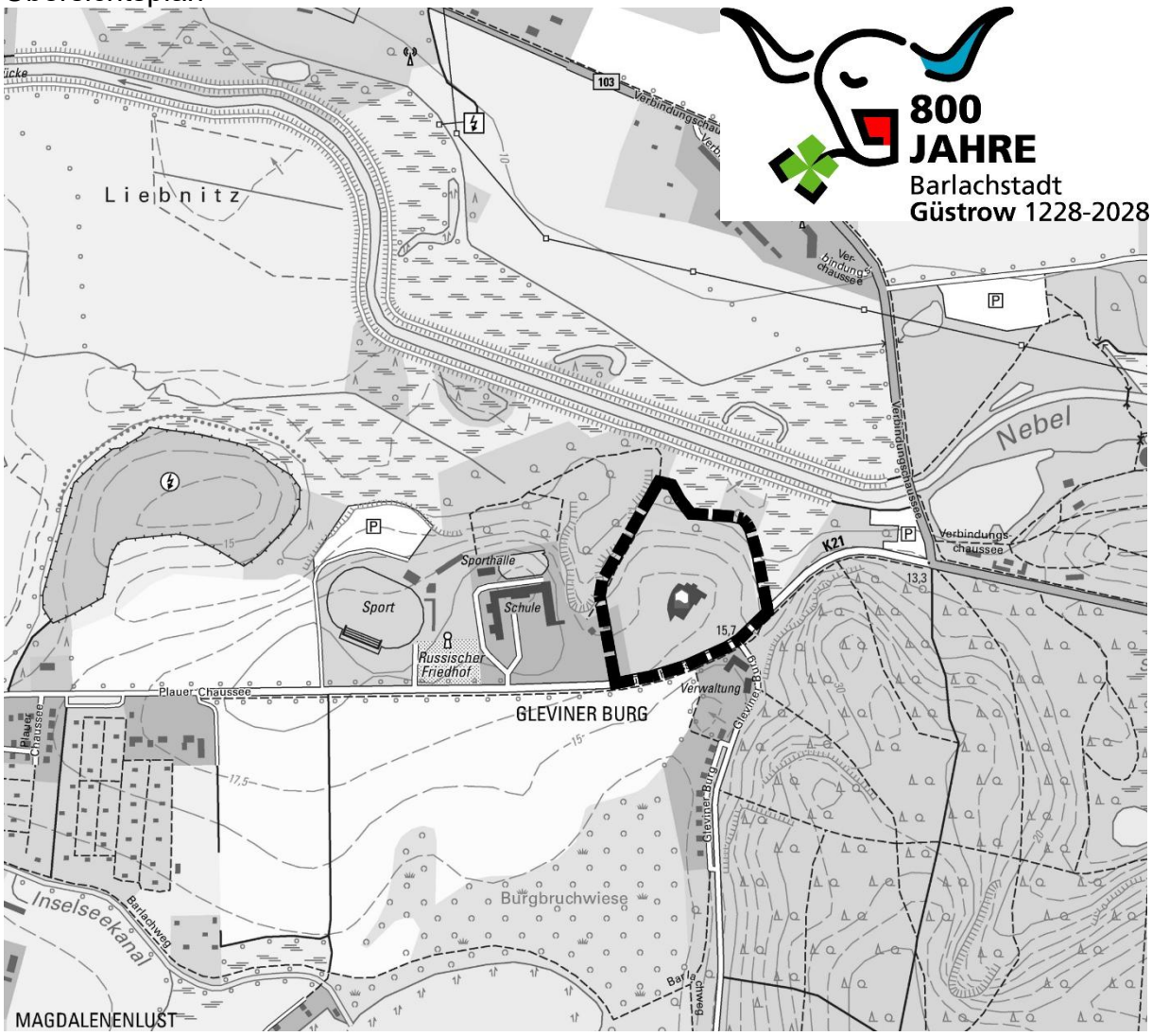
Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2026

Barlachstadt Güstrow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103 - Oase

gelegen nördlich der Plauer Chaussee,
umfassend das Flurstück 10/1, Flur 37 der Gemarkung Güstrow

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 19.08.2026

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung 3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung 3
1.2 Lage und Geltungsbereich 3
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung 4
1.4 Planverfahren 7

2. Planungskonzept 7
2.1 Ausgangssituation 7
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 9
2.3 Örtliche Bauvorschriften 11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 12
2.5 Flächenbilanz 12

3. Ver- und Entsorgung 13

4. Immissionsschutz 14

5. Bodenordnende Maßnahmen 15

6. Sonstiges 15

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung 16
1.1 Rechtliche und methodische Hinweise 16
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes 16
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes 18
1.4 Wirkung der Planung 18

2. Fachgesetze und Fachplanung 20
2.1 Fachgesetze 20
2.2 Fachplanungen 21
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 23

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24
3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 24
3.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 31
3.3 Übersichtsmatrix aller Schutzgüter 31
3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 32

4. Alternative Planungen 33
4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 33
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 33

5. Eingriffsregelung 34
5.1 Gesetzliche Grundlagen 34
5.2 Methodik 34
5.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung 35
5.4 Eingriffsbilanzierung 37
5.4.1 Eingriff durch Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung 38
5.4.2 Eingriff durch Versiegelung 40
5.4.3 Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung 41
5.4.4 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 42
5.5 Kompensationsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen 43
5.5.1 Allgemeine Beschreibung geplanter Maßnahmen 43
5.5.2 Maßnahmenfläche MF 1 44
5.6 Auswertung und Ergebnis 44

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 45

7. Grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen und Hinweise 46

8. Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben 47

9. Literatur und Quellen 48

Anhang 1 Biotoptypenkartierung im Plangebiet 49

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 28.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103 mit der Gebietsbezeichnung „Oase“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „Güstrower Thermen“ ist seit Mai 1997 rechtswirksam. Dieser hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Güstrower Schwimmbad „Oase Güstrow“ zu realisieren. Mit der Realisierung des Erholungs- und Freizeitbades ist die Planung erfüllt und bietet keine weitere Möglichkeit für veränderte oder ergänzende Nutzungen.
Städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb eines Sonstigen Sondergebiets zu schaffen, um so die weitere Entwicklung des Standortes für die „Oase Güstrow - Die Wasser- und Saunawelt“ zu ermöglichen und damit auch die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu sichern.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Barlachstadt Güstrow ist Kreisstadt und liegt im südlichen Bereich des Landkreises Rostock.

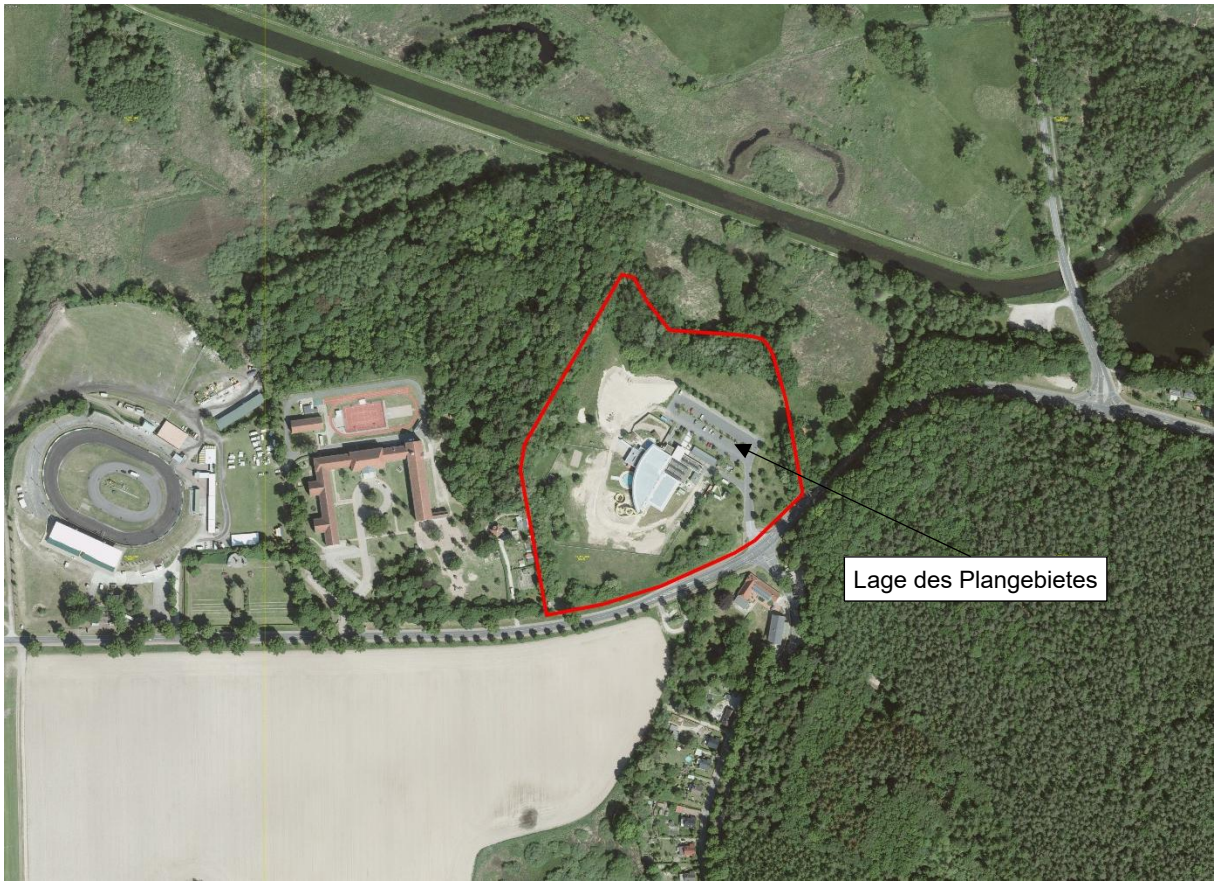


Abbildung 1: Luftbild (Befliegung 05/2024) mit Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2026)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Oase mit einer Größe von etwa 5,4 ha, gelegen nördlich der Plauer Chaussee, umfasst das Flurstück 10/1, Flur 37 der Gemarkung Güstrow. Er bezieht sich auf das gesamte Betriebsgrundstück des bestehenden Erholungs- und Freizeitbades.

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der 1999 genehmigt und durch seine öffentliche Bekanntmachung wirksam wurde. In einer Neubekanntmachung der digitalen Fassung des Flächennutzungsplanes vom Mai 2018 wurden alle Änderungen bzw. Berichtigungen bis Dezember 2017 berücksichtigt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Güstrower Thermen“ dargestellt. Die Barlachstadt Güstrow sieht daher das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als beachtet an.

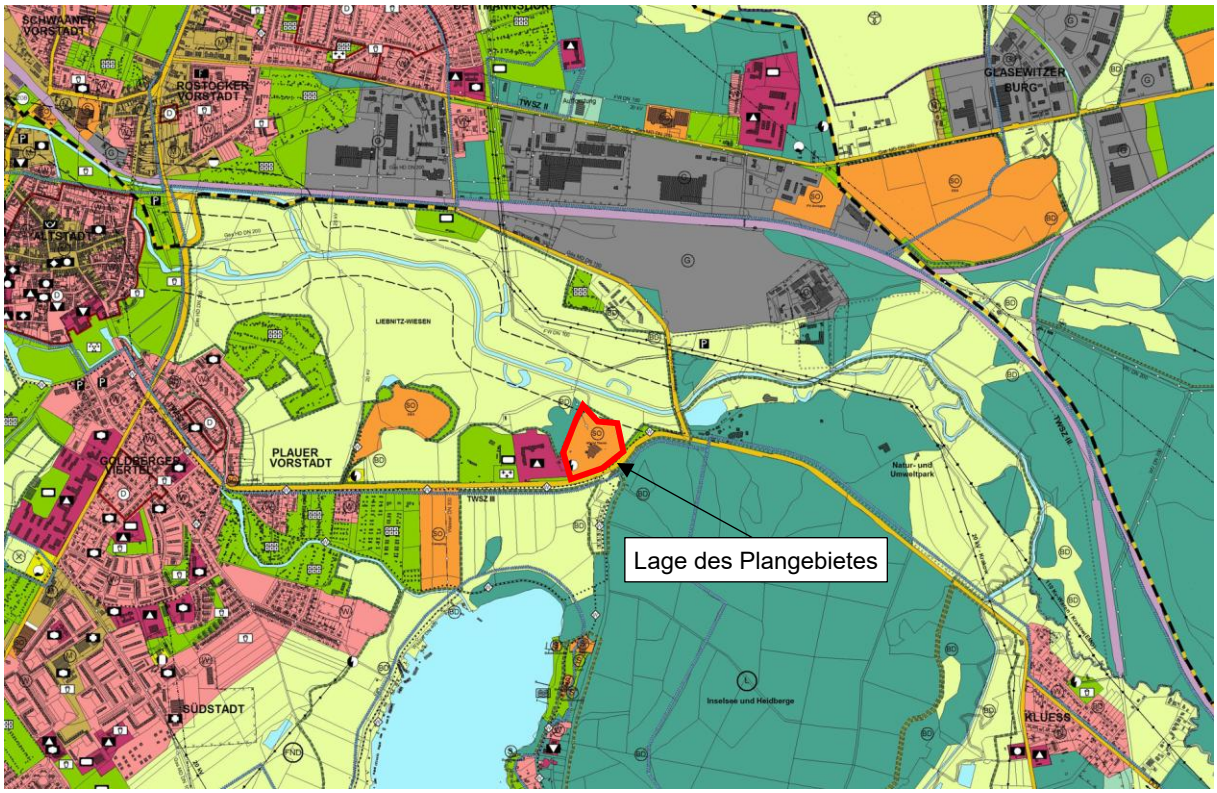


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Barlachstadt Güstrow,
Stand: Neubekanntmachung vom Mai 2018, mit Lage des Plangebietes

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung, der Stadt Güstrow, Baustraße 33 in 18273 Güstrow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wagner / Weinke, Stand: April 2025, die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2026 sowie eigene Erhebungen.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gebiet der Barlachstadt Güstrow sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm ist aus dem Jahr 2011 und wird derzeit neu aufgestellt und liegt als zweiter Entwurf (September 2025/Entwurfsänderung vom Juni 2026) vor. Auch das im Jahr 2020 fortgeschriebene Energiekapitel mit den Festlegungen zur Windenergienutzung wird aktuell nochmals neu gefasst.

Die Stadt Güstrow ist nach RREP MM/R als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen gemäß LEP M-V als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sind in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte zu stärken.

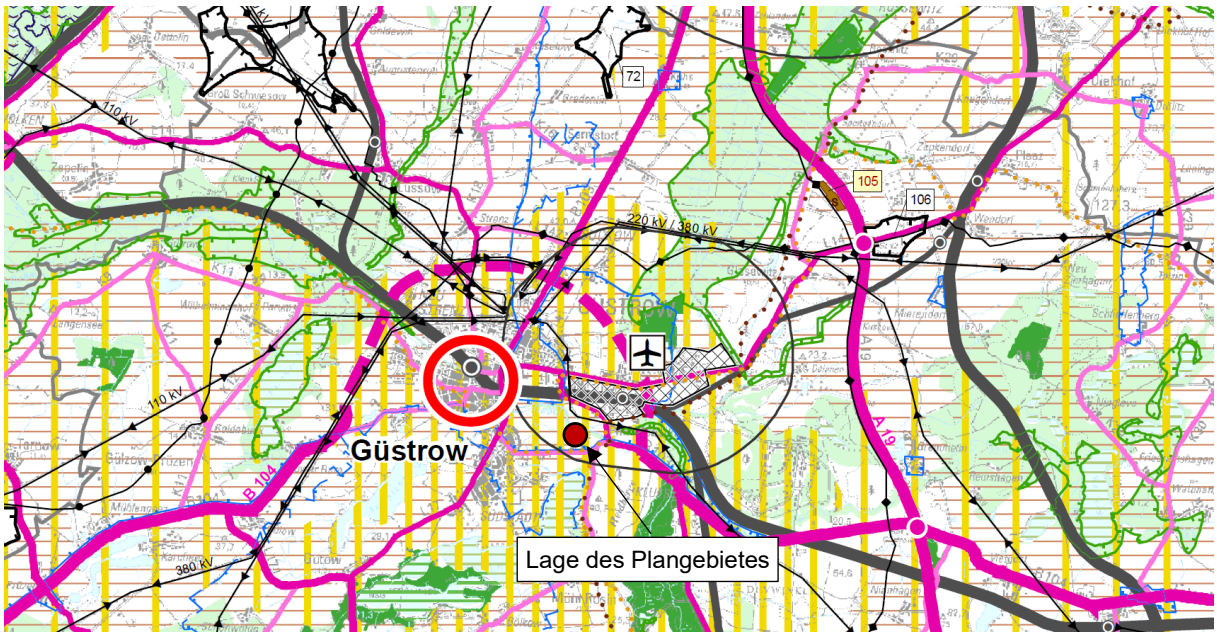


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V mit Lage des Plangebietes

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Schreiben vom 08.02.2022 mitgeteilt, dass nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange festzustellen ist, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 - Oase verfolgten Planungsziele mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Die bauliche Erweiterung des Freizeitbades und die stärkere Nutzung des zugehörigen Außenbereichs zur Standortsicherung und -weiterentwicklung werden aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Güstrow liegt im Tourismusschwerpunktraum des Binnenlandes, hier soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau, die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Gemäß LEP M-V, Programmsatz 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Künftige Planungsstrategien müssen entsprechend der Programmsätze des LEP/RREP Z 4.1(5) Vorrang der Innenentwicklung bzw. Z 4.1 (3) konsequent auf Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgerichtet werden.

Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sind das Seengebiet südlich von Güstrow sowie der Bereich nördlich der Krakower Seenlandschaft einschließlich der Wälder südöstlich von Güstrow.

Flächen des Stadtgebietes liegen innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Güstrow ist Bildungs-/Ausbildungsstandort mit der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege, der Beruflichen Schule am Klinikum Güstrow GmbH, dem Landesförderzentrum mit dem Förderschwerpunkt Hören, der Volkshochschulen in Güstrow sowie die Kinder- und Jugendkunstschule. In Güstrow ist die Berufsschule für Agrarwirtschaft/Wirtschaft und Verwaltung/Bautechnik/Sozialpädagogik der Standort der beruflichen Ausbildung.

Güstrow bietet das Ernst-Barlach-Theater sowie die Museen der Ernst Barlach Stiftung und das Museum im Renaissanceschloss Güstrow. Mit dem Krankenhausstandort im Mittelzentren Güstrow, dem Klinikum Güstrow, kann die stationäre medizinische Versorgung gesichert werden. Güstrow liegt am Überregionalen Schienennetz, Bahnstrecke zwischen Hamburg und Stettin/ Rostock und Berlin.

Östliche Flächen der Stadt, auch das Plangebiet, liegen im Bauschutzbereich (Gebiete mit Baubeschränkungen) des Flugplatzes Güstrow und somit in einem beschränkten Bauschutzbereich. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich ist zu beachten, dass die für die Baugenehmigung zuständige Behörde alle Baumaßnahmen jeglicher Höhe innerhalb eines Umkreises von 1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt gemäß § 17 i.V.m. § 12 Abs. 2 Satz 2 und 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen darf. Relevant in diesem Zusammenhang können auch zeitweilige Luftfahrthindernisse sein (z.B. Baugeräte, Baukräne), die innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches gemäß § 15 LuftVG der Genehmigungspflicht der Luftfahrtbehörde unterliegen.
Die Zustimmung ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Die luftfahrtbehördliche Entscheidung (Zustimmung mit/ohne Auflagen bzw. Versagung der Zustimmung) erfolgt hierbei gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG auf Grundlage

einer gutachterlichen Stellungnahme der zuständigen Flugsicherungsorganisation (DFS Deutsche Flugsicherung GmbH).

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Regelverfahren mit Umweltprüfung und einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Die Beteiligung mit diesem Vorentwurf dient auch dazu, den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt östlich vom Stadtzentrum der Barlachstadt Güstrow, nördlich des Inselsees an der Plauer Chaussee. Es bezieht sich vollständig auf das Grundstück des Freizeit- und Erholungsbades „Oase Güstrow“, Plauer Chaussee 7.

Das Plangebiet wird nördlich von Flächen für Wald mit angrenzendem Niederungsbereich der Nebel, westlich vom Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt „Hören“ Mecklenburg-Vorpommern mit dem dazugehörigen Park, einem Wohngrundstück sowie Flächen für Wald, östlich von Grünlandbereichen und südlich von der Plauer Chaussee begrenzt.

Der Realisierung des heutigen Erholungs- und Freizeitbades liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das Vorhaben „Güstrower Thermen“ aus dem Jahr 1997 zugrunde. Mit Rechtskraft der vorliegenden Planung tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 automatisch außer Kraft.

Die Vorhaben zur Errichtung des Erholungs- und Freizeitbades mit der zugehörigen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge sowie der Zufahrtsstraße wurden realisiert. Flächen mit ursprünglich festgesetzten Grünflächen und Anpflanzfestsetzungen haben sich teilweise zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V entwickelt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung der Zufahrtsstraße mit der Plauer Chaussee. Die Zufahrtsstraße führt zum einen zu den Pkw-Stellplätzen und zum anderen dient ein abzweigender Weg den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb einer Stellplatzfläche, die mit Einzelbäumen gegliedert wird, nordöstlich des Gebäudekomplexes untergebracht. An dieser Gebäudeseite liegt der Haupteingang. Vor diesem stehen die Fahrradstellplätze zur Verfügung. Die zum Haupteingang rückwärtig gelegenen Freiflächen des Freizeitbades sind umzäunt. Hier befindet sich ein Außenbecken, die Wasserrutsche, die Saunenanlage sowie eine Umfahrt und die Feuerwehraufstellflächen.

Die Flächen zwischen dem umzäunten Grundstücksteil und den Waldflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Gehölz-/Strauchgruppen geprägt. Am südwestlichsten Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation.

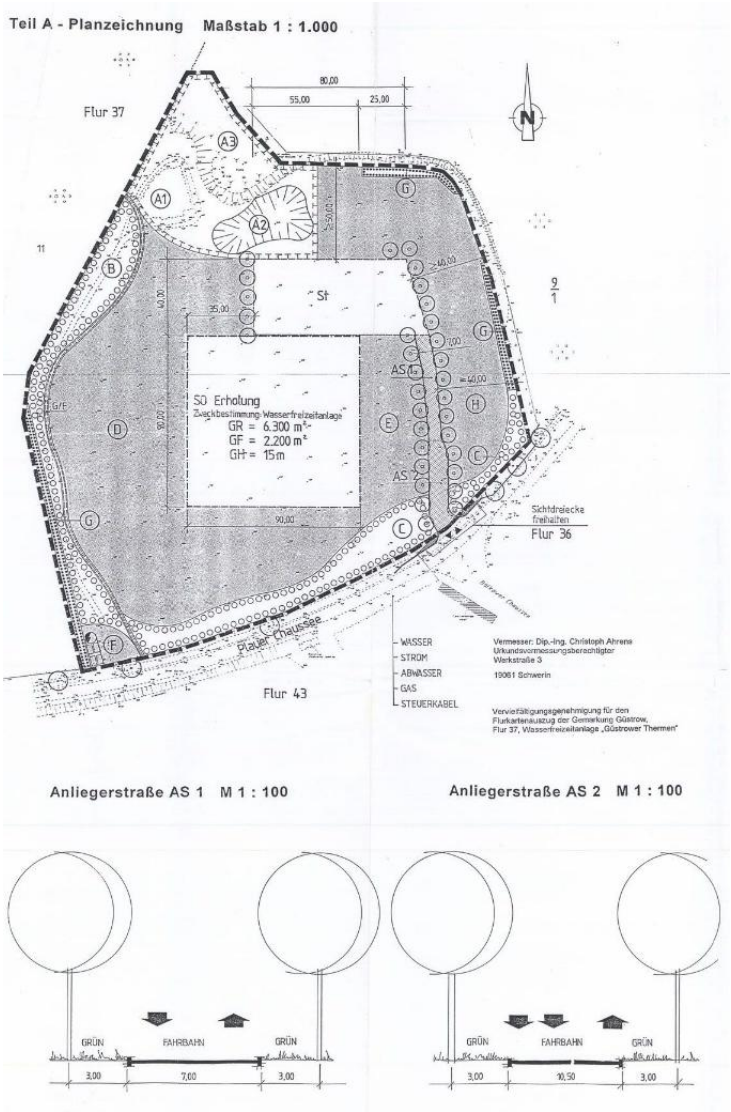


Abbildung 4: Auszug aus dem realisierten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9, unmaßstäblich

Das Gelände des Plangebietes steigt über eine teilweise steile und hohe Böschung von der Plauer Chaussee aus an. Oberhalb der Böschung liegen die Höhen bei 18,0 m ü.NHN bis 18,8 m ü. NHN. In Richtung Norden steigt das Gelände weiter auf maximal 19,10 m an. Der Gebäudekomplex sowie die umzäunten Freiflächen erstecken sich auf etwa einheitlichen Höhen um 18,0 m ü.NHN. Die Pkw-Stellplatzfläche neigt sich von West nach Osten von 17,90 m bis auf 16,75 m ü.NHN. In Richtung Waldflächen fällt das Gelände nördlich der Stellplatzflächen stark ab, mit etwa 2,0 m Höhenunterschied. Im Nordosten sogar um etwa 5,0 m auf Höhen von rund 11,00 m ü.NHN.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Städtebauliches Konzept

Ziel der Barlachstadt Güstrow ist es, die Angebote des bestehenden Erholungs- und Freizeitbades breiter aufzustellen, um die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens langfristig sichern zu können.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Grundstückszufahrt von der Plauer Chaussee.

Zusätzlich zum bisherigen Betrieb sollen ein Büro-/Verwaltungsgebäude, eine Mehrzweckhalle, ein Minigolfplatz und weitere Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Gebiet SO 1) sowie ein Wohnmobilstellplatz (Gebiet SO 2) das Angebot ergänzen.
Die Festsetzung des Gebietes SO 1 umfasst die bestehenden Nutzungen und bietet Raum für mögliche Erweiterungen. Reglementierend für die Sondergebietsfestsetzung sind die Waldflächen mit Waldabstandsflächen sowie Gehölzgruppen, die erhalten werden sollen.
Die Stellplätze für Wohnmobile (Gebiet SO 2) werden nordwestlich des bestehenden Gebäudekomplexes angeordnet. Die Erschließung, sowohl verkehrlich als auch medientechnisch, kann über die vorhandene Stellplatzfläche erfolgen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird entsprechend des Planungsziels als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportpark“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.
Es dient vorwiegend der Nutzung als Freizeitbad, Wohnmobilstellplatz und Veranstaltungsstätte mit allen dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

Das Sonstige Sondergebiet wird in das Gebiet SO 1, dass die Flächen des Erholungs- und Freizeitbades mit den umgebenden Nutzungen beinhaltet, und das Gebiet SO 2 für den Wohnmobilstellplatz untergliedert.

In dem festgesetzten Gebiet SO 1 „Freizeitbad und Mehrzweckgelände“ sind zulässig:
- Erholungs- und Freizeitbad mit Erlebnis- und Sportbecken, Außenbecken und Rutschen, Saunenanlagen mit Außenflächen, Fitness- und Krafträume,
- Mehrzweckhalle für Spiel-, Sport- oder sonstige Veranstaltungen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Sport-, Spiel- und Aufenthaltsflächen (z.B. Spielplatz, Minigolf, Tischtennis, Volleyball)
- Spiel- und Liegewiese,
- Gastronomische Einrichtung,
- Einzelhandelsbetriebe auf maximal 50 m² Verkaufsfläche und mit einer Sortimentsbeschränkung auf Sport-, Freizeit-, Kosmetik- und Drogerieartikeln; Fremdsortimente sind ausnahmsweise auf 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig,
- alle Nebenanlagen, die der Erschließung und Bewirtschaftung der o.g. Anlagen dienen.

In dem festgesetzten Gebiet SO 2 „Wohnmobilstellplatz“ sind zulässig:
- Stellplätze für Wohnmobile und Caravans,
- innere Fahr- und Fußwege,
- Sport-, Spiel- und Aufenthaltsflächen,
- Ver- und Entsorgungsstationen für Wohnmobile sowie
- alle Nebenanlagen, die der Erschließung der Stellplätze dienen.

Mit den zulässigen Nutzungen kann das Angebot der „Oase Güstrow“ bedarfsgerecht erweitert werden bzw. werden die vorhandenen Nutzungen berücksichtigt.

Im Gebiet SO 1 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,0 m gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes über dem Bezugspunkt. Für die Bestimmung der Gebäudehöhen gilt im Gebiet SO 1 als unterer Höhenbezugspunkt die Höhe von 18,0 m ü. NHN.
Für das Gebiet SO 2 werden keine maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt, da hier als Hauptnutzung etwa 13 Standplätze für Wohnmobile geschaffen werden sollen, die keine Gebäude für Hauptnutzungen erfordern.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird umlaufend innerhalb der Gebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt, um alle vorhandenen sowie für geplante Nutzungen einen Gestaltungsspielraum zu berücksichtigen. Bei der Festsetzung der Baugrenze werden vorhandene Einzelbäume, die zu erhalten sind, ausgenommen, um deren Erhalt langfristig zu sichern.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Gebiet SO 1 0,8 und im Gebiet SO 2 0,7. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Das bedeutet, dass sämtliche baulichen Anlagen, auch Nebenanlagen, und damit verbundene Versiegelungen im Rahmen der festgesetzten GRZ zu realisieren sind.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zulässig. Dies berücksichtigt den vorhandenen Gebäudekomplex mit einer Länge von bis zu 70 m.

Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die vorhandene Stellplatzfläche berücksichtigt. Weitere Stellplätze werden ggf. mit der Erweiterung des Angebotes durch eine Mehrzweckhalle notwendig, die dann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herzustellen sind.

Das Gelände der „Oase Güstrow“ ist von **Grünflächen** mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen geprägt. Diese sollen weitestgehend erhalten werden. Für die zu erhaltenden Gehölzgruppen sind Pflegemaßnahmen zulässig, um keine in das Sondergebiet hineinreichende Waldabstandsflächen zu erzeugen und somit künftige Nutzungen zu schützen.

Im Norden bzw. Nordwesten wird das Plangebiet von **Flächen für Wald** umrahmt, der sich auch auf das Plangebiet erstreckt. Von Waldflächen, ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald als Schutz bei Windwurf, vor Waldbrand etc. einzuhalten. Der notwendige Mindestwaldabstand bemisst sich nach § 1 Waldabstandsverordnung von der Traufkante des Waldes, welche durch die Linie der lotrechten Projektion des Kronenaußenrandes

der Randbäume eines Waldbestandes auf die Geländeoberfläche gebildet wird, bis zum Außenrand der baulichen Anlage.
In einer Vorabstimmung mit dem zuständigen Forstamt Güstrow wurde die aktuelle Waldgrenze bestimmt und in der Planzeichnung dargestellt.
Für die Wohnmobilstellplätze im Gebiet SO 2 wurde eine Unterschreitung des Waldabstandes in Aussicht gestellt. Innerhalb des Plangebietes bietet sich der gewählte Standort aufgrund der Lage abseits der Straße für Erholungssuchende an. Darüber hinaus ist eine gute verkehrliche Erschließung sowie Anschlussmöglichkeiten an die Medien zur Ver- und Entsorgung gegeben.
Weitere Flächen innerhalb des 30 m Waldabstandes befinden sich im westlichen Bereich. Diese Bereiche im Gebiet SO 1 sollen ausschließlich für nicht überdachte bauliche Anlagen sowie Spiel- und Sportflächen, die nur kurzzeitig dem Aufenthalt von Personen dienen, genutzt werden. Dabei ist z.B. eine Minigolfanlage vorstellbar, positiv ist hier die Nähe zum gastronomischen Bereich. Auch hierfür wurden im Plangebiet alternative Standorte geprüft. Flächen östlich des bestehenden Gebäudes bieten sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Zufahrtsstraße sowie der weitesten Entfernung zur westlich benachbarten Wohnbebauung für weitere Stellplätze für Kraftfahrzeuge an. Die Errichtung einer Mehrzweckhalle, deren Größe derzeit noch nicht genau definierbar ist, erscheint im Süden des Plangebietes sinnvoll, da diese dann in Nähe der neuen Stellplätze liegt und für die künftigen Planungen eine hinreichende Flexibilität besteht. Somit bieten sich die gewählten Flächen westlich des Gebäudes für nicht überdachte bauliche Anlagen sowie Spiel- und Sportflächen an.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung einer örtlich angepassten Gestaltung unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Als Außenmaterialien für hochbauliche Anlagen sind Holz und Holzverkleidungen, Klinker, Außenputz, Glas, Stahl und Titanzinkblech zulässig, was dem vorhandenem Gestaltungsspektrum entspricht.

Um mögliche Störungen durch Reflektionen im Ortsbild zu verhindern, ist die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Diese Bauelemente werden als ortsbildstörend eingestuft und sind daher ausgeschlossen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) sind auf den Dachflächen, auch in Verbindung mit einer Dachbegrünung, zulässig und dürfen die Oberkante der Attika bei Flachdächern um maximal 50 cm überschreiten, um störende Wirkungen im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind zum Schutz des Ortsbildes unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrtsstraße, die an die Plauer Chaussee angebunden ist. Im Zuge der Realisierung des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde der Kreuzungsbereich verkehrstechnisch mit einer Linksabbiegerspur ausgebaut.

Das Erholungs- und Freizeitbad ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) zu erreichen. Direkt im Plangebiet sowie in einer Entfernung von 100 m, in unmittelbarer Nähe des Landesförderzentrums, sind Bushaltestellen des ÖPNV vorhanden.
Parallel zur Plauer Chaussee verlaufen Geh- und Radwege, so dass auch eine Anbindung für den nichtmotorisierten Verkehr gegeben ist.

Über die private Zufahrtsstraße ist die vorhandene Stellplatzfläche, die Platz für etwa 100 Kraftfahrzeuge bietet, erreichbar. Daran wird der geplante Wohnmobilstellplatz mit etwa 13 Standplätzen verkehrlich angebunden.
Fahrradstellplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Eingang in den Gebäudekomplex vorhanden.

Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung im Plangebiet bereitzustellen, die Abfuhr ist über die bestehende Zufahrtsstraße gesichert.

Eine Feuerwehrumfahrt umrahmt den bestehenden Gebäudekomplex. Eine Feuerwehraufstellfläche liegt im Süden. Eine zusätzliche Zufahrt von der Plauer Chaussee für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes berücksichtigt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103 beträgt rund 5,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung		**Flächengröße**
Sonstiges Sondergebiet		**23.340 m²**
Gebiet SO 1	21.050 m²	
Gebiet SO 2	2.290 m²	
Verkehrsfläche		**700 m²**
Grünflächen		**20.320 m²**
Streuobstwiese	1.790 m²	
Begleitgrün	420 m²	
Ruderalfläche und Wiese	8.120 m²	
Maßnahmenfläche - MF 1	3.540 m²	
Erhaltungsflächen	6.450 m²	
Flächen für Wald		**9.800 m²**
Fläche für Versorgungsanlagen		**30 m²**
Plangebiet, gesamt		**54.190 m²**

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes für das bestehende Erholungs- und Freizeitbad ist gegeben. Die geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen sind an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz anzubinden.
Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.
Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb von Güstrow durch die Stadtwerke Güstrow gesichert. Eine weitere Erschließung mit Trinkwasser ist über die Herstellung von Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz möglich.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Bewässerung der Freiflächen empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die erforderliche Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. In unmittelbarer Nähe um das Gebäude verteilt, befinden sich Hydranten, über die die Löschwasserbereitstellung gesichert werden kann.
Neben der vorhandenen Zufahrtsstraße dient die festgesetzte Fläche mit Geh- und Fahrrechten als Zuwegung für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehemaligen Bezirks Rostock vom 27.03.1980) einzuhalten. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Städtischen Abwasserbetreib als Entsorgungsträger geregelt. Die zusätzliche Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über neue Leitungen mit Anbindung an das vorhandene Netz in die zentrale Kläranlage Güstrow-Parum.

Die Entsorgung des Regenwassers ist über die bestehenden, zentralen Anlagen mit Ableitung in die Plauer Chaussee gewährleistet. Zur Nutzung des Niederschlagswassers, z.B. zur Bewässerung von Grün- und Freiflächen, sollte insbesondere das Wasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt werden. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über bestehende und neue Anschlüsse an die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Güstrow gewährleistet. Die Gasversorgung wird über die Leitungssysteme in der Plauer Chaussee gesichert. Ebenso sind Telefon- bzw. Datenkabel der Deutschen Telekom AG verlegt.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Trafostation, die über die Fläche mit Geh- und Fahrrecht erreichbar ist.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Zufahrtsstraße mit Anbindung an die Plauer Chaussee sichergestellt. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung bereitzustellen.
Die Stellplätze für Abfallbehälter sind grundsätzlich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung beachtet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 9 wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord Umweltschutz GmbH Rostock, 24. August 1995/02. Februar 1996) festgestellt, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund der anlagebedingten Immissionen (Betrieb des Freizeitbades) für die westlich angrenzende Wohnnutzung eingehalten werden. Immissionsschutzmaßnahmen waren nicht erforderlich.

Im Gebiet SO 2 soll ein Wohnmobilstellplatz mit etwa 13 Standplätzen hergestellt werden. Der dadurch entstehende zusätzliche Verkehr wird als geringfügig eingeschätzt. Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Konkrete Planungen für die zusätzlichen Stellplätze sowie die Mehrzweckhalle im Gebiet SO 1 liegen derzeit nicht vor. Als nächstgelegene schutzwürdige Nutzung ist die Wohnnutzung auf den westlich direkt angrenzenden Flächen zu betrachten. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage sind die Mischgebietswerte nach DIN 18005 heranzuziehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit dem Entwurf auf Grundlage konkreterer Planungen der Nachweis zu erbringen, das durch geplante Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen des nachgelagerten Bauantragverfahrens ist die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nachzuweisen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum, bodenordnende Maßnahmen sind derzeit nicht absehbar.

6. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlastverdachtsfläche bekannt.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, erfolgen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche und methodische Hinweise

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, stellt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 1 (6) Nr.7 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher ist, wie in § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen, eine Umweltprüfung auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB durchzuführen.

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V) darstellt, ist der Verursacher nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen und/oder zu ersetzen. Nach § 1a (3) BauGB werden die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Diese sind bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 28.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103 mit der Gebietsbezeichnung - Oase gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden gemäß Anlage 1 des BauGB im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie deren Überwachung. Es werden Ergebnisse der erstellten fachspezifischen Gutachten herangezogen und auf sie verwiesen. Begehungen im Plangebiet erfolgten im Januar, April und Juni 2026.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Güstrow liegt im Süden des Landkreises Rostock. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 - Oase umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha. und liegt am südöstlichen Rand der Stadt an der Plauer Chaussee, nördlich des „Inselsees“, südlich des Flusses „Nebel“ und westlich der B103. Er umfasst das Flurstück 10/1, Flur 37 der Gemarkung Güstrow und bezieht sich auf das gesamte Betriebsgelände des bestehenden Erholungs- und Freizeitbades.

Das Plangebiet wird nördlich von Mischwald mit dem angrenzenden Niederungsbereich der Nebel, westlich von einem Landesförderzentrum mit dem dazugehörigen Park, einem Wohngrundstück sowie Flächen für Wald, östlich von Grünlandbereichen und südlich von der Plauer Chaussee begrenzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Zufahrtsstraße an der Plauer Chaussee. Diese führt zum einen zu den Pkw-Stellplätzen und dient zum anderen der Ver- und Entsorgung.

Die Flächen zwischen dem umzäunten Betriebsgelände und den Waldflächen sind durch ruderale Rasen- und Wiesenflächen mit Einzelbäumen sowie Gehölz- und Strauchgruppen geprägt. Am südwestlichsten Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation.



Abbildung 5: Luftbild (Befliegung 05/2024) mit Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2026)

Das Gelände des Plangebietes steigt von der Plauer Chaussee aus über eine teilweise steile Böschung an. Der Gebäudekomplex sowie die umzäunten Freiflächen erstrecken sich auf einer einheitlichen Höhe von ca. 18,00 m ü.NHN. Nördlich, in Richtung der Waldflächen, fällt das Gelände an den Stellplatzflächen stark ab, mit einem Höhenunterschied von etwa 2,5 m; im Nordosten sogar um etwa 6,0 m auf Höhen von rund 12,00 m ü.NHN.

Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Waldflächen in Anspruch genommen.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb eines Sonstigen Sondergebiets zu schaffen, um die weitere Entwicklung des Standorts für die „Oase Güstrow - Die Wasser- und Saunawelt“ zu ermöglichen.

Geplant ist, neben baulichen Erweiterungen auch den Außenbereich des Geländes planerisch zu gestalten, zu erweitern und zu nutzen. Zusätzlich zum bisherigen Betrieb sollen ein Büro-/Verwaltungsgebäude, eine Mehrzweckhalle, ein Minigolfplatz, weitere Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Gebiet SO 1) sowie ein Wohnmobilstellplatz (Gebiet SO 2) das Angebot ergänzen.

Die Festsetzung des Gebietes SO 1 umfasst die bestehenden Nutzungen und bietet Raum für mögliche Erweiterungen. Reglementierend für die Sondergebietsfestsetzung sind die Waldflächen mit Waldabstandsflächen sowie die Gehölzgruppen, die erhalten werden sollen. Die Stellplätze für Wohnmobile (Gebiet SO 2) werden nordwestlich des bestehenden Gebäudekomplexes angelegt. Die Erschließung kann über die vorhandene Zufahrt erfolgen.

Auf den vorgesehenen Flächen des Flurstücks 10/1, Flur 37 der Gemarkung Güstrow, sind Ausgleichsmaßnahmen durch Aufwertung und Bepflanzung geplant, um dem Eingriff entgegenzuwirken und ihn teilweise zu kompensieren. Für die zu erhaltenden Gehölzgruppen sind Pflegemaßnahmen vorgesehen, um keine Waldabstandsflächen zu erzeugen, die in das Sondergebiet hineinreichen, und damit künftige Nutzungen zu schützen.

1.4 Wirkung der Planung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 103 - Oase verbundenen Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen führen zu verschiedenen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und Anlage 1 BauGB. Die Wirkungen ergeben sich sowohl aus der baulichen Inanspruchnahme der Flächen als auch aus der späteren Nutzung des Sondergebiets. Ziel der Planung ist, die biologische Vielfalt zu erhalten, die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter zu kompensieren und diese durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die vom Vorhaben direkt in Anspruch genommenen Flächen weisen überwiegend keine besondere Bedeutung für den Landschaftshaushalt auf und stellen keine wesentlichen Lebensräume für naturschutzfachlich bedeutsame Arten dar. Ein Eingriff in geschützte Biotope ist nicht vorgesehen.

Die bauliche Erweiterung des Schwimmbads sowie die stärkere Nutzung des zugehörigen Außenbereichs zur Standortsicherung und -weiterentwicklung werden aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Folgende umweltrelevante Wirkungen sind mit der Planung zu erwarten:

1) Baubedingte Wirkungen

Während der Bauarbeiten ist mit Abtrag, Verdichtung und temporärer Versiegelung durch Baustraßen und Arbeitsflächen zu rechnen, wodurch Bodenfunktionen vorübergehend beeinträchtigt und die Versickerungsfähigkeit reduziert werden können. Zudem ist mit Staubentwicklung und Abgasemissionen durch die eingesetzten Baumaschinen zu rechnen, was die Luftqualität vorübergehend belasten kann. Parallel dazu führen Baugeräte und Baustellenverkehr zu erhöhten Schallemissionen, die temporäre Lärmbelastungen für Anwohner und Gäste verursachen.

Im Planungsgebiet ist mit der Entfernung von Grünstrukturen zu rechnen, wodurch Lebensräume und Nahrungsquellen für Pflanzen und Tiere vorübergehend verloren gehen. Dies ist auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Lärm, künstliche Beleuchtung und verstärkte Bewegung verursachen zusätzliche Störungen und können eine temporäre Verdrängung empfindlicher Arten auslösen.

Bei unsachgemäßer Baustellenführung besteht das Risiko von Einträgen von Öl und sonstigen Kontaminationen in oberirdische Gewässer und ins Grundwasser, was die Gewässerqualität verschlechtern kann. Diese Faktoren sind zeitlich begrenzt und durch baubegleitende Maßnahmen zu minimieren.

2) Anlagebedingte Wirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen und die Beseitigung von Gehölzstrukturen zur Errichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen kommt es zu Habitatverlusten bei vorkommenden Arten. Eine Fragmentierung der Lebensräume ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Die Bodenversiegelung wird sich hemmend auf die natürlichen Prozesse der Bodenteilfunktionen und des Wasserhaushalts auswirken. Die Entnahme von Vegetation, die mit der Flächenversiegelung einhergeht, kann zu einer geringfügigen Erwärmung des Lokalklimas führen.

3) Betriebsbedingte Wirkungen

Für die Fauna stellt die künstliche Beleuchtung der neuen Anlagen ein potenzielles Störpotential dar. Lichtreize können lichtempfindliche Arten vergrämen und ihre Jagdgebiete einschränken. Zudem können Lärmemissionen und Bewegungsreize zu Vergrämung führen, wobei für die Fauna aufgrund der etablierten Nutzung des Geländes als Sport- und Freizeitanlage von einer gewissen Anpassung an die üblichen betriebsbedingten Aktivitäten auszugehen ist. Das erhöhte Kollisionsrisiko mit Fahrzeugen wird als gering eingestuft. Lärmemissionen, Lichtreflexionen und Bewegungsreize der Badegäste können zu Störungen führen.

Es ist mit einer geringfügigen Mehrbelastung durch zusätzlichen Verkehr und Besucherbewegungen sowie potenziellen Lärmemissionen aus den Außenbereichen (Sauna, Liegewiesen, Stellplätze) zu rechnen.

2. Fachgesetze und Fachplanung

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt

Tabelle 01: Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Schutzgut	**Fachgesetzliche Vorgaben**
Allgemein	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Baugesetzbuch (BauGB)
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ EU-Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG ▪ Verordnungen zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ EU-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG (Natura-2000) ▪ Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)
Boden	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ▪ Technische Regeln, Verwertung von Bodenmaterial (TR LAGA) ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Luft und Klima	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnungen zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Baugesetzbuch (BauGB) ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
Landschaftsbild	▪ Landschaftsprogramm (GLP M-V) ▪ Landschaftsrahmenplan (GLRP M-V)

<u>Weitere relevante Regelwerke</u>

- DIN 18920 – Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 18035 – Sport- und Freianlagen

2.2 Fachplanungen

Neben den gesetzlichen Vorgaben sind verschiedene Fachplanungen zu berücksichtigen, die Ziele und Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebiets festlegen. Für den Geltungsbereich und die angrenzende Situation werden folgende Aussagen getroffen:

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MMR)

Der “Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, Stand April 2007“ konkretisiert die Ziele der Landschaftsplanung auf regionaler Ebene. Es werden der Zustand von Natur und Landschaft, Flächen, die dem Naturschutz zugeordnet sind, sowie die für diese Gebiete erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dargestellt:

- Güstrow befindet sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ (3), in der Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet (30) und in der Landschaftseinheit „Warnow- und Recknitztal mit Güstrower und Bützower Becken“ (301) (Karte 1).
- Für den Bereich des Plangebietes ist die Schutzwürdigkeit des Bodens als sehr hoch eingetragen und die Bereiche des Grund- und Oberflächenwassers sind mit sehr hoher Schutzwürdigkeit verzeichnet (Karten 4 und 6).
- Güstrow wird als niederschlagsbenachteiligter Bereich dargestellt (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird als gering bis mittel eingestuft (Karte 8).
- Im Rahmen der Funktionsbewertung „Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume“ wird der Bereich in Stufe 1 („geringe Schutzwürdigkeit“) eingestuft (Karte 9).
- Durch ein vorhandenes GGB (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung, DE-2239-302) werden südlich des Plangebiets die verbindenden Landschaftselemente gemäß Artikel 10 der FFH-Richtlinie (Karte 10) dargestellt.
- Südlich von Güstrow im Bereich des Inselsees sind großflächig ein Landschaftsschutzgebiet (L49) und ein Naturschutzgebiet (N261) ausgewiesen (Karte 11).
- In Teilbereichen des Flusses „Nebel“ sind Flächen mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt (Karte IV: Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung).

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

- Güstrow ist als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Das Gebiet liegt im Tourismusschwerpunktraum Binnenland.
- Die Erweiterung der touristischen Infrastruktur wird ausdrücklich unterstützt (Programmsatz 4.6). Die Erweiterung der Schwimmlandschaft ist raumordnerisch positiv zu beurteilen.

Landschaftsplan

Die Barlachstadt Güstrow hat im Juli 2005 die Erstellung eines Landschaftsplanes beschlossen; die festgesetzten Maßnahmen gehen nach Abwägung in den Flächennutzungsplan der Stadt ein.

Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow

Die Stadt Güstrow verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der 1999 genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung wirksam wurde. In einer Neubekanntmachung der digitalen Fassung des Flächennutzungsplanes vom Mai 2018 wurden alle Änderungen bzw. Berichtigungen bis Dezember 2017 berücksichtigt.

Im FNP ist das Plangebiet bereits als Sonstiges Sondergebiet „Güstrower Thermen“ ausgewiesen, sodass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB entsprochen wird. Der B-Plan Nr.103 wird aus dem FNP entwickelt.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Realisierung des heutigen Erholungs- und Freizeitbades liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das Vorhaben „Güstrower Thermen“ aus dem Jahr 1997 zugrunde. Mit Rechtskraft der vorliegenden Planung tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 automatisch außer Kraft.

Fachgutachten

Für das Plangebiet wurden folgende Grundlagen, Fachgutachten und Planungen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Gutachten sind in die Ausführungen des Umweltberichtes eingeflossen:

- Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wagner/Weinke,
  - Stand April 2025;
- Artenschutzfachbeitrag (AFB),
  - beauftragt und zum Entwurf vorliegend;
- Schallschutzgutachten,
  - zum Entwurf vorliegend;
- Lageplan Neubau Wohnmobilstellplatz,
  - Ingenieurbüro KULTA, Februar 2026.

Zusammenfassung

Die Planung steht im Einklang mit den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen. Insbesondere die raumordnerischen Vorgaben zur Stärkung der touristischen Infrastruktur werden erfüllt. Die Erweiterung trägt zur regionalen Entwicklung und zur wirtschaftlichen Stärkung des Standorts bei.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts. Die Landschaftsräume, die eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sind das Seengebiet südlich von Güstrow sowie der Bereich nördlich der Krakower Seenlandschaft einschließlich der Wälder südöstlich von Güstrow.

Natura-2000-Gebiete
Im Geltungsbereich des B-Plans Nr.103 liegt kein Teil eines Natura-2000-Gebiets vor.

- Nördlich des Plangebietes liegt das Natura-2000-Gebiet DE_2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ in ca. 200 m Entfernung. Es ist eine starke räumliche Trennung durch die bestehenden Waldflächen gegeben.
- Nordöstlich, in ca. 400 m Entfernung, liegt der westliche Ausläufer des europäischen Vogelschutzgebietes DE_2239-401 „Nebel und Warinsee“. Auch hier dient die Waldfläche als räumliche Trennung.
- Südlich des Plangebiets liegt in ca. 400 m Entfernung der nördliche Ausläufer des GGB-Gebiets DE_2239-302 „Inselsee Güstrow“. Die Plauer Chaussee grenzt das Plangebiet weiträumig ab.

Nach aktuellem Planungsstand ist nicht davon auszugehen, dass diese Gebiete sowie die geschützten Lebensräume und Arten durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet
Es liegt kein Naturschutzgebiet im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe. Südlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich, abgegrenzt durch die Plauer Chaussee, das Landschaftsschutzgebiet LSG_049 „Inselsee und Heidberge“.

Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V (Einzelbäume)
Nach aktuellem Wissensstand befinden sich keine nach § 18 des Naturschutz-Ausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) von Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume im Plangeltungsbereich.

Gesetzlich geschützte Bäume nach § 19 NatSchAG M-V (Baumreihen, Alleen)
Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung werden entlang der Zufahrt weitere drei straßenbegleitende, alleehafte Baumpflanzungen unter Berücksichtigung der Bestandsbäume angelegt. Diese ergänzen die bestehende nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 NatSchAG M-V
Östlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope, GUE 11161 (naturnahes Feldgehölz) und GUE 11163 (naturnahes Feldgehölz). Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Biotop GUE 11164 (Quellried südlich von Güstrow).

Diese werden nach aktuellem Sachstand durch die Planung nicht beeinträchtigt und liegen bereits innerhalb der aktuellen Störwirkbereiche der Zufahrtsstraße, der Plauer Chaussee und der Parkplatzflächen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4, § 2a und § 4c BauGB) ermittelt werden.

Die folgenden Abschnitte analysieren die voraussichtlichen Wirkungen auf die relevanten Schutzgüter überschlägig auf der Ebene des Vorentwurfs.

3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Allgemeine Angaben

Das Schutzgut Mensch wird als Schutz des Lebens, der Gesundheit und des Wohlbefindens der Bevölkerung definiert, soweit diese Aspekte durch spezifische Umweltbedingungen beeinflusst werden können.

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist durch das bestehende Erholungs- und Freizeitbad deutlich geprägt. Westlich anliegend befindet sich ein Wohngebäude. Ein Schallgutachten wird erstellt, auf das im Entwurf Bezug genommen wird. Der Standort „Oase Güstrow - Die Wasser- und Saunawelt“ ist als Arbeitgeber und Naherholungsziel ein wertvoller Bestandteil der Stadt und des Umlandes.

Planung und Bewertung

Ziel der Barlachstadt Güstrow ist es, die Angebote des bestehenden Erholungs- und Freizeitbades breiter aufzustellen, um die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sowie die damit verbundenen Arbeitsplatz- und Erholungsmöglichkeiten langfristig zu sichern. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Erweiterung der Anlage keine wesentlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Die resultierenden Umweltauswirkungen werden zum jetzigen Zeitpunkt ohne weitere Aussagen des künftigen Schallgutachtens als **positiv** eingestuft.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“

Ausgangssituation

Im Zentrum des Geltungsbereichs liegt das Betriebsgelände. Die rückwärtig zum Haupteingang gelegenen Freiflächen des Freizeitbades sind umzäunt. Hier befinden sich Außenanlagen und Grünflächen. Die Flächen zwischen dem umzäunten Grundstücksteil und den Waldflächen haben sich zu ruderalen Rasen- und Wiesenflächen sowie zu Stauden- und Strauchgruppen mit vereinzeltem

Baumgruppen entwickelt. An der nördlichen Seite gehen diese in den Mischwald über. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Feldgehölze mit Anbindung an nach § 20 geschützte Biotope. Zwei Siedlungsgehölzinseln grenzen das Plangebiet im Süden von der Plauer Chaussee ab.

Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es durch die vorliegende Planung auf dem bestehenden Betriebsgrundstück des Freizeit- und Erholungsbades sowie auf den anliegenden Grünflächen zu einer Biotopveränderung oder -beseitigung. Aufgrund der vorhandenen Thermenlandschaft und der umliegenden Gebäude ist im gesamten Plangebiet bereits eine ausgeprägte Störwirkung vorhanden. Die neu geplanten Wohnmobilstellplätze im Nordwesten, im Sonstigen Sondergebiet 2, erweitern diesen Bereich. Versiegelung und menschliche Nutzung rücken dem Waldgebiet näher.

Lärmemissionen und Bewegungsreize können zu Vergrämung führen, wobei für die Fauna aufgrund der etablierten Nutzung des Geländes als Sport- und Freizeitanlage nach aktuellem Kenntnisstand von einer gewissen Anpassung an die üblichen betriebsbedingten Aktivitäten ausgegangen werden kann.

Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, auf den im Umweltbericht zum Entwurf Bezug genommen wird.

Hinweise:

- Innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen ist sicherzustellen, dass durch konkrete Pflegemaßnahmen verhindert wird, dass sich unkontrollierte Gehölzbestände bilden, die rechtlich als Wald definiert werden können.
- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Verursacher einen gutachterlichen Nachweis erbringt, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und keine Amphibien oder Reptilien vorhanden sind, und sofern die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu bewahren und vor bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Gräben und Gruben schnellstmöglich verschlossen werden.

Bewertung

Nach aktuellem Planungsstand ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Lebensräume und Arten durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden. Auch Eingriffe in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, auf den im Umweltbericht zum Entwurf Bezug genommen wird.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand und ohne die Inhalte des AFB als **mittlere Beeinträchtigung** eingestuft, bedingt durch die verringerten Abstände zum Waldgebiet, die zusätzliche Versiegelung und die erhöhte menschliche Nutzung.

Schutzgut „Boden“

Allgemeine Angaben

Beeinträchtigungen des Bodens ergeben sich aus der Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung der Auswirkungen auf natürliche sowie auf die noch verbliebenen natürlichen Bodenfunktionen dient die aus der Planung resultierende Neuversiegelung.

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist durch das bestehende Erholungs- und Freizeitbad deutlich geprägt. Bestandgebäude, Zufahrt und Parkplatzflächen sind großflächig und vollständig versiegelt. Der Verlust der Bodenfunktion ist auf versiegelten Flächen bereits eingetreten. Nach vorliegenden Kenntnissen besteht kein Verdacht darauf, dass die Böden im Plangebiet durch Altlasten belastet sind.

Der anstehende Mutterboden setzt sich aus Feinsand mit schwach mittelsandigen, schwach schluffigen und schwach organischen Anteilen zusammen.

Planung und Bewertung

Ein Großteil des Bodens ist aufgrund der Überprägung durch Aufschüttungen, Versieglung und Beanspruchung bereits stark vorbelastet.

Es sind zusätzliche Versiegelungen im Bereich der neu geplanten Gebäude, Wege und Stellplätze zu erwarten, wodurch Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen reduziert werden; dem wird durch ergänzende Grünflächen begegnet.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden ist für die Errichtung einer Mehrzweckhalle, einer Erweiterung der Bürogebäude, eines Minigolfplatzes, eines zusätzlichen Pkw-Parkplatzes sowie der Anlage von Wohnmobilstellflächen und deren Versorgung vorgesehen.

- Für das Sonstige Sondergebiet SO1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. In der Eingriffsbilanz werden 80 % der vorgesehenen Flächen (14.750 m²) als vollständig versiegelt bilanziert.
- Für das Sonstige Sondergebiet SO2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. In der Eingriffsbilanz werden 70 % der vorgesehenen Flächen (2.290 m²) als vollständig versiegelt bilanziert.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **mittlere Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut Fläche

Allgemeine Angaben

Der Schutz (des Raumes und) der Fläche ist in den Fachgesetzen verankert. Für die Bewertung kommen insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zum Tragen. Der Abschnitt § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) verpflichtet zur Flächensparsamkeit und zur Minimierung der Versiegelung.

Die Bewertung des Schutzgutes „Fläche“ erfolgt im Sinne des bundesweiten Nachhaltigkeitsindikators „Flächenverbrauch“. Die Inanspruchnahme ist dabei nicht gleichbedeutend mit der Neuversiegelung, sondern umfasst alle Nutzungen im Siedlungsbereich.

Ausgangssituation

Im Zentrum des Geltungsbereichs liegt das Betriebsgelände des bestehenden Freizeit- und Erholungsbades. Die Flächen zwischen dem umzäunten Grundstücksteil und den Waldflächen haben sich zu ruderalen Rasen- und Wiesenflächen sowie zu Stauden- und Strauchgruppen mit vereinzeltem Baumgruppen entwickelt.

Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es durch die vorliegende Planung auf dem bestehenden Betriebsgrundstück des Freizeit- und Erholungsbades sowie auf den anliegenden Grünflächen zu einer erhöhten Flächennutzung.

Die neu geplanten Wohnmobilstellplätze im Nordwesten erweitern diesen Bereich. Versiegelung und menschliche Nutzung rücken dem Waldgebiet näher.

Bewertung

Obwohl die Vorhabenfläche bereits durch das bestehende Erholungs- und Freizeitbad genutzt wird, kommt es zu baulichen Erweiterungen auf Grünlandflächen und damit zu vermehrter Flächeninanspruchnahme und -nutzung. Es findet allerdings weder eine Inanspruchnahme von Ackerflächen noch von Waldflächen statt.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Luft und Klima“

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand und ist durch die vorhandene Infrastruktur sowie die aktuelle Nutzung als Freizeit- und Erholungsbad gekennzeichnet. Das weitere Umfeld besteht überwiegend aus Waldgebieten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Siedlungsfläche der Stadt.

Die Wiesenflächen der Nebelniederung sind neben denen der anderen Flüsse und Gräben Kaltluftentstehungsgebiete. Wichtig für das gesamte Stadtklima ist die Gewährleistung der Funktion der Luftaustauschbahnen (Niederungsbereiche, Grünzüge).

Planung und Bewertung

Die anlagebedingten Wirkungen führen zu einer Erhöhung der Versiegelungsflächen. Für die betriebsbedingten Wirkungen ist mit einer leichten Zunahme des täglichen Verkehrs zu rechnen. Allerdings werden die zusätzliche Versiegelung und der resultierende Verkehrszuwachs als gering eingestuft, sodass erhebliche Beeinträchtigungen durch relevante Luftschadstoffeinträge nicht zu erwarten sind. Die Funktion der Luftaustauschbahnen wird nach aktuellem Planungsstand durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ werden insgesamt als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Wasser“

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“ (MV_WSG_1938_08). Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Der stark wechselnde Bodenaufbau aus Sanden, Schluffen, Geschiebelehm und -mergel führt zu sehr unterschiedlichen Fähigkeiten des Bodens hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit und der Speicherfähigkeit. Aufgrund der morphologischen Gegebenheiten des Standorts liegt der Grundwasserspiegel zwischen 11,50 m und 7,30 m unter NN.

Güstrow wird im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan als niederschlagsbenachteiligter Bereich dargestellt. Im Geltungsbereich sind Grund- und Oberflächenwasser mit sehr hoher Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Im Regelfall erfolgt die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den vorhandenen Vegetationsflächen.

Planung und Bewertung

Die anlagebedingten Wirkungen führen zu einer Erhöhung der Versiegelungsflächen. Ruderale Rasen- und Wiesenflächen werden reduziert. Damit verbunden verringert sich das Potenzial für Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung.

Zur Nutzung des Niederschlagswassers, z.B. zur Bewässerung von Grün- und Freiflächen, sollte insbesondere das Wasser von Dachflächen in Zisternen gesammelt

werden. Dies wird zur Bewässerung der Grünflächen empfohlen. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen dienen.

Es wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Oberflächengewässer kommen. Dementsprechend kann eine indirekte Verschlechterung des chemischen oder ökologischen Zustandes eines nach WRRL berichtspflichtigen Gewässers ausgeschlossen werden. Das Vorhaben steht dem WRRL-Maßnahmenprogramm zur eigendynamischen Entwicklung des Gewässers nicht entgegen.

Die geplanten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben des BauGB, des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG), des BNatSchG und der EU-WRRL und gewährleisten, dass die Wasserqualität und die hydrologischen Funktionen des Gebiets erhalten bleiben, während zugleich die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Flusses „Nebel“ oder des gebietsnahen Inselsees zu erwarten. Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden insgesamt als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Ausgangssituation

Kultur- und Sachgüter werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Die technische Infrastruktur wird in die Planung einbezogen.

Von archäologischen Strukturen oder denkmalpflegerisch relevanten Objekten ist nicht auszugehen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sofort zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Hierfür verantwortlich sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder auch zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Planung und Bewertung

Es sind **keine Auswirkungen** auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Ausgangssituation

Unter dem Begriff Landschaftsbild versteht man allgemein die sinnlich wahrnehmbare Landschaft in Bezug auf ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes im Plangebiet als gering bis mittel eingestuft. Im Güstrower Landschaftsraum bestimmen folgende natürliche Eigenarten das Landschaftsbild:

- wellige Endmoränenlandschaft und deren Waldgebiete;
- Niederungen und naturnahe Talauen der Nebel und der Flüsse und Gräber Seen.

Planung und Bewertung

Im Landschaftsbild führt die bauliche Erweiterung zu einer sichtbaren Veränderung am Ortseingang. Durch eine sensible Einbindung in die Topographie und den vorhandenen Gehölzbestand wird sichergestellt, dass die landschaftliche Prägung insgesamt erhalten bleibt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ werden insgesamt als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

3.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Luft und Klima, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaftsbild) wurde im Rahmen der Umweltprüfung einzeln geprüft und bewertet.

Da die einzelnen Schutzgüter durch die Planung in keinem kritischen Maße betroffen sind (siehe die folgende Matrix zur Einstufung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter), kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Umweltauswirkungen entstehen und somit lediglich eine **geringe Beeinträchtigung** eintritt.

3.3 Übersichtsmatrix aller Schutzgüter

Die folgende Matrix bewertet die Einstufung der Umweltauswirkungen in sechs Kategorien:

+	Positive	Auswirkungen
0	Keine	Auswirkungen
1	Geringe	Beeinträchtigung
2	Mittlere	Beeinträchtigung
3	Hohe	Beeinträchtigung
4	Sehr hohe	Beeinträchtigung

Tabelle 02: Matrix zu den Einstufungen der Umweltauswirkung auf die Schutzgüter

Schutzgut	**Einstufung der Umweltauswirkung**
Mensch	**+** (positive Auswirkungen)
Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt	**2** (mittlere Beeinträchtigung)
Boden	**2** (mittlere Beeinträchtigung)
Fläche	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Luft und Klima	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Wasser	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Kultur- und sonstige Sachgüter	**0** (keine Auswirkungen)
Landschaftsbild	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	**1** (geringe Beeinträchtigung)

3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Ausgangssituation

Das Umfeld des Plangebiets ist durch das bestehende Erholungs- und Freizeitbad „Oase Güstrow - Die Wasser- und Saunawelt“ deutlich geprägt. Der weitere Bestand im Geltungsbereich umfasst überwiegend ruderale Rasen- und Wiesenflächen, Wald- und Gehölzflächen sowie befestigte und bereits genutzte Wege und Straßen.

Im Zentrum des Geltungsbereichs liegt das Betriebsgelände. Die rückwärtig zum Haupteingang gelegenen Freiflächen des Freizeitbades sind umzäunt. Hier befinden sich Außenanlagen und Grünflächen. Die Flächen zwischen dem umzäunten Grundstücksteil und den Waldflächen haben sich zu ruderalen Rasen- und Wiesenflächen sowie zu Stauden- und Strauchgruppen mit vereinzeltem Baumgruppen entwickelt. An der nördlichen Seite gehen diese in einen Buchenmischwald über. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Feldgehölze mit Anbindung an nach § 20 geschützte Biotope. Diese bleiben von der Planung unberührt. Zwei Siedlungsgehölzinseln grenzen das Plangebiet im Süden von der Plauer Chaussee ab.

Aufgrund der vorhandenen Thermenlandschaft, der Straßen und der umliegenden Gebäude besteht im gesamten Plangebiet bereits eine Störwirkung auf Umweltbelange sowie auf Teile der Schutzgüter.

Planung und Bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 103 - Oase wurde unter Umweltgesichtspunkten geprüft. Es zeigt sich, dass insgesamt geringe Beeinträchtigungen, teilweise auch positive Auswirkungen sowie mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es durch die vorliegende Planung auf dem bestehenden Betriebsgrundstück sowie auf den anliegenden Grünflächen zu partiellen Biotopveränderungen oder -beseitigungen. Für Flora und Fauna kann aufgrund der bestehenden Nutzung als Sport- und Freizeitanlage von einer gewissen Anpassung an die üblichen betriebsbedingten Aktivitäten ausgegangen werden. Bestehende gesetzliche Schutzvorschriften, etwa zum Schutz von Bäumen oder zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeiten, bleiben bestehen und sind zu beachten. Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, auf den im Umweltbericht zum Entwurf Bezug genommen wird.

Die anlagebedingte Wirkung führt zu einer Erhöhung der Versiegelung. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden ist durch die Errichtung einer Mehrzweckhalle, einer weiteren Zufahrt zum Betriebsgelände, eines Büro-/Verwaltungsgebäudes, eines zusätzlichen Pkw-Parkplatzes, einer Minigolfanlage sowie durch die Anlage von Wohnmobilstellflächen und deren Versorgung vorgesehen.

Es ist mit einer geringfügigen Mehrbelastung durch zusätzlichen Verkehr und Besucherbewegungen sowie potenziellen Lärmemissionen aus den Außenbereichen (Sauna, Liegewiesen, Stellplätze) zu rechnen.

Ruderale Rasen- und Wiesenflächen werden reduziert. Damit verbunden verringert sich das Potenzial für Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung. Versiegelung und Nutzung rücken dem Waldgebiet näher. Dies verändert und erweitert die Flächen, die von menschlichen Aktivitäten genutzt werden.

Auch positive Auswirkungen des Ausbaus ergeben sich, zum Beispiel in Form eines aufgewerteten Naherholungsangebots, für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung. Die geplante Erweiterung der Schwimmlandschaft „Oase“ verbessert das Freizeit- und Erholungsangebot der Stadt und erzeugt positive wirtschaftliche Impulse für den Tourismus sowie für lokale Dienstleister.

Es findet keine Inanspruchnahme von Acker- oder Waldflächen statt. Weitere Umweltbereiche werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes und nach aktuellem Kenntnisstand vertretbar ist. **Die Umweltauswirkungen** sind **insgesamt gering** und stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geplanten Nutzungen.

4. Alternative Planungen

4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Nichtdurchführung führt zu einem unveränderten Umweltzustand. Alle untersuchten Schutzgüter behalten ihre gegenwärtigen Funktionen und Qualitäten bei.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Nutzungsvarianten für die Lage der Einrichtungen wurden geprüft. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da die geplanten Anlagen einen unmittelbaren Bezug zur „Oase Güstrow“ haben.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor. Er ist als Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V) einzustufen.

Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Dabei wird die Vorbelastung des Naturhaushalts anhand der Biotopwerteinstufung berücksichtigt. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten werden unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V″ (HzE, LUNG, Neufassung 2018) erstellt.

5.2 Methodik

Die Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft. Ferner sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen durch gleichartige oder gleichwertige Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden. Die Bilanzierung muss hierbei das Ziel verfolgen, einen räumlichen ökologischen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich herzustellen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10 als Durchschnittswerte vergeben.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Größen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Für die Berechnung des Kompensationsbedarfs des Vorhabengebiets wird auf das multifunktionale Modell zurückgegriffen. Diesem liegt das Indikatorprinzip zugrunde, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Fläche und Landschaftsbild erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt (HzE M-V 2018).

Weiterhin erfolgt die Beurteilung eines jeden Eingriffs durch die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sowie der Lage des Eingriffs im landschaftlichen Freiraum. Grundvoraussetzung dafür ist eine Biotopkartierung nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in

Mecklenburg-Vorpommern (2013), die vom Vorhabenträger durchzuführen ist. Aufnahme und Bewertung erfolgten im April 2026.

5.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 - Oase liegt östlich des Stadtzentrums der Barlachstadt Güstrow und bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück des Freizeit- und Erholungsbades „Oase Güstrow“. Es wird nördlich von Waldflächen mit dem angrenzenden Niederungsbereich der Nebel, westlich von einem Landesförderzentrum mit dem dazugehörigen Park sowie weiteren Mischwaldflächen, östlich von Grünlandbereichen und südlich von der Plauer Chaussee begrenzt.

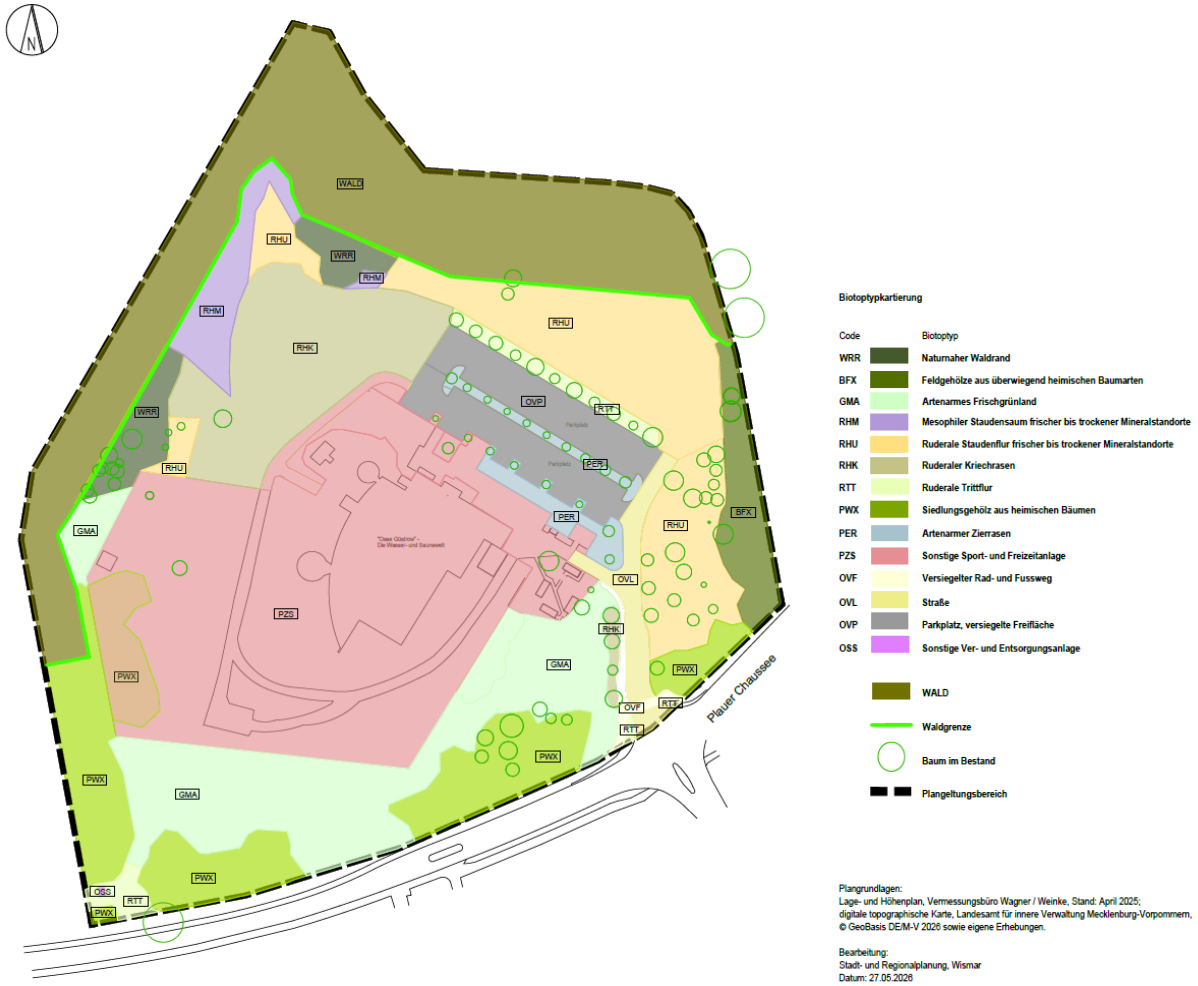


Abbildung 6: Biotoptypenkartierung des Geltungsbereichs B-103
Hinweis: Die vollständige Karte mit Legende ist als Anhang 1 am Ende dieses Berichts beigefügt.

Im Zentrum des Geltungsbereichs liegt das als „Sonstige Sport- und Freizeitanlage“ (PZS) kartierte Betriebsgelände. Die Zufahrtsstraße für PKW (OVL) sowie die Fuß- und Radwege (OVF) wurden realisiert. Der ruhende Verkehr wird innerhalb einer mit Einzelbäumen gegliederten Stellplatzfläche (OVP) nordöstlich des Gebäudekomplexes untergebracht. An dieser Gebäudeseite befindet sich der Haupteingang. Die rückwärtig zum Haupteingang gelegenen Freiflächen des Freizeitbades sind umzäunt. Hier befinden sich Außenanlagen, eine Umfahrungsfläche sowie die Feuerwehraufstellflächen.

Die Flächen zwischen dem umzäunten Grundstücksteil und den Waldflächen haben sich zu ruderalen Rasenflächen (RHK) und Wiesenflächen (RHU) sowie zu Stauden- und Strauchgruppen (RHM) entwickelt. Im westlichen Bereich befinden sich Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) auf beiden Seiten der Betriebsumzäunung.



Abb. 7: westlicher Übergang von den Parkplatzflächen (OVP) zu den ruderalen Bereichen



Abb. 8: Siedlungsgehölze (PWX) auf beiden Seiten der Betriebsumzäunung

An der nördlichen Seite haben sich ursprünglich festgesetzte Grünflächen und Anpflanzfestsetzungen teilweise zu Wald (Sonstiger Buchenmischwald/WBX) bzw. Waldrand (WRR) entwickelt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX).

Der südliche Bereich des Plangebiets ist von artenarmem Frischgrünland (GMA) geprägt. Zwei Siedlungsgehölzinseln grenzen das Plangebiet von der Plauer Chaussee ab. Am südwestlichsten Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation als Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS).



Abb. 9: Ruderale Staudenflur (RHU) im nördlichen Teil, vorgesehene Maßnahmefläche (MF1)



Abb. 10: Feldgehölze (BFX) im östlichen Geltungsbereich

5.4 Eingriffsbilanzierung

Eine Aufnahme der Biotoptypen erfolgte im April und Juni 2026 gemäß der Anleitung zur Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013). Die Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie des Werts der Ausgleichsmaßnahmen basiert auf den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE).

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10 als Durchschnittswerte vergeben.

- Der untersuchte Bereich ist, abgesehen von den Waldflächen, großflächig bereits als anthropogen vorbelastet anzusehen.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt etwa 54.190 m².
- Die Biotoptypen wurden im Untersuchungsraum erfasst und in der Biotoptypenkartierung (Anlage 1) dargestellt:

Tabelle 03: Bestand der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs (Bewertung nach Anlage 3 der HzE)

Nr.	Code M-V	Biotopname	Wertstufe	Biotopwert	Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (in m²)
1.5.10	WBX	Sonstiger Buchenmischwald	3	6	9.800
1.13.1	WRR	Naturnaher Waldrand	2	4	1.200
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	1	1,5	6.000
10.1.2	RHM	Mesophiler Staudensaum	2	4	1.120
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur	1	1,5	5.930
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	1	1,5	4.120
10.2.1	RTT	Ruderale Trittflur	1	1,5	590
13.2.1	PWX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1,5	3	5.600
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	1	800
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	200
14.7.5	OVL	Straße	0	0	700
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	2.500
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0	30
13.9.8	PZS *	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	0,76 *	15.600
		Geltungsbereich des Plangebietes:			**54.190**

***** Anmerkung: **„Sonstige Sport- und Freizeitanlage“ (PZS)**

- Die Grundfläche (Gebäude, Erschließung, Betriebshof) der bestehenden „Oase Güstrow“ beträgt 3.800 m²;
- Die gesamte Fläche im Geltungsbereich beträgt ca. 15.600 m²;
- Der Versiegelungsgrad beträgt 24 %
- **Biotopwert = 0,76** (1 minus Versiegelungsgrad)

5.4.1 Eingriff durch Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) kommt es durch die vorliegende Planung zu einer Biotopveränderung oder -beseitigung auf den westlichen und südlichen Grünflächen. Auf dem bestehenden Betriebsgrundstück des Freizeit- und Erholungsbades kommt es zu keiner Änderung der Funktionsart des Biotoptyps.

Funktionsbeeinträchtigung durch den Lagefaktor:

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt.

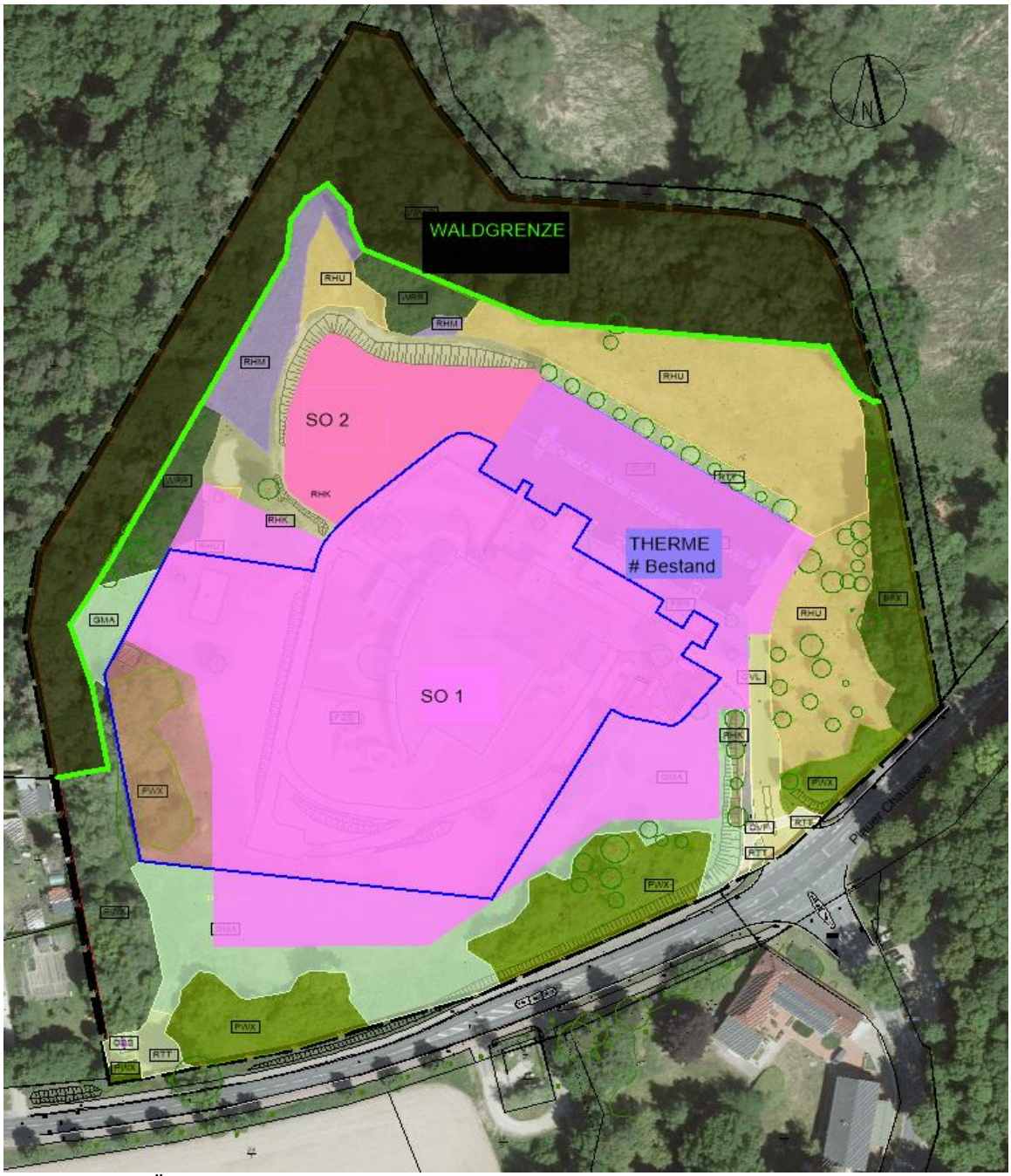


Abbildung 11: Überlagerung des bestehenden Betriebsgeländes durch die festgelegten Sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2)

Sonstiges Sondergebiet SO1:

Im Zentrum des **Sonstigen Sondergebietes SO1** (Gesamtflächengröße 21.050 m²) liegt das als „Sonstige Sport- und Freizeitanlage“ (PZS) kartierte, bestehende Betriebsgelände. Die Zufahrtsstraße für PKW (OVL) sowie die Fuß- und Radwege (OVF) wurden realisiert. Die rückwärtig zum Haupteingang gelegenen Freiflächen sind umzäunt. Hier befinden sich die bestehenden Außenanlagen „Oase Güstrow“, die in ihrer Funktion als solche unverändert bleiben. Eine Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderungen finden in diesem Bereich nicht statt.

Die betroffenen Biotoptypen im Sonstigen Sondergebiet SO1 liegen in einem Abstand von weniger als 100 m zu bereits vorhandenen Störquellen. Es ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

Folgende Biotoptypen liegen nach vorliegender Planung im Sonstigen Sondergebiet SO1 und sind von der weiteren Planung infolge einer Funktionsänderung des Biotoptyps durch den Lagefaktor betroffen:

Tabelle 04: Veränderung der Biotoptypen innerhalb von SO1 – tabellarische Darstellung

Nr.	Code M-V	Biotoptyp M-V	Fläche innerhalb SO1 (in m²)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
1.13.1	WRR	Naturnaher Waldrand	240	4	0,75	720
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2.970	1,5	0,75	3.341
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur	420	1,5	0,75	473
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	1.060	1,5	0,75	1.193
					Summe EFÄ:	**5.727**

Sonstiges Sondergebiet SO2:

Der Biotoptyp **im Sonstigen Sondergebiet SO2** (Gesamtflächengröße 2.290 m²) wurde in vollem Umfang als „Ruderaler Kriechrasen“ (RHK) bestimmt und liegt in einem Abstand von weniger als 100 m zur bestehenden Sport- und Freizeitanlage „Oase Güstrow“ als vorhandene, relevante Störquelle:

Tabelle 05: Veränderung der Biotoptypen innerhalb von SO2 – tabellarische Darstellung

Nr.	Code M-V	Biotoptyp M-V	Fläche innerhalb SO2 (in m²)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2.290	1.5	0,75	**2.576**

<u>Ergebnis:</u>

Das Eingriffsflächenäquivalent durch **Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** beträgt **8.303 m² (EFÄ)** und ergibt sich aus der Addition der berechneten Werte.

5.4.2 Eingriff durch Versiegelung

Allgemein sind Eingriffe neben der Veränderung von Biotopen auch mit Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, sodass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil- bzw. vollversiegelte bzw. die überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag zu berücksichtigen. Die aktuell unversiegelten Flächen werden mit der Grundflächenzahl (GRZ) multipliziert.

Das Eingriffsäquivalent (EFÄ) für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m^2	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m^2 EFÄ]

Für das **Sonstige Sondergebiet SO1** wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,8** festgesetzt. In der Eingriffsbilanz werden 80 % der vorgesehenen Flächen (**14.750 m²)** als vollständig versiegelt bilanziert.

- Die vorgesehene Fläche ergibt sich aus der geplanten Flächennutzung von SO1 (21.050 m²) minus den bereits versiegelten Betriebsgrundstücken und Parkflächen (6.300 m²).

Für das **Sonstige Sondergebiet SO2** wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,7** festgesetzt. In der Eingriffsbilanz werden 70 % der vorgesehenen Flächen (**2.290 m²**) als vollständig versiegelt bilanziert.

Tabelle 06: Formel und Berechnung des EFÄ für Versiegelung und Überbauung

Name:	Berechnung der Flächenversiegelung (in m²)	Ergebnis (in m²)	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent der Versieglung [m² EFÄ]
SO 1	14.750 m² x 0,8	11.800	0,5	5.900
SO 2	2.290 m² x 0,7	1.603	0,5	802
			Summe EFÄ:	**6.702**

Ergebnis:

Das **Eingriffsflächenäquivalent der Versiegelung** beträgt **6.702 m² (EFÄ).**

5.4.3 Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung

Aus der HzE: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung).

Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen **ab einer Wertstufe von 3** (hier das Waldgebiet) mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen.

Wie in **Abbildung 12** (unten) veranschaulicht, ist aufgrund der vorhandenen Thermenlandschaft und der umliegenden Gebäude bereits eine ausgeprägte Störwirkzone im gesamten Bereich vorhanden. Die neu geplanten Wohnmobilstellplätze im SO2 erweitern diesen signifikant.

Dieser **Wirkbereich innerhalb** der Waldgrenze und **des Waldes** (***Wirkbereich SO2 # EFÄ neu***) wird im Folgenden bilanziert.

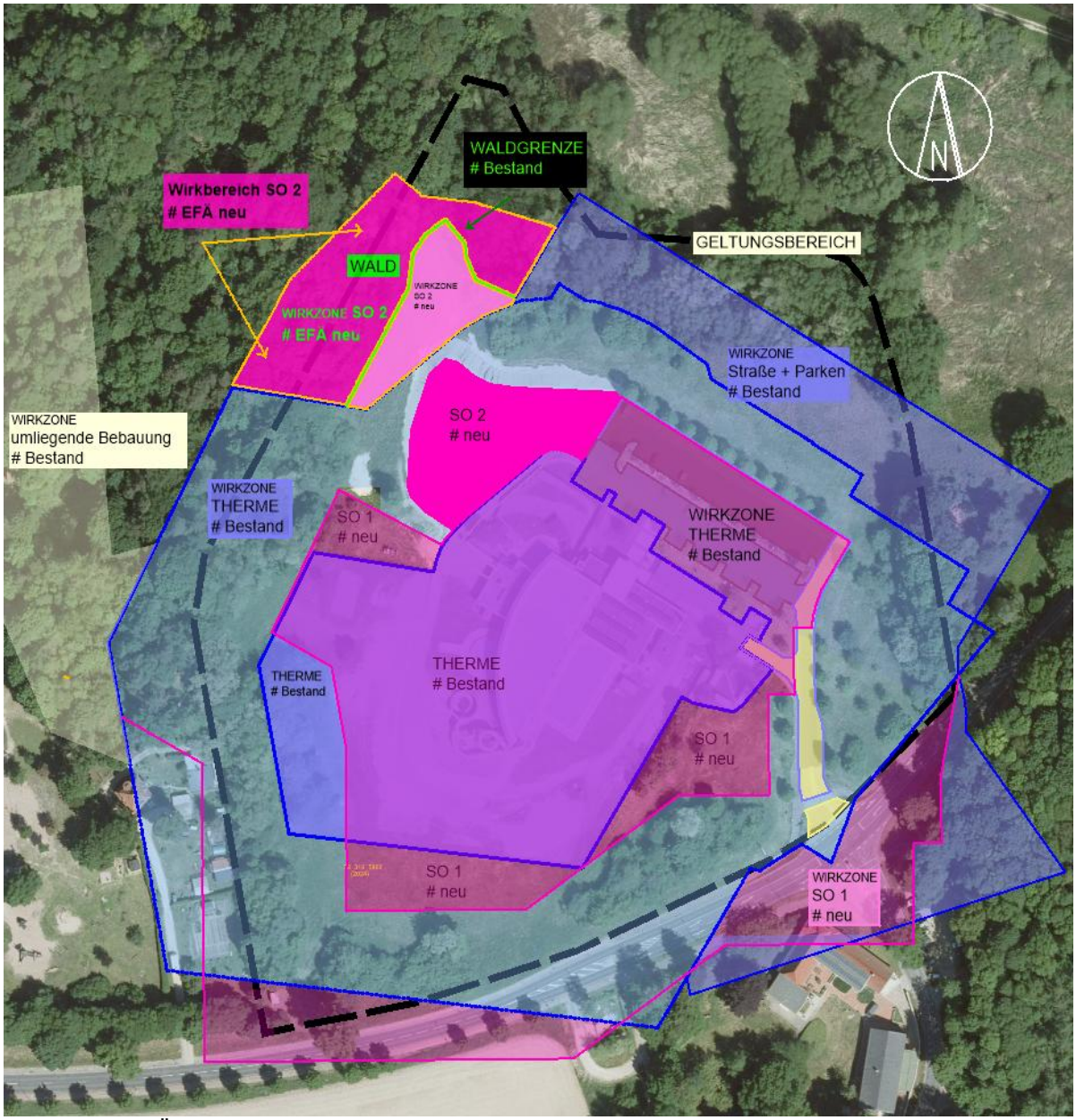


Abbildung 12: Überlagerung der Störwirkzonen - aus aktueller Nutzung und in der Neuplanung

Bei der Bilanzierung mittelbarer Beeinträchtigungen ist die Vorbelastung durch bestehende Störquellen zu berücksichtigen. In der aktuellen Planung wird der Wirkbereich von 50 m (HzE, Wirkzone 1, Wirkfaktor 0,5) in der Neuplanung berücksichtigt, da weiträumig und großflächig in einem Radius von 200 m von einer bereits vorhandenen Störung auszugehen ist.

Dieser **Wirkbereich innerhalb** der Waldgrenze und **des Waldes** (***Wirkbereich SO2 # EFÄ neu***) wird im Folgenden bilanziert:

Tabelle 07: Berechnung des EFÄ der Funktionsbeeinträchtigung

Nr.	Code M-V	Biotop-name	Fläche inner-halb der Wirk-zone (m²)	Bio-topwert	Wirkfak-tor	Eingriffsflächenäquivalent der Funktionsbeeinträchti-gung [m² EFÄ]
1.5.10	WBX	Sonstiger Buchen-mischwald	3.286	6	0,5	**9.858**

Ergebnis:

Das **Eingriffsflächenäquivalent der Funktionsbeeinträchtigung** beträgt **9.858 m² (EFÄ).**

5.4.4 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Addition der errechneten Eingriffsäquivalenten aus den berechneten Werten der Kapitel 5.4.1 bis 5.4.3:

Tabelle 08: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ: Biotopbeseitigung bzw. Veränderung [m²]	+	**EFÄ: Versiegelung** [m²]	+	**EFÄ: Funktionsbe-einträchtigung** [m²]	=	**Multifunktionaler Kompensationsbedarf** [m² EFÄ]
8.303		6.702		9.858		**24.863**

Ergebnis:

Der **multifunktionale Kompensationsbedarf** des Eingriffs **beträgt 24.863 m² EFÄ.**

5.5 Kompensationsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Allgemeines

Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 des BNatSchG, Absatz 2): „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“

Zur Kompensation der im Rahmen des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden Maßnahmen entwickelt, die sowohl den Anforderungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE, LUNG 2018) als auch den Vorgaben des § 18 NatSchAG M-V entsprechen. Der ermittelte multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **24.863 m² EFÄ.**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Regel bei Beeinträchtigungen zu kompensieren. Eine andere Frist für die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen kann im Einzelfall in der Genehmigung des Vorhabens festgelegt werden. Das Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) ergibt sich aus der Multiplikation der Flächen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 6 der HzE) mit ihren Kompensationswerten und einem Leistungsfaktor. Dieser hat bei Beeinträchtigung der Maßnahme durch Störquellen Anwendung zu finden.

Bei der Wahl des Standortes von Kompensationsmaßnahmen sind zur Gewährleistung der langfristigen Verfügbarkeit der Maßnahmenflächen mögliche andere Nutzungsinteressen zu berücksichtigen. Bei der Standortwahl ist auch zu beachten, dass die Kompensationsmaßnahmen durch die Nähe zu Störquellen weitgehend unbeeinträchtigt bleiben.

5.5.1 Allgemeine Beschreibung geplanter Maßnahmen

Eine Eignung als Kompensationsmaßnahme ist gegeben, wenn sie dem Maßnahmenkatalog (HzE 2018, Anlage 6) entspricht und unmittelbar daraus abgeleitet werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es anlagebedingt zu einer geringfügigen Veränderung des Baumbestandes:

- Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 befinden sich drei Bäume innerhalb der Baugrenze und werden voraussichtlich entfernt. Entlang der Zufahrt sind insgesamt drei Baumpflanzungen straßenbegleitend, alleehaft und unter Berücksichtigung der Bestandsbäume anzulegen.
- Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist in der Planung die Anpflanzung von neuen Bäumen vorgesehen.
- Eine genaue Beurteilung wird für den Entwurf erstellt.

Die für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Bereiche liegen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 10/1, Flur 37 der Gemarkung Güstrow. Auf diesen Rasen- und Wiesenflächen hat sich „Ruderale Staudenflur auf frischen bis trockenen Mineralstandorten“ (RHU) entwickelt. Durch die Umwandlung in eine **Maßnahmefläche** (**MF 1**) lassen sich extensive Mähwiesen mit hohem Kräuteranteil und dauerhaft naturschutzgerechter Nutzung schaffen. Es ist der folgende Maßnahmentyp vorgesehen: **Extensive *Mähwiese*** *(HzE, Maßnahme 2.31).*

5.5.2 Maßnahmenfläche MF 1

Ausgangssituation:

Innerhalb der Maßnahmenfläche (MF 1) ist eine ca. 3.000 m² große Wiese mit Staudenflur in eine extensiv genutzte Mähwiese umzuwandeln. Aufgrund der Vorbelastung und des vorgefundenen Zustands bei der Begehung ist im Bestand von einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,5 auszugehen. Die Maßnahmefläche wird durch den anliegenden Parkplatz als Störquelle (Leistungsfaktor) beeinträchtigt.

Tabelle 09: Kompensationsmaßnahme - Umwandlung der Maßnahmenfläche MF 1

	Nutzung	**Fläche (in m²)**	**Biotopwert**	**Leistungs-faktor**	**Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ in m²)**
Planung	Extensive Mähwiesen	3.000	4	0,5	6.000
Bestand	Ruderale Staudenflur	3.000	1,5	0,5	- 2.250
	Gesamt:				**3.750**

Hinweis:

Die Fläche ist durch Selbstbegrünung oder durch Aussaat von Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 3 – Norddeutsches Tiefland zu begrünen. Sie ist einmal jährlich, spätestens jedoch alle drei Jahre und in der Jahresfrist nur nach dem 1. September zu mähen. Im Anschluss ist das Mahdgut zu beräumen. Umbruch, Nachsaat, Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind dauerhaft unzulässig.

Ergebnis:

Das Kompensationsflächenäquivalent der **Maßnahmenfläche MF 1** beträgt **3.750 m² (KFÄ).**

5.6 Auswertung und Ergebnis

Das in Kapitel 5.4.4 ermittelte Eingriffsflächenäquivalent von 24.863 (m²) EFÄ kann durch die geplante Maßnahme MF 1 um 3.750 (m²) KFÄ reduziert werden.

Es verbleibt ein Ausgleichserfordernis von 21.113 m² EFÄ. Der Ausgleich erfolgt durch den Kauf von Ökopunkten mit derselben Wertigkeit und aus derselben Landschaftszone.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 103 mit der Gebietsbezeichnung - Oase wurde unter Umweltgesichtspunkten untersucht. Das Gebiet wird seit vielen Jahren als bestehende Sport- und Freizeiteinrichtung genutzt. Geplant ist, neben baulichen Erweiterungen auch den Außenbereich des Geländes planerisch zu gestalten, zu erweitern und zu nutzen. Es zeigt sich, dass insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sind, wobei es teilweise auch zu positiven Auswirkungen kommt.

Die geplante Erweiterung der Schwimmlandschaft verbessert das Freizeit- und Erholungsangebot der Stadt und erzeugt positive wirtschaftliche Impulse für den Tourismus sowie lokale Dienstleister; gleichzeitig ist mit einer geringfügigen Mehrbelastung durch zusätzlichen Verkehr und Besucherbewegungen sowie potenziellen Lärmemissionen aus den Außenbereichen (Sauna, Liegewiesen, Stellplätze) zu rechnen.

Der Eingriff in geschützte Biotope ist nicht vorgesehen. Die vom Vorhaben direkt in Anspruch genommenen Flächen weisen überwiegend keine besondere Bedeutung für den Landschaftshaushalt auf und stellen keine wesentlichen Lebensräume für naturschutzfachlich bedeutsame Arten dar. Bestehende gesetzliche Schutzvorschriften, etwa zum Schutz von Bäumen oder zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeiten, bleiben bestehen und sind zu beachten. Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, auf den im Umweltbericht zum Entwurf Bezug genommen wird.

Die anlagebedingte Wirkung führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme der Böden und zu einer erhöhten Flächenversiegelung. Zusätzlich zum bisherigen Betrieb sollen ein Büro-/Verwaltungsgebäude, eine Mehrzweckhalle, eine Minigolfanlage, weitere Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Gebiet SO 1) sowie ein Wohnmobilstellplatz (Gebiet SO 2) das Angebot erweitern und ergänzen. Ruderale Rasen- und Wiesenflächen werden reduziert. Damit verbunden verringert sich das Potenzial für Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung. Versiegelung und Nutzung rücken dem Waldgebiet näher. Dies verändert und erweitert die Flächen, die von menschlichen Aktivitäten genutzt werden. Weitere Umweltschutzgüter wie Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auf den vorgesehenen Flächen des Flurstücks 10/1, Flur 37 der Gemarkung Güstrow, sind im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen (MF 1) geplant, um dem Eingriff entgegenzuwirken und ihn teilweise zu kompensieren. Für die zu erhaltenden Gehölzgruppen sind Pflegemaßnahmen vorgesehen, um keine Waldabstandsflächen zu erzeugen, die in das Sonstige Sondergebiet hineinreichen, und damit künftige Nutzungen zu schützen

Das ermittelte Eingriffsflächenäquivalent von 24.863 (m²) EFÄ kann durch die geplante Maßnahme MF 1 um 3.750 (m²) KFÄ reduziert werden. **Es verbleibt ein Ausgleichserfordernis von 21.113 m² EFÄ**. Der Ausgleich erfolgt durch den Kauf von Ökopunkten derselben Wertigkeit und in derselben Landschaftszone.

Die Umweltauswirkungen sind insgesamt gering und stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geplanten Nutzungen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes vertretbar ist.

7. Grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen und Hinweise

1. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist als siedlungstypische Grünfläche zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzungen sind mit alten und regionalen Kultursorten vorzunehmen. Die verbleibenden Freiflächen sind als extensives Grünland ohne Düngung 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Festsetzung dient der Begrünung, der Gestaltung und dem Erhalt von Grünflächen und trägt zu einem besseren Lokalklima bei.

2. Die Grünfläche der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ sowie der Baumbestand sind vor jeglichen Beeinträchtigungen, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Die vorhandenen Vegetationsflächen der Zwischenbereiche sind zu erhalten. Die Festsetzung sichert die Bestandsbäume im Plangebiet sowie deren Wurzelbereiche.

3. Die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Wiese“ und „Ruderalfläche“ sind mit der vorhandenen Vegetation zweimal im Jahr zu mähen, zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Festsetzung dient dem Erhalt der Vegetation und sichert damit die vorhandenen Habitate der vorkommenden lokalen Tierarten.

4. Entlang der Zufahrt sind insgesamt drei Baumpflanzungen straßenbegleitend, alleehaft und unter Berücksichtigung der Bestandsbäume anzulegen. Die Bäume (Hochstämme mit einer Mindestqualität von StU 14–16 cm) sind mit Baumscheiben und Schutzmaßnahmen auszustatten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung dient der Begrünung, der Pflege der Anpflanzungen während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten und diese dauerhaft zu sichern.

5. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster, wassergebundene Decke oder Rasengittersteine) herzustellen. Die Festsetzung führt zur Vermeidung vollversiegelter Flächen und dient der lokalen Regenwasserversickerung sowie dem Schutzgut Boden.

6. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Die Festsetzung dient dem Schutz der Flächen, des Schutzguts Boden sowie der Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen.

7. Innerhalb des SO-Gebietes sind die nicht bebauten Flächen mindestens zu 50% als Vegetationsflächen, zum Beispiel mit Rasen, Wildkräutern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Durch Begrünung werden Habitatflächen geschaffen und damit die regionale und lokale biologische Artenvielfalt insbesondere an Insekten und Vögeln gefördert.

8. Innerhalb der Maßnahmenfläche (MF 1) ist eine ca. 3.000 m² große Wiese mit Staudenflur in eine extensiv genutzte Mähwiese umzuwandeln. Die Fläche ist

durch Selbstbegrünung oder durch Aussaat von Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 3 – Norddeutsches Tiefland zu begrünen.

Sie ist einmal jährlich, spätestens jedoch alle drei Jahre nach dem 1. September zu mähen. Im Anschluss ist das Mahdgut zu beräumen. Umbruch, Nachsaat, Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind dauerhaft unzulässig. Diese Festsetzung dient als Kompensations- und Ersatzmaßnahme der vorgesehenen Planung.

8. Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, der Lage- und Höhenplan, die genannten Gutachten sowie gültige Rechtsvorschriften und Quellen herangezogen (siehe Kap. 9, Literatur und Quellen).

Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und die Biotoptypenbeschreibungen erstellt.

Es verbleiben keine weiterführenden Schwierigkeiten oder relevanten Kenntnislücken.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Anwendung der umweltbezogenen Vorschriften wird turnusgemäß von der jeweils zuständigen Verwaltung überwacht.

9. Literatur und Quellen

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007.

Bundesamt für Naturschutz (BfN). Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland. (2006)

Blanke, I. Die Zauneidechse: zwischen Licht und Schatten. Laurenti Verlag, Braunschweig. (2010)

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen. (2012)

FFH-Richtlinie. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen. (1992)

Froelich & Sporbeck. Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern. (2006)

Gassner, E. Das Recht der Landschaft. Gesamtdarstellung für Bund und Länder. Neumann Verlag, Radebeul. (1995)

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Anleitung zur Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. (2013)

LUNG 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Lipp, T., Grünberg K.-U., Bodendorf D. Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Umweltministerium MV. (2005)

Kowarik, I. Das Konzept der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) und seine Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Natur und Landschaft 9+10, 429-435 (2016)

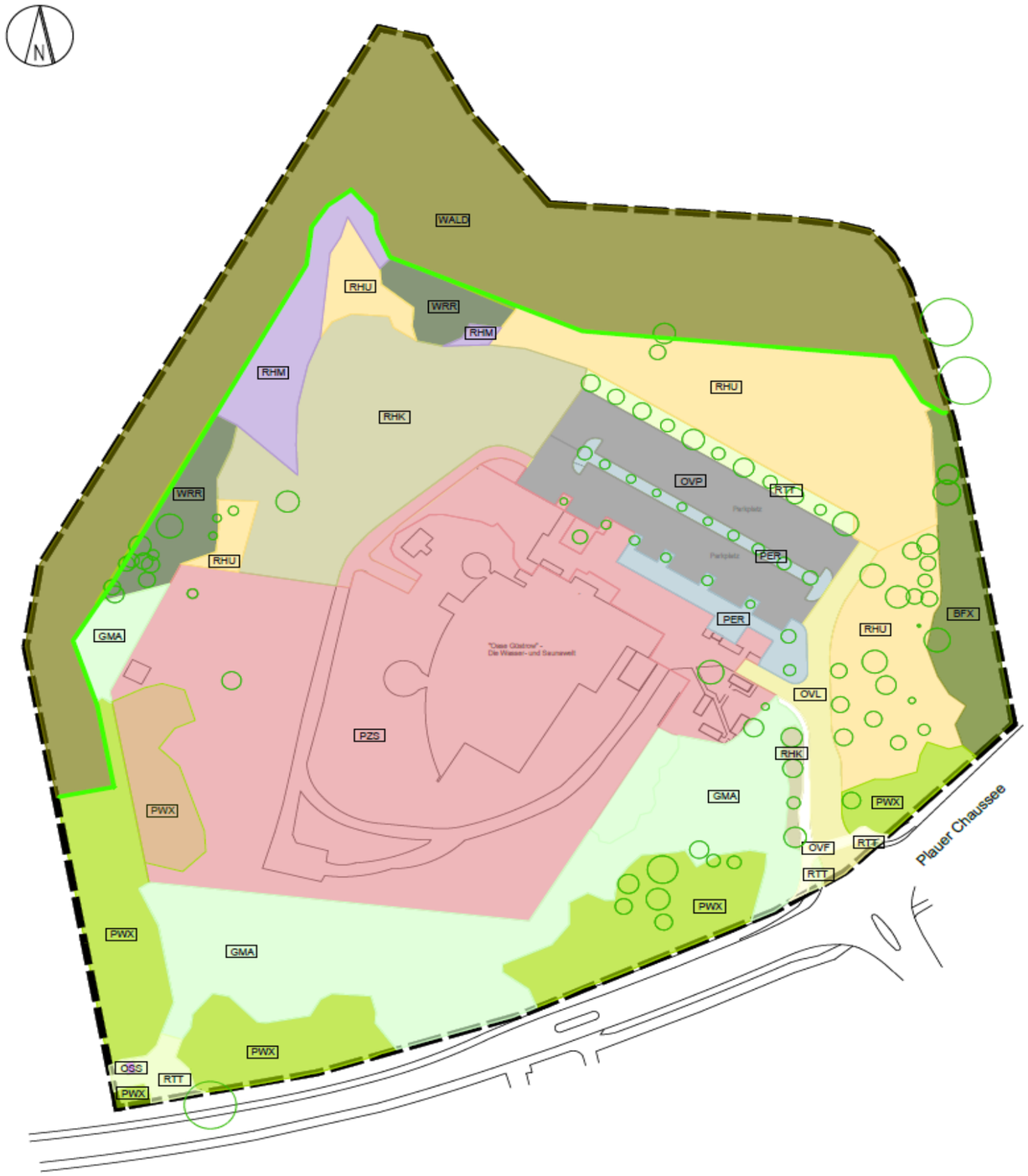
Rothmaler, W. Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband. Gustav Fischer Verlag, Jena. (1995)

Schmeil, O., Fitschen, J. Flora von Deutschland. Quelle & Meyer Verlag, Wiesbaden (1993)

Südbeck et al, Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, im Auftrag der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten (2025)

Tüxen, R. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. Angew. Pflanzensoz., 13, 5-42 (1956)

Anhang 1 Biotoptypenkartierung im Plangebiet



Satzung der Barlachstadt Güstrow
über den Bebauungsplan Nr. 103 „Oase“

Bestandsplan der Biotoptypen

Biotoptypkartierung

Code	Biotoptyp
WRR	Naturnaher Waldrand
BFX	Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten
GMA	Artenarmes Frischgrünland
RHM	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
RHK	Ruderaler Kriechrasen
RTT	Ruderale Trittflur
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Bäumen
PER	Artenarmer Zierrasen
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
OVF	Versiegelter Rad- und Fussweg
OVL	Straße
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

WALD

Waldgrenze

Baum im Bestand

Plangeltungsbereich

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wagner / Weinke, Stand: April 2025;
digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern,
© GeoBasis DE/M-V 2026 sowie eigene Erhebungen.

Bearbeitung:
Stadt- und Regionalplanung, Wismar
Datum: 27.05.2026