

# Satzung der Barlachstadt Güstrow

## über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 - Hengstkoppelweg Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Begründung – Juni 2019

Satzung



Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - Hengstkoppelweg -  
Barlachstadt Güstrow, Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....</b>	<b>9</b>
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	10
3.4	Landschaftsplan.....	11
3.5	Nutzungen und Nutzungseinschränkungen, Restriktionen .....	11
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Planung .....</b>	<b>12</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	12
4.2.1	Grundflächen .....	12
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.2.3	Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen.....	13
4.2.4	Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO.....	13
4.3	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen .....</b>	<b>13</b>
4.3.1	Dächer .....	13
4.3.2	Fassaden .....	13
4.3.3	Stellplätzen gemäß § 86 Abs.1 LBauO MV .....	14
4.4	<b>Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>14</b>
4.4.1	Ausgleichsbilanzierung .....	14
4.4.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	21
4.5	<b>Verkehr .....</b>	<b>22</b>
4.5.1	Äußere Erschließung .....	22
4.5.2	Innere Erschließung.....	22
4.5.3	Ruhender Verkehr.....	22
4.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	23
4.5.5	Geh- und Radwege .....	23
4.6	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>23</b>
4.6.1	Strom .....	23
4.6.2	Wasser.....	23
4.6.3	Abwasser .....	23
4.6.4	Niederschlagswasser .....	23
4.6.5	Löschwasser .....	23
4.6.6	Wärme .....	24
4.6.7	Telekommunikation/Breitband .....	24
4.6.8	Abfallentsorgung .....	24

<b>4.7</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>24</b>
<b>4.8</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>25</b>
4.8.1	Baudenkmale .....	25
4.8.2	Bodendenkmale .....	25
<b>4.9</b>	<b>Trinkwasserschutzzone</b> .....	<b>25</b>
<b>4.10</b>	<b>Altlasten/Baugrund</b> .....	<b>25</b>
<b>4.11</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>26</b>
<b>4.12</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Ausfertigung</b> .....	<b>29</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, (GVOBl. M-V 2015, S. 344) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 GVOBl. M-V 2011, S. 759, letzte Änderung: §§ 13 und 14 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764),
- Einführungserlass zur DWVG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“, 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995,
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Schwerin Nr. 22 vom 22. März 1982,
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 GVOBl. M-V 1993, S. 42, letzte Änderung: Inhaltsübersicht, § 45 geändert, § 45a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106),
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen; Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06),
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz,
- DIN 18005 Teil 1 sowie Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau,
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, letzte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258),
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-18),
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-15),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),

- Elektromagnetische Felder: Erlass des Umweltministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.1994,
- DIN VDE 0848 Teil 4: Sicherheit bei elektromagnetischen Feldern; Grenzwerte für Feldstärken zum Schutz von Personen im Frequenzbereich von 0 Hz bis 30 kHz; Oktober 1989,
- DIN VDE 0210: Bau von Starkstrom-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV, 12/ 1985,
- Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow vom 14.12.2015.

## 2. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11 Hengstkoppelweg - 2. Änderung ist seit Juli 2007 rechtswirksam. Der Bebauungsplan hat die Grundlage für die Entwicklung eines Reinen Wohngebiets geschaffen. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan neben einer Sondergebietsfläche für ein Blockheizkraftwerk auch Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr aus.



**Abbildung 1:** Bebauungsplan Nr. 11 - Hengstkoppelweg 2. Änderung mit rot gestricheltem Geltungsbereich der 3. Änderung

Die Realisierung der Erschließung und damit die Vermarktung der Baugrundstücke erfolgten und erfolgen in mehreren Bauabschnitten. Bei dem Verkauf der Baugrundstücke wurde deutlich, dass die zur Verfügung stehenden Bauplätze für Einfamilienhausbebauung den Bedarf nicht decken. Die Vermarktung der letzten verfügbaren Baugrundstücke dieses Gebiets erfolgt im Sommer 2019.

Darüber hinaus hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 26.03.2015 (Beschluss Nr. VI/0184/15) beschlossen, einen Pool von ständig mindestens 80 Bauplätzen im Gesamtstadtgebiet der Barlachstadt Güstrow einzurichten und vorzuhalten, der aus erschlossenen und kurzfristig erschließbaren Grundstücken besteht.

Bei der Untersuchung möglicher Potenzialflächen im Stadtgebiet fand man heraus, dass der rechts-wirksame Bebauungsplan Nr. 11 Hengstkoppelweg - 2. Änderung noch potenziell als Wohnfläche nutzbare Flächen beinhaltet, die jedoch nicht über Planrecht für diese Nutzung verfügen.

Bei den potenziell nutzbaren Flächen handelt es sich zum einen um eine als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesene Fläche, zum anderen um eine Fläche die als Stellplatzanlage ausgewiesen ist.

Bei der ursprünglichen Planung des Wohngebietes Hengstkoppelweg waren auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen, so dass gemäß § 8 Abs. 2 der LBO MV ein Kinderspielplatz vorgesehen wurde. Inzwischen handelt es sich nach den Änderungen des Bebauungsplans um ein reines Einfamilienhausgebiet, für das nach Landesbauordnung MV keine öffentlichen Spielplätze erforderlich sind. Aus der Abbildung 2 wird erkennbar, dass die Spielplatzversorgung auch ohne den Spielplatz Hengstkoppelweg (geplante Nr. 21) sichergestellt ist. Teilbereiche des Wohngebietes Hengstkoppelwegs liegen sogar im Einzugsbereich der Spielplätze Nr. 19 Buchenweg und 22 Distelweg.

Darüber hinaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine große öffentliche Grünfläche (s.a. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), sodass dieser Spielplatzstandort für entbehrlich gehalten wird und aufgegeben werden kann.

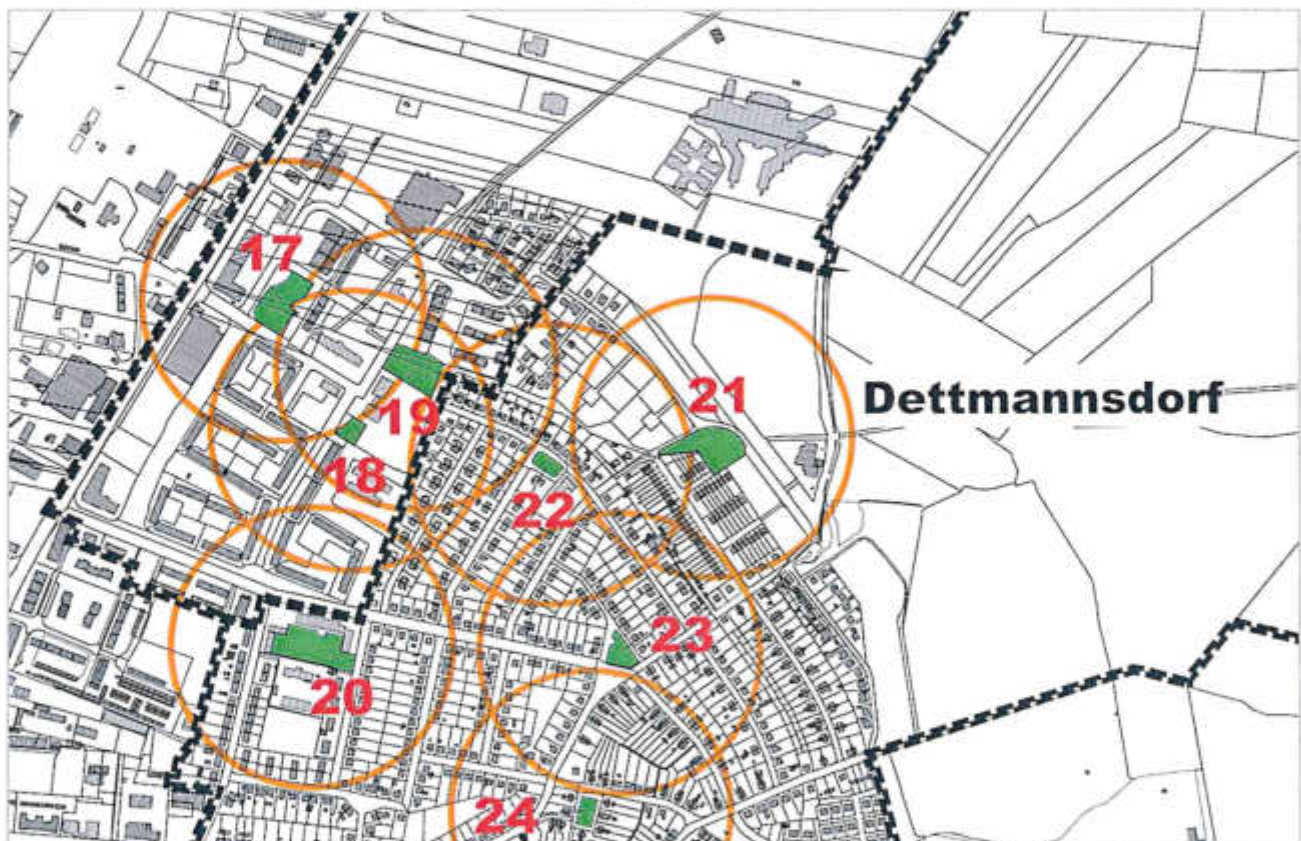


Abbildung 2: Spielplätze in der Nordstadt mit Einzugsbereichen (Radius 200 Meter)

Des Weiteren sind in dem Bebauungsplan Nr. 11 Hengstkoppelweg zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen. Da sich das Plangebiet zu einem Einfamilienhausgebiet mit Einzelhäusern entwickelt hat, sind die Grundstücke entsprechend groß, sodass der ruhende Verkehr der Anwohner auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden kann. Für Besucher wird die zentrale Parkfläche hergerichtet, sodass die zweite Parkfläche entbehrlich ist.

Beide entbehrlichen Flächen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Wohnbauflächen umgewandelt werden, die sich in den Ausweisungen an der umgebenden Bebauung orientieren. Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen zu den vorhandenen Leitungen in der öffentlichen Grünfläche könnten so ca. weitere sechs Bauplätze entstehen.

Um dieses städtebauliche Ziel planerisch umsetzen zu können, wurde am 15.02.2018 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Hengstkoppelweg durch die Stadtvertretung gefasst.

Der Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Hengstkoppelweg umfasst die Flurstücke 178/14, 180/2 (teilweise), 200, 201, 215, 216, 217, 218, 219 und 220 der Flur 10, Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von 0,65 ha.

Da es sich bei der Planänderung um die Nachverdichtung eines Wohngebietes handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) hier gemäß Nr. 1 gegeben.

Dieser Paragraf darf nur angewandt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Nur in diesem Fall kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Nach überschlägiger Prüfung der im gesamten Bebauungsplan Nr. 11 festgelegten Grundflächenzahl der Wohngebiete wird insgesamt voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, davon im Bereich der 3. Änderung von ca. 2.200, so dass der § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete sind durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen.



### 3. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

#### 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Hengstkoppelweg wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit Schreiben vom 26.03.2018 angezeigt.

Mit Schreiben vom 27.04.2018 hat das Amt mitgeteilt, dass „bei der angezeigten Planänderung die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind und das nach Abwägung aller landesplanerischen Belange die angezeigte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Hengstkoppelweg“ der Stadt Güstrow grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist“.

Es wird weiterhin ausgeführt, dass „die beabsichtigte Planänderung die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf das Mittelzentrum Güstrow und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV usw.) erfüllt. Im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Mit dem Planvorhaben wird dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen.“



Abbildung 3: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Barlachstadt Güstrow verfügt seit September 1999 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird darin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB wird eingehalten.

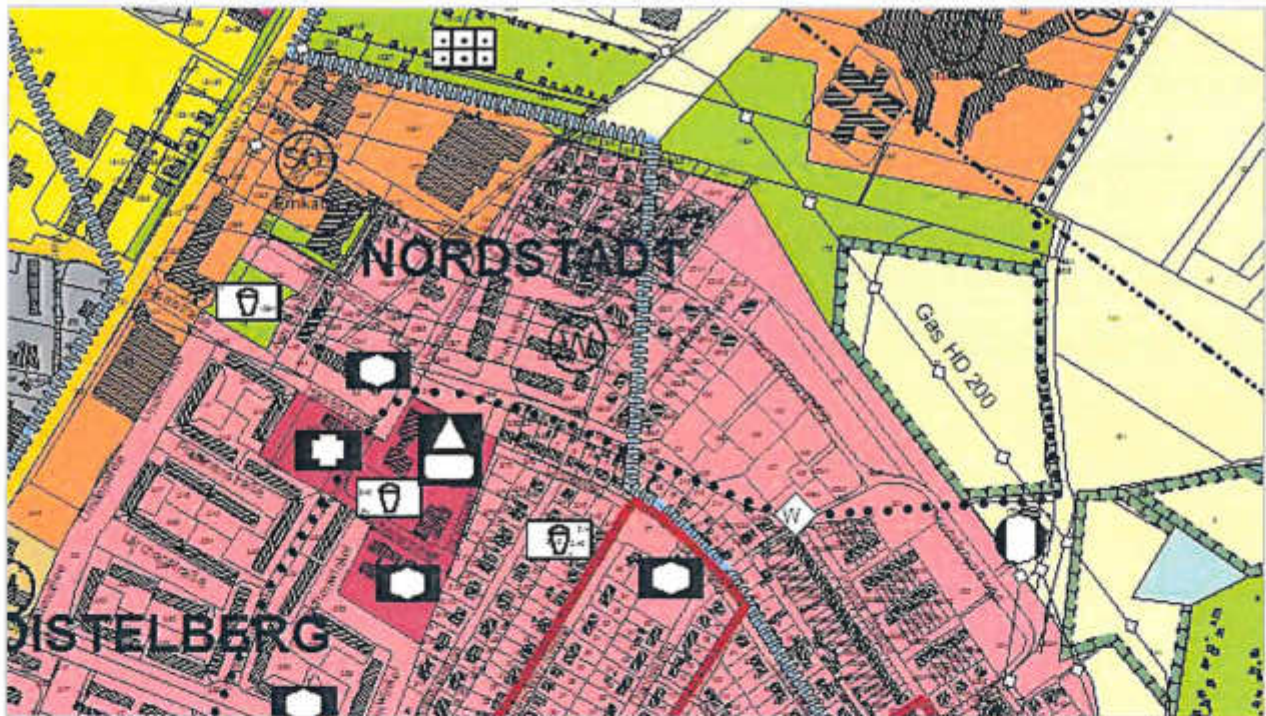


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2015 erfolgte eine auf den jeweiligen Stadtteil bezogene Analyse.

Die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Hengstkoppelweg befindet sich im Stadtteil Dettmannsdorf, der ein traditioneller Wohnstandort Güstrows ist. Das Plangebiet ist im ISEK als Umstrukturierungsgebiet Wohnen eingestuft.



Abbildung 5: Auszug aus dem ISEK 2015

### 3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Barlachstadt Güstrow, Stand Mai 2005, wird der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 11 als landwirtschaftliche Brache dargestellt.



Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan, Mai 2005

### 3.5 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen, Restriktionen

Innerhalb des Plangebiets der 3. Änderung befinden sich derzeit die Planstraße Hengstkoppelweg und der Fuß- und Radweg im Bau. Ansonsten stellt sich das Plangebiet als Brachfläche dar.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich für das Plangebiet durch eine vorhandene oberirdische 110 kV-Freileitung.

Nachdem im Rahmen der 1. Trägerbeteiligung bzw. öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 11 Hengstkoppelweg mehrere Stellungnahmen zur Einhaltung unterschiedlich großer Schutzabstände zur 110 kV-Leitung eingegangen waren, beauftragte die Stadt Güstrow ein Einzelgutachten, in welchem der tatsächlich auftretende Elektrosmog untersucht wurde.

Durch die RST Rostock, Raumfahrt und Umweltschutz GmbH, Rostock- Warnemünde wurde dieses Einzelgutachten mit dem Titel „Beurteilung möglicher Gefährdungen durch Elektromagnetische Felder, Bebauungsplan Nord 1 Wohngebiet Hengstkoppelweg“ mit Datum vom 06.08.1995 mit folgendem Ergebnis erstellt:

„Der Nachweis erfolgte mit dem Ziel der Gewährleistung eines höchstmöglichen Schutzes Betroffener in Form einer 'worst case' Betrachtung (deutsche Übersetzung: Schlechtester Fall), d.h. unter Annahme verlustfreier Leiter, Strom- und Spannungsspitzenwerten sowie Phasengleichheit für Strom und Spannung für eine Trassenachse. Die tatsächlich auftretenden elektrischen und magnetischen Feldstärken liegen mit Sicherheit unterhalb der errechneten Werte.“

Die gutachterliche Beurteilung stellt fest: „Zur Gewährleistung der Gefährdungsfreiheit durch elektrische und magnetische Felder sollte ein beidseitiger, horizontaler Schutzabstand von  $a \cdot 30$  m bezogen auf die Trassenachse gewährleistet werden“, d. h. dass dieser Schutzbereich von jeglicher empfindlicher Nutzung hier: Wohnen/Gärten freigehalten wird. Dies ist durch die vorliegende Planung gewährleistet.

In der Planzeichnung ist darüber hinaus ein beidseitiger Schutzbereich zur 110-kV-Leitung von 22 m gekennzeichnet worden. Dieser ergibt sich aus der Stellungnahme des Leitungsträgers EMO im Rahmen der 1. Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan. Dieser technische Sicherheitsabstand wurde nach DIN VDE 0210, 12/85 errechnet und betrachtet das Ausschwingen der Leitung bei Wind. Diese Parameter wurden im oben genannten Einzelgutachten nicht berücksichtigt.

## 4. Städtebauliche Planung

Basierend auf den o. g. Vorgaben, vorhandenen Nutzungen und Restriktionen wurde die städtebauliche Zielsetzung umgesetzt.

Sie basiert auf folgenden Eckpunkten:

- Beibehaltung der ursprünglich ausgewiesenen Verkehrsflächen,
- Erschließung der neuen Grundstücke über die Planstraße und zusätzlich über die Primer Straße,
- Freihalten eines 10 m breiten Grünstreifens als Leitungsstrasse und
- Übernahme des Gebietscharakters Reines Wohngebiet aus der angrenzenden Planung.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden drei Reine Wohngebiete (WR 9 bis 11) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen, um der besonderen Bedeutung des Standortes als Wohnstandort gerecht zu werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist festgesetzt worden, dass die in Reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese ausnahmsweise in Reinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen eignen sich nicht für das durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Bebauungsgebiet. Aus diesem Grunde sollen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes grundsätzlich ausgeschlossen werden. Gerade letztere stören die in den Reinen Wohngebieten besonders zu berücksichtigende Wohnruhe z.B. durch (nächtlichen) An- und Abfahrtsverkehr erheblich. Darüber hinaus befindet sich in fußläufiger Entfernung ein ausreichendes Angebot an Versorgungseinrichtungen auf dem Distelberg. Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie die den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen, da nicht davon auszugehen ist, dass wesentliche Störungen von ihnen ausgehen (TF I Nr. 1).

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

#### Grundflächen

In den WR-Gebieten 9 bis 11 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Durch diese GRZ, die die festgesetzte Obergrenze für Reine Wohngebiete darstellt (vgl. § 17 Abs.1 BauNVO), wird dem Charakter der benachbarten Bebauung Rechnung getragen. Gleichzeitig sind durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Wohnungsgrößen realisierbar. Insgesamt können ca. 6 Wohngrundstücke entstehen. Dabei wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. zwei pro Gebäude festgesetzt (TF I Nr. 1).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Eine Überschreitung kann bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, höchstens aber bis zur Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese mit der Herstellung einer extensiven Dachbegrünung oder durch die Herstellung von Stellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Material im Flächenverhältnis von 1 : 1 ausgeglichen werden. Als wasser- und luftdurchlässiges Material sind Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass zusätzliche Versiegelungen ökologisch zumindest teilweise ausgeglichen werden (TF I Nr. 2).

## Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Dabei werden möglichst großzügige Baufenster festgesetzt, die einen großen Spielraum hinsichtlich der Aufteilung der Baugrundstücke gewährleisten. Dadurch kann flexibel auf spezifische Anforderungen zukünftiger Nutzer reagiert werden, die zudem ihre Gebäude entsprechend den jeweiligen Anforderungen relativ frei auf den Grundstücken positionieren können.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist festgesetzt worden, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker bis zu 0,50 m zugelassen werden kann. Sie dürfen dabei jedoch 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Mit der Verfügung, dass bestimmte Bauteile die Baugrenzen überschreiten dürfen, soll unter Wahrung der städtebaulichen Vertretbarkeit die architektonische Gestaltungsfreiheit und die Möglichkeit für variable Grundrisslösungen der verschiedenen Gebäude gegeben werden (TF I Nr. 3).

## Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO im WR 9, WR 10 und WR 11 auf 8,00 m festgelegt, um eine an die umgebende Bebauung angelehnte Höhenentwicklung zu erreichen.

Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist dabei die Fahrbahnkante des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der fertiggestellten Erschließungsstraße. Innerhalb aller Baugebiete darf die festgesetzte Höhe der Oberkante der Gebäude (OK Gebäude) durch notwendige technische Bauteile überschritten werden (TF I Nr. 4).

## Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO

Die Textliche Festsetzung I Nr. 5 regelt, dass Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Damit ist gewährleistet, den ruhenden Verkehr auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen

## 4.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) besteht die Möglichkeit Örtliche Bauvorschriften innerhalb eines Bebauungsplans zu erlassen.

Bei Verstößen gegen diese Vorschriften wird eine Ordnungswidrigkeit begangen, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden kann. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (§ 84 Abs. 3 LBauO M-V).

## Dächer

Als Dachformen sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig, da sie in Nachbarschaft des Erhaltungsgebietes Dettmannsdorf ein typisches Gestaltungselement darstellen. Die schrägen Dachflächen stellen ein gemeinsames Gestaltungsmerkmal aller neu zu errichtenden Gebäude dar (TF II Nr. 1).

Es ist anzunehmen, dass die Dachgeschosse der Gebäude zum größten Teil zu Wohnräumen ausgebaut werden. Demzufolge wird eine Vielzahl von Dachaufbauten zur Belichtung dieser Wohnungen notwendig sein. Um eine nachhaltige Beeinträchtigung der gesamten Dachlandschaft zu verhindern, sind Reglementierungen bezüglich der Größe, Material und Farbe festgelegt worden. (TF II Nr. 2).

## Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind rote, rotbraune und braune sowie helle, weißbeige oder weißgraue Farbtöne zulässig, um größtmögliche Vielfalt zuzulassen, die sich auch aus der umgebenen Bebauung ergibt. Der Sockel ist bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von der nächstliegenden Oberkante der Straßenoberfläche, zulässig, damit Keller möglich sind (TF II Nr. 3).

## Stellplätzen gemäß § 86 Abs.1 LBauO MV

Da die Landesbauordnung zu Stellplätzen keinerlei Regelungen mehr enthält und die Barlachstadt Güstrow keine Stellplatzsatzung besitzt, wurde die nachfolgende Regelung getroffen:

Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück des Vorhabens wie folgt nachzuweisen und dauerhaft vorzuhalten:

- pro Wohneinheit zwei Stellplätze und
- je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz,  
(TF II Nr. 4).

Die o. g. Werte wurden in Anlehnung an die ehemalige Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern getroffen, um den ruhenden Verkehr im Gebiet zu regeln.

## 4.4 Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichsbilanzierung

### 4.4.1 Ausgleichsbilanzierung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Hengstkoppelweg wird eine öffentliche Grünfläche überplant, die als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesen und im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt war.

Mit der Neuausweisung der Reinen Wohngebiete (WR) werden innerhalb der ursprünglich geplanten öffentlichen Grünfläche) durch das WR 9 und WR 10 mit einer GRZ von 0,4 und einer Erweiterung der Straßenverkehrsfläche maximal 1144 m<sup>2</sup> voll versiegelt. Die Grünfläche zum Schutz der unterirdischen Leitungen bleibt als solche erhalten.

	m <sup>2</sup>	maximal versiegelte Fläche m <sup>2</sup>
WR 9 (GRZ 0,4)	1337	535
WR 10 (GRZ 0,4)	1538	615
Zusätzliche Straßenverkehrsfläche	294	294
Summe	3169	1444

Tabelle 1: Gesamtflächen und maximal versiegelte Flächen

Die Ausgleichsbilanzierung für den rechtskräftigen Bebauungsplan Hengstkoppelweg basiert noch auf der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher 1993 für die Stadterweiterung auf dem Distelberg mit der Erweiterung Hengstkoppelweg und das Wohngebiet Stettiner Teich erstellt wurde. Zeitgleich liefen die Planungen für das Güstrower Krankenhaus und so wurden naturnahe Regenwasserversickerungsgräben innerhalb der Maßnahmefläche 8.1. im Geltungsbe- reich des B-Planes Hengstkoppelweg geschaffen.

Für die Bauleitplanung des Hengstkoppelweges wurde 1995 ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Ausgleichsbilanzierung auf dem Hessischen Verfahren beruht. Da seit 1. Juni 2018 in Mecklenburg Vorpommern die Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE) vorliegen, wird diese für die Berechnung des zu leistenden Ausgleichs für die 3. Änderung verwendet. Die Biotopkartierung basiert auf der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände MV zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung im Februar 2018.

Berücksichtigt wird weiterhin, dass gemäß grünordnerischer Festsetzung Nr. III (2) der rechtswirk- samen Satzung auf den öffentlichen Grünflächen 1/5 der Fläche mit heimischen Gehölzen zu ge- stalten ist und zusätzlich je 300 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Bei einer Fläche von 3169 m<sup>2</sup> ergibt dies 11 Bäume und 634 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen. Die Bäume sollen als hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 14/16 cm gepflanzt werden. Die Gehölzpflanzungen wer- den als freie Sukzession am Wald –und Gewässerrand auf einer Fläche von 920 m<sup>2</sup> ausgeglichen (Vgl. Maßnahme 1.13).

## Bilanzierung der Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes

### Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ):

Die Gesamtfläche der 3. Änderung umfasst 6.461 m<sup>2</sup>. Bei der Eingriffsbilanzierung werden jedoch nur die zusätzlich zum rechtskräftigen Bebauungsplan beeinträchtigten Flächen bilanziert. Diese umfassen gemäß Tabelle 1 eine Fläche von 3169 m<sup>2</sup>.

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents (EFA) ergibt sich aus dem Biotopwert, welcher den Biotoptyp des betroffenen Biotops x durchschnittlichen Biotopwert von 1,5, multipliziert mit der Fläche in m<sup>2</sup> ergibt. Da es sich um eine anthropogen überformte Fläche innerhalb vorhandener Wohnbebauung und bereits neu errichteter Einfamilienhausbebauung handelt, wird als Lagefaktor eine Minderung von 0,75 angesetzt. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanänderungsbeschlusses ist die Fläche durch bereits erfolgte Erschließungsmaßnahmen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hengstkoppelweg beeinträchtigt. Der nach HzE zusätzlich anzusetzende Wirkfaktor für die Funktionsbeeinträchtigung wurde nicht angesetzt.

Die betroffene Fläche ist gemäß Biotoptypenkartierung eine Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS). Gemäß Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen werden für diese Nr. 14.11.1 eine Regenerationsfähigkeit von 0 und eine Gefährdung von 1 angegeben. Somit ergibt sich folgender EFA:

Fläche des betroffenen Biotops in m <sup>2</sup>	x	Biotopwert	x	Durchschnittlichen Biotopwert	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFA)
3169		1		1,5	0,75		3565

Tabelle 2: Ermittlung Eingriffsflächenäquivalent für die überplante Grünfläche

### Ermittlung der Versiegelung und Überbauung:

Vollversiegelte und überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFA)
WR 9 - 535		0,2		107
WR 10 - 615		0,2		123
Straße - 294		0,5		147
Gesamt 1444				377

Tabelle 3: Ermittlung Versiegelungsgrad

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 Hengstkoppelweg ist ein Eingriffsflächenäquivalent von 3942 m<sup>2</sup> erforderlich.

Für die Ausweisung der Ausgleichmaßnahmen der 3. Änderung wird eine Fläche genutzt, welche innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 25 Am Stettiner Teich dem Bebauungsplan Nord 1 Hengstkoppelweg zugeordnet wurde:



**Abbildung 7: Auszug aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 25 – Am Stettiner Teich, unmaßstäblich**

Im Bebauungsplan Nr. 25 Am Stettiner Teich ist unter Ziffer 9 folgendes festgesetzt:

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden wie folgt zugeordnet:

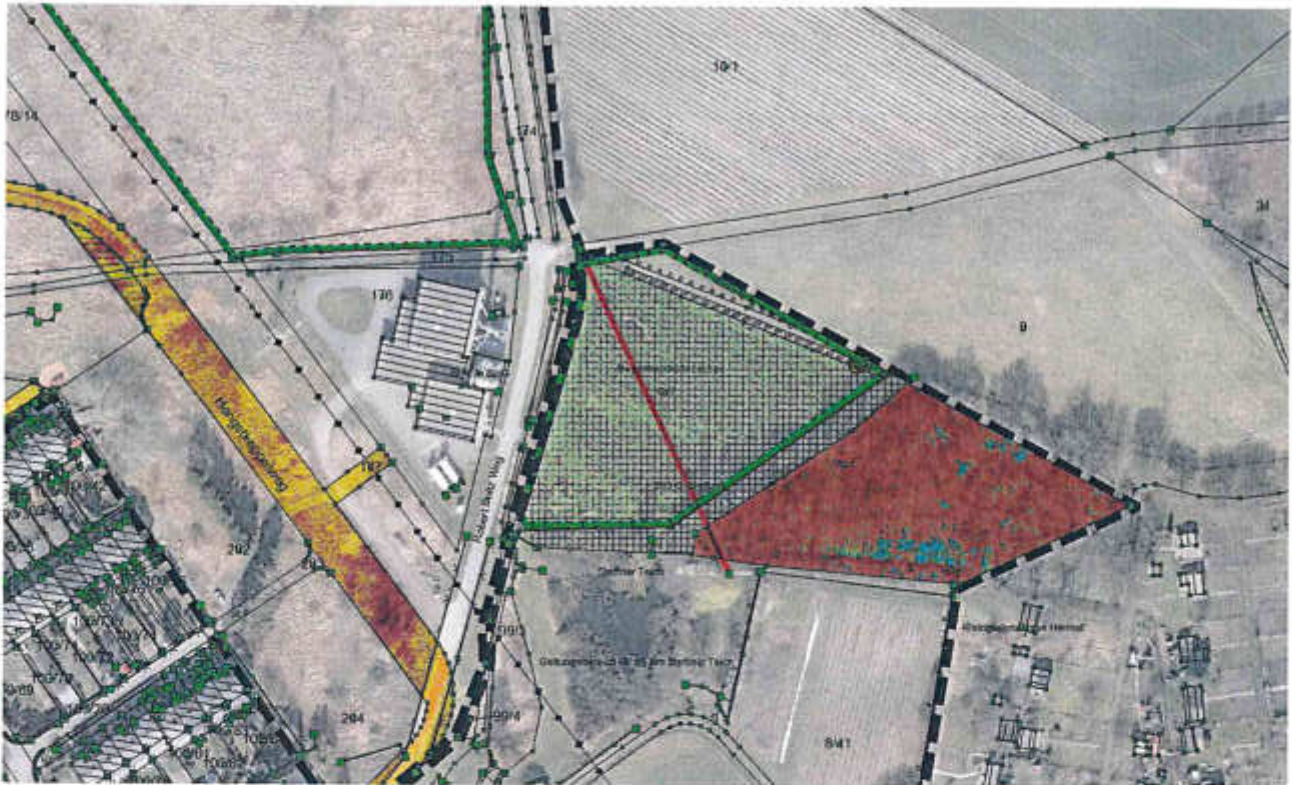
- (1) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Teil I dem Bebauungsplan Nord 1 Hengstkoppelweg
    - Teil II dem Bebauungsplan Nr.22 Distelberg
- (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB i. V. m. § 8 a Abs.1 BNatSchG)

Der Bebauungsplan kann unter: <https://www.guestrow.de/bauen-wohnen/planen/bebauungsplanung> eingesehen werden.

Da im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 25 keine weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen getroffen wurden, da es zum damaligen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden konnte, werden nun über einen ergänzenden Planauszug und grünordnerische Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11-Hengstkoppelweg die Ausgleichsmaßnahmen rechtlich festgeschrieben.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Gestaltung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens einschließlich der Umgebungflächen (Abbildung 8). Zur Bilanzierung des Ausgleiches werden die Hinweise zur Eingriffsbilanzierung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung 2018 verwendet.





**Abbildung 8: Auszug Stadtgrundkarte mit Luftbild als Übersichtsplan**

#### Bestandssituation der Maßnahmefläche:

Die Maßnahmefläche (Maßnahmefläche I, Bebauungsplan Nr. 25 - Am Stettiner Teich), welche für die Ausbildung des naturnahen Regenrückhaltebeckens (nRRB) genutzt werden soll, wurde vor ca. 2-3 Jahren als Spargelacker genutzt. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgte durch den Beschluss zum Bau des Regenrückhaltebeckens zur Umsetzung des in Aufstellung befindlichen gesamtstädtischen Hochwasserschutzkonzeptes. Es entwickelte sich durch regelmäßige Mahd der Biotoyp Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM). Das Mahdgut wurde auf der Fläche belassen, so dass sich Stickstoffanzeiger, wie Brennnessel, Ampfer, Löwenzahn als auch Sukzessionspflanzen wie die Kanadische Goldrute neben allgemeinen Grasarten wie Schwingel, Knaulgras, Quecke u.a. entwickelten. Insgesamt ist die Fläche artenarm und die Ermittlung der Wertstufe ergibt für diese Fläche als GIM eine Wertstufe von 1. Die gesamte Fläche des naturnahen Regenrückhaltebeckens innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmefläche beträgt 5327 m<sup>2</sup>. Die Randbereiche wie die nördliche Pufferzone (außer vorhandenem Feldweg), dem Waldrand und dem Gewässerschutzstreifen am Stettiner Teich betragen insgesamt 1370 m<sup>2</sup>.

#### Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

##### Maßnahme 8.20 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken

Die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (nRRB) als Maßnahme 8.20 erfordert gemäß HzE für eine Anerkennung ein naturnah gestaltetes unversiegeltes Regenrückhaltebecken mit landwirtschaftsgerechter Bepflanzung und Anbindung an die freie Landschaft.

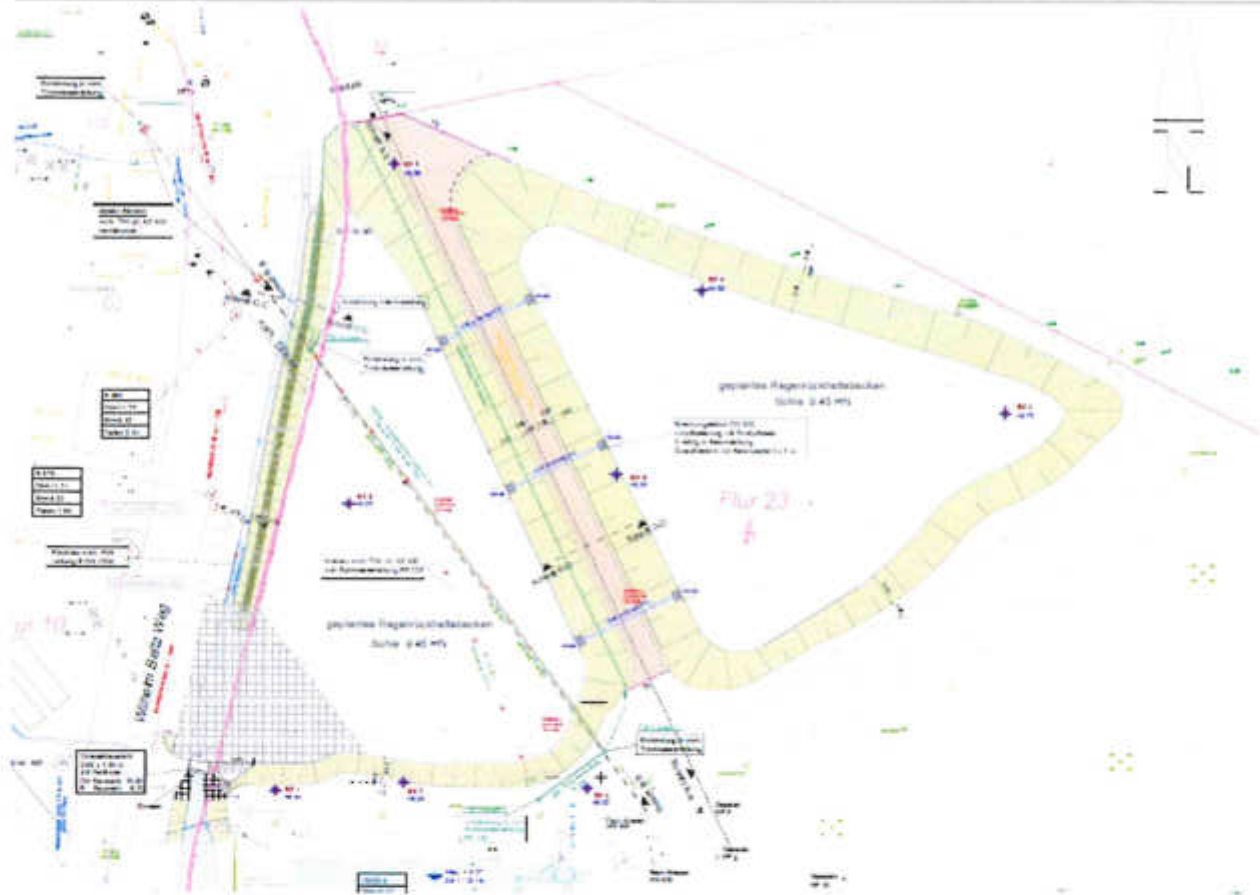


Abbildung 9: Ausführungsplanung naturnahes Regenrückhaltebecken , unmaßstäblich

Gemäß den Anforderungen zur Anerkennung von naturnahen Regenrückhaltebecken gemäß HzE werden im Folgenden die Maßnahmen erläutert:

a. Mindestwasserstand bei Sommerniedrigwasser von 0,5 m

Da es sich bei dem geplanten nRRB um ein Überflutungsbecken für den Suckower Graben zur Vermeidung von Niederschlagswasserstauungen in Dettmannsdorf handelt, sind geringe Sommerniedrigwasserstände möglich. Da der Suckower Graben einen großen Einzugsbereich hat (Ortsteil Suckow, Krankenhaus), wird in Normaljahren ein derartiger Mindestwasserstand erwartet.

Am Standort sind der Stettiner Teich und das bereits vorhandene RRB auch in Trockenjahren bisher nicht trockengefallen. Da eine direkte Amphibienwanderungen ohne Hindernisse in diese Bereiche erfolgen kann, hat der Charakter eines Weihers an diesem Standort keine negativen faunistischen Auswirkungen. In der Eingriffsbilanzierung wird die Tatsache, dass der Mindestwasserstand bei Sommerniedrigwasser von 0,5 m nicht garantiert werden kann derart berücksichtigt, dass nur die Fläche des ersten Beckens als naturnahes Regenrückhaltebecken bewertet wird. Das zweite Becken wird als Maßnahme 2.33 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese eingestuft. Die Erläuterungen zur Mähwiese werden unter Maßnahme 2.33 dargelegt.

b. Gestaltung flacher strukturreicher Uferböschungen mit einer Neigung von mind. 1:3

Die Ausbildung der Uferböschungen erfolgt mit einer Neigung von 1:3 im östlichen Bereich.

Im westlichen Bereich ist durch die vorhandenen querenden Leitungen und die Höhenlage des Suckower Grabens teilweise eine Neigung von 1:2 erforderlich. Die Uferböschungen können sich durch die Festsetzung zur späten Mahd und Beräumung des Mahdgutes als Mähwiese entwickeln.

Die vorhandene floristische Artenvielfalt im Bereich des bereits existierenden Regenrückhaltebeckens mit steilen Böschungen kann als sehr gut eingestuft werden. Arten wie Honiggras, scharfer Hahnenfuß, Glatthafer, Mädessüß und weitere Arten von Mähwiesen konnten hier kartiert werden.

- c. Herstellung einer mind. 5 m breiten dauerhaft nutzungsfreien Pufferzone landseits der Böschungsoberkante

Kennzeichnung der Pufferzone gegenüber der angrenzenden Nutzfläche:

Das geplante nRRB grenzt im Nordosten an einen unbefestigten Landweg. Hier wird zur Abgrenzung eine Baumreihe sowie eine verbleibende Zwickelfläche mit Obstgehölzen gepflanzt und damit ein Saumbereich geschaffen. Im Südosten grenzt Wald an und auf den verbleibenden Abstandsflächen wird eine natürliche Sukzession zur Entwicklung eines Waldsaumes zugelassen. Im Süden grenzt der Stettiner Teich mit Weidensaum und das Regenrückhaltebecken Stettiner Teich, welches eine naturnahe Ausprägung entwickelt hat, an. Im Westen grenzt der Suckower Graben an. Die Pufferzone bis zum befestigten Robert-Beltz-Weg beträgt ca. 6 m. An dieser Stelle ist eine Absperrung mit einem Holzzaun analog zum bereits bestehenden RRB vorgesehen.

- d. Ausschluss von Fischbesatz, Wassergeflügelhaltung und anderen wirtschaftlichen und Freizeitnutzungen jeglicher Art

Eine diesbezügliche Weiterverpachtung ist seitens des Städtischen Abwasserbetriebes nicht vorgesehen und wird bei den zahlreichen RRB im Stadtgebiet auch nicht praktiziert, sodass von einer grünordnerischen Festsetzung abgesehen wird. Die Ausprägung eines nicht ständig wasserführenden Weihers vermindert auch die Gefahr des illegalen Fischbesatzes.

- e. Anlage ist mit Gehölz- oder Heckenpflanzungen in die Landschaft einzubinden

Unter den gegebenen Standortbedingungen wird bei Einschränkung einer Mahd in Teilbereichen eine Sukzession mit Weiden, Erlen u.a. standortgerechten Gehölzen erfolgen. Die Pufferbereiche sind bereits jetzt durch einen höheren Stickstoffgehalt (Brennesselaufwuchs) gekennzeichnet

- f. Max. einmalige Mahd im Jahr ab August

Es wurde eine Mahd frühestens ab dem 1. Juli für die Böschungsbereiche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Mit dieser späten Mahd wird einerseits den ökologischen Anforderungen für Lurche und Bodenbrüter als auch den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprochen. Im Monitoring ist die Fläche in ihrer floristischen Ausprägung und der faunistischen Entwicklung zu beobachten und ggf. Mahdtermine an späteren Terminen durchzuführen.

Nach der HzE ist für ein nRRB eine Kompensationsminderung von 0,8 anzusetzen.

#### Maßnahme 2.33 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese

Anforderungen für die Anerkennung:

- Die Fläche wurde vor der Nutzungsaufgabe mind. 5 Jahre als Spargelacker genutzt.
- Der vorherige Ackerbiotop erfüllt die Kriterien des Biotopverbundes. Die Fläche dient als Gewässerrandstreifen sowohl für das nRRB als auch für den Stettiner Teich. Durch die angrenzenden Waldflächen wird ein sinnvoller Biotopverbund geschaffen.
- Die spontane Begrünung wurde auf der Fläche bereits praktiziert und wird in der Ausführungsplanung weiterhin berücksichtigt.
- Die Mindestbreite von 10 m und Mindestflächengröße von 2000 m<sup>2</sup> wird für das östlich .Aufangbecken einschließlich Saumbereiche erreicht.
- Der Mahd Zyklus richtet sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen und der Entwicklung dieser Wiesenflächen. Hier ist im nachfolgenden Monitoring die weitere Bewirtschaftung zu beobachten.

Durch die floristische Artenvielfalt angrenzender Biotope mit Arten wie Wiesenlabkraut, Schafgarbe, Rainfarn, Wiesenbärenklau, Gemeiner Bocksbart, Hasenpfötchen Klee, Gemeiner Beifuß, Tüpfelharthäu, Sauerampfer, Wilde Möhre, Weißklee und Gräser, wie Glatthafer, Honiggras, Wiesen-schwengel ist ein gutes Artenpotenzial zur Ausbildung einer Mähwiese vorhanden.

Der Kompensationswert beträgt 2.

### Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen

Der nördliche Pufferbereich von gesamt 450 m<sup>2</sup> (ohne Feldweg) soll durch Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzen von Obstgehölzen entwickelt werden. Ebenso soll entlang des Weges auf ca.80 lfdm. eine Obstbaumreihe gepflanzt werden. Auf Grund der unten angegebenen großen Umgebungsflächen für Hochstammsorten und einem vorhandenen Einzelbaum, einer Stieleiche, die erhalten werden soll, sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen max. 11 Baumpflanzungen möglich.

Anforderungen zur Anerkennung sind:

- Verwendung von alten Kultursorten
- Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzung eines Baumes je 80- 150 m<sup>2</sup>,
- Schutz gegen Wildverbiss
- spontane Selbstbegrünung unter den Obstgehölzen
- kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln
- dauerhafte Pflege

Diese Kompensationsmaßnahme wird nicht nach HzE bilanziert, da die Fläche in die Maßnahme 2.33 einfließt und die Baumpflanzung sich aus dem erforderlichen Ausgleich für Ersatzpflanzungen von Bäumen auf der überplanten Grünfläche ergeben.

### Maßnahme 1.13 Anlage von Wald durch Sukzession

Die Fläche zwischen dem geplanten Regenrückhaltebecken und dem vorhandenen Wald soll der freien Sukzession überlassen werden. Der Standort ist bereits durch Nährstoffanreicherung (Brennnesseln), feuchteres Kleinklima (Schatten des Waldes) und ein gutes Artenpotenzial mit entsprechende Arten im Unterholz des Waldes wie Schwarzer Holunder, Gewöhnliche Traubenkirsche und weiteren Straucharten geprägt. Ebenso sind Schwarz Erlen, Gemeine Esche und Weidenarten im Waldbestand vorhanden, sodass bei Aufgabe der Mahd mit einer schnellen Sukzession gerechnet werden kann. Die Sukzession hat den ökologischen Vorteil, dass standortangepasste, heimische Arten wachsen können. Im Monitoring ist die Fläche zu beobachten, die Ausbreitung nicht heimischer oder invasiver Arten zu unterbinden und ggf. doch Initialpflanzungen vorzunehmen.

Anforderungen für die Anerkennung:

- natürliche Sukzession mit guten standörtlichen Bedingungen
- natürliche Waldbildung ohne Vorkommen invasiver Arten
- Die Mindestgröße von 0,2 ha wird nicht eingehalten: Der angrenzende Wald mit einer Größe von 4580 m<sup>2</sup> ist aber ein städtisches Grundstück und nicht in der Bewirtschaftung des städtischen Waldkatasters.

Der Kompensationswert beträgt 2.

### **Ermittlung des Kompensationsumfanges (m<sup>2</sup> KFÄ)**

Die erläuterten Kompensationsmaßnahmen und die Rahmenbedingungen führen bei einigen Maßnahmen zur Berücksichtigung einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes, was nach HzE als Leistungsfaktor angegeben wird. Das westliche Becken ist durch den versiegelten Bereich der Sohlbefestigung und den teilweise steileren Böschungen zum Suckower Graben in der ökologischen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ebenso ist das östliche Becken, welches als Mähwiese einzustufen ist, auf Grund der Abgrabungen und Veränderung der Bodenstruktur minimiert. Die Sukzession der Waldrandfläche und des Gewässerrandstreifens ist auf Grund der Nichteinhaltung der Mindestgröße von 0,2 ha reduziert.

Biotoptyp	Fläche der Kompensationsmaßnahme	x	Kompensationswert der Maßnahme	Leistungsfaktor	=	Kompensationswert der Maßnahme (m <sup>2</sup> KFÄ)
8.20 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken Westliche Becken	2300		0,8	0,5		920
2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen Mähwiese Obstbäume	450		2			900
Östliche Beckenbereich	3027		2	0,5		3027
1.22 Anlage von Waldrändern	920		2	0,5		900

Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsäquivalents

Die Ermittlung des Kompensationsumfanges ergibt einen KFÄ Wert von 5740 m<sup>2</sup>. Der Eingriff kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

#### 4.4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Planzeichnung enthält einen Planauszug zur Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen und die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB:

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Hengstkoppelweg im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 25 Am Stettiner Teich und wurden als Maßnahmefläche I zugunsten des Bebauungsplanes Hengstkoppelweg festgesetzt. Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstückes 8/41 der Flur 23 Gemarkung Güstrow. Der Planauszug ist Bestandteil der Planzeichnung.

(1) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 11 standortgerechte Hochstämme alter Obstkultursorten mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzung ergibt sich aus dem Erfordernis, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Hengstkoppelweg die grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche nicht mehr umgesetzt werden können. Der Ausgleich erfolgt durch die Pflanzung von Hochstämmen alter Obstbaumsorten. Die auf diesen Flächen bereits vorhandene ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) kann mit der Pflanzung von Einzelbäumen und einer extensiven Mahd weiter gefördert werden. Die Maßnahme wurde unter der Beschreibung zur Anerkennung der Ausgleichsmaßnahme in der Eingriffsbilanzierung konkret beschrieben. Des Weiteren ist die Anlage eines Lesesteinhaufens auf dieser Fläche geplant. Von Äckern gesammelte Steine sind wertvolles Rohmaterial zur Schaffung spezieller Strukturen und Lebensräume. Als Haufen an sonnigen Plätzen werden sie von Insekten und Reptilien als Unterschlupf, Brutplatz und Winterquartier besiedelt.

(2) Innerhalb der Maßnahmefläche ist ein naturnah gestaltetes unversiegeltes Regenrückhaltebecken mit Anbindung an die freie Landschaft zu gestalten. Im Randbereich zwischen dem Wald sowie dem Stettiner Teich und den Speicherbecken ist eine natürliche Sukzession zur Ausbildung eines Waldrandes mit Saumbereich und eines naturnahen Gewässerrandstreifens zu ermöglichen. Eine Mahd der Böschungsbereiche und wasserfreien Sollbereiche der Becken ist frühestens ab dem 1. Juli und max. zweimal im Jahr vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen.

Die in der Eingriffsbilanzierung erfolgte Darlegung zur Anerkennung des naturnahen Regenrückhaltebeckens als Ausgleichsmaßnahme wird durch die Lage am Landschaftsrand, einem guten Biotopverbund zu vorhandenen Strukturen und einem guten Artenpotenzial an diesem Standort bekräftigt. Ausbaumaßnahmen, welche sich aus wasserwirtschaftlichen Erfordernissen ergeben, wie die Versiegelung im Drosselungsbereich am Suckower Graben, um die Sedimente ohne stärkeren Eingriff entfernen zu können, wurden in der Bilanzierung berücksichtigt. Ebenso ist die vorhandene Gasleitung, die nur mit hohem Aufwand umzuverlegen gewesen wäre in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die auf sonnenexponierten Flächen mit Schotterrasen hergestellten Flächen, haben aber ein hohes Entwicklungspotenzial für Spontanvegetation und faunistisch wertvolle Flächen, z.B. als „Sonnenplatz“ für Ringelnattern.

## **4.5 Verkehr**

### **4.5.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Straßen Am Suckower Graben und den Ebereschenweg erschlossen. Über direkte Anbindungen an das Vorrangstraßennetz der Barlachstadt verfügt das Plangebiet nicht. Es ist aufgrund seiner Lage jedoch günstig erschlossen. Über den Ebereschenweg und die Haselstraße erreicht man die B 103 Rostocker Chaussee. Vom Suckower Graben über den Igelweg und den Waldweg hat man Anschluss an die B 103/ B 104 Neukruger Straße.

#### **Innere Erschließung**

Die innere Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Erschließungsstraße Hengstkoppelweg. Diese erschließt das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 11 Hengstkoppelweg. Die Straße bindet im Südosten des Plangebietes an die Straße Am Suckower Graben und im Westen an den Ebereschenweg an.

Grundlage für die Planung und den Bau der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes bilden die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Für den öffentlichen Verkehrsraum der Haupterschließungsstraße des Gebietes steht überwiegend eine Breite von 7,00 m zur Verfügung. Die vorgesehenen Mindestbreiten der Verkehrsanlagen betragen 1,10 m für den einseitigen Gehweg und 5,25 m für die Fahrbahn.

Im Bereich des BHKW sind im B-Plan 14,0 m für den öffentlichen Verkehrsraum des künftigen Hengstkoppelweges ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche wird eine Fahrbahnbreite von 5,50 m berücksichtigt. Damit ist auch das Parken auf der Fahrbahn möglich, was sich verkehrsberuhigend auf die gefahrenen Geschwindigkeiten auswirken kann. Auf Längsparkstände in Form von Parkbuchten wird verzichtet. Die Verkehrsanlagen werden in einem wirtschaftlich vertretbaren und leistungsfähigen Ausbauzustand geplant. Nicht benötigte Flächen werden für straßenbegleitendes Grün vorgesehen.

Die Gebiete WR 9 und 11 werden direkt über die Planstraße Hengstkoppelweg erschlossen. Im Gebiet WR-10 können Grundstücksteile über die Primer Straße bzw. Planstraße Hengstkoppelweg erschlossen werden. Das ist von der Parzellierung des Gebietes WR 10 abhängig.

#### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr, der durch die Wohnbebauung erzeugt wird, ist auf dem eigenen Grundstück unterzubringen (s. a. Punkt 4.2.2 und 4.3.3).

Öffentliche Stellplätze befinden sich im Plangebiet der 3. Änderung nicht. Das Parken ist jedoch auf der Fahrbahn zulässig. Darüber hinaus befindet sich am Hengstkoppelweg in zentraler Lage des Wohngebietes ein öffentlicher Parkplatz in fußläufiger Entfernung.

## **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist über die Haltestellen Niklotstraße, Am Suckower Platz, Distelberg und KMG-Klinikum gewährleistet. Alle Haltestellen befinden sich in einer Entfernung von maximal 400 m. Die Haltestellen werden durch den Stadtbusverkehr angefahren.

## **Geh- und Radwege**

Im westlichen Teil des Plangebiets wird innerhalb der Verkehrsfläche zwischen dem Hengstkoppelweg und der Primer Straße eine 3,00 m breite Verkehrsanlage geplant. Diese soll ausschließlich Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung stehen. Ein begleitendes Grabensystem soll zur Ableitung des Oberflächenwassers dienen.

Der Geh- und Radweg verbindet den geplanten öffentlichen Grünzug im Süden des Bebauungsplangebietes Nr. 11 Hengstkoppelweg mit der Primer Straße sowie der Straße Hengstkoppelweg im Norden.

## **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser, Strom und Wärme wird mit der Stadtwerke GmbH der Stadt Güstrow und dem Städtischen Abwasserbetrieb geregelt.

### **Strom**

Die 110-kV-Freileitung Krakow-Waren überquert diagonal das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 Hengstkoppelweg. Die entsprechenden Sicherheitsabstände zu dieser Leitung wurden auch in dem Plangebiet der 3. Änderung berücksichtigt.

Das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen zur Stromversorgung der Stadtwerke Güstrow GmbH in der Straße Hengstkoppelweg angeschlossen werden.

### **Wasser**

Das südliche Plangebiet quert von West nach Ost eine Trinkwasserleitung DN 200.

Das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Güstrow GmbH in der Straße Hengstkoppelweg angeschlossen werden.

### **Abwasser**

Das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen des Städtischen Abwasserbetrieb Güstrow in der Straße Hengstkoppelweg angeschlossen werden. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Parum zugeführt.

### **Niederschlagswasser**

Das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Güstrow GmbH in der Straße Hengstkoppelweg angeschlossen werden. Zukünftig werden Teile des Niederschlagswassers in das Grabensystem geführt, welches parallel zum Fuß- und Radweg vorhanden ist.

### **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist durch die Löschwasserentnahmestellen in den Straßen Hengstkoppelweg bzw. Primer Straße sichergestellt.

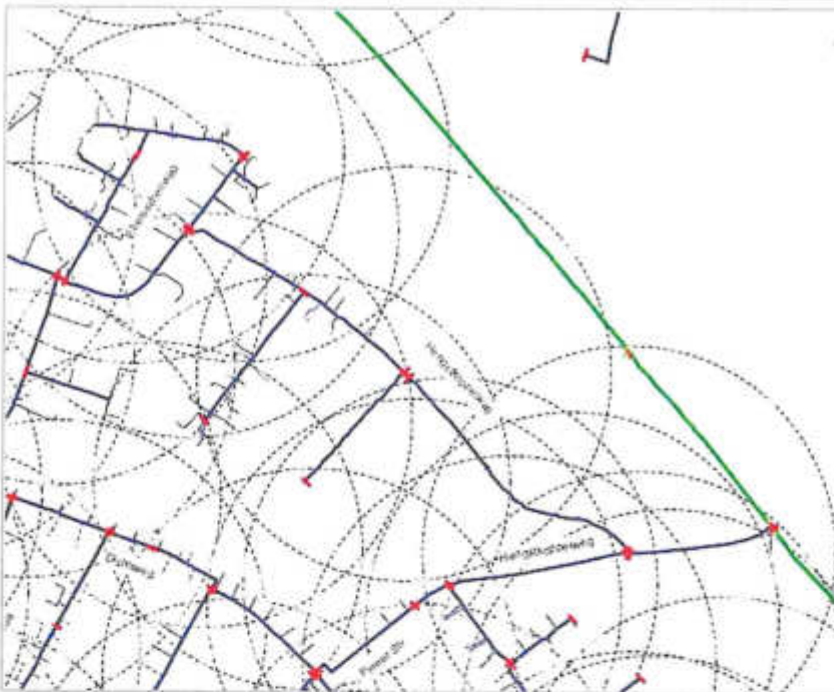


Abbildung 10: Auszug aus der Löschwasserversorgungskarte

### Wärme

Im Bebauungsplangebiet Nr. 11 Hengstkoppelweg befindet sich ein, in der Grundlast mit Gas betriebenes Blockheizkraftwerk. Von diesem ausgehend quert von Ost nach West eine Fernwärmeleitung DN 250 das südliche Plangebiet.

Entsprechend kann das Plangebiet an die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Güstrow GmbH in der Straße Hengstkoppelweg angeschlossen werden.

Eine dezentrale Ölheizungsbeheizung wird damit aber nicht ausgeschlossen. Hierbei sind jedoch die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes zu berücksichtigen.

### Telekommunikation/Breitband

Das Plangebiet kann an die bestehenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG in der Straße Hengstkoppelweg angeschlossen werden.

Für eine zukünftige Breitbandversorgung wurden im Zusammenhang mit dem Straßenbau Hengstkoppelweg Leerrohre verlegt.

### Abfallentsorgung

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch einen beauftragten Dritten. Im Bebauungsplan werden Standorte für die private Müllentsorgung nicht explizit festgesetzt.

Ein Standort für die Entsorgung einzelner Glasfraktionen ist durch diese Änderungsplanung entfallen, kann aber bei Bedarf auf dem öffentlichen Parkplatz nördlich des Hengstkoppelweges angeordnet werden.

## 4.7 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Gartenflächen der Primer Straße 55 bis 60, diese sind als private Grünflächen ausgewiesen.

Eine weitere, das Plangebiet von West nach Ost querende private Grünfläche, dient dem Schutz der Trinkwasserleitung DN 200 bzw. Fernwärmeleitungen DN 250.



## 4.8 Denkmalschutz

### Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale nicht bekannt.

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

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

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Hinweis Nr. 1).

## 4.9 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

## 4.10 Altlasten/Baugrund

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, umgehend anzuzeigen (GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 – Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen).

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen (GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. (Hinweis Nr. 2).

#### 4.11 Immissionsschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung befindet sich ein Heizkraftwerk BHKW Nord (4 Motore 11,52 MW Erdgas, 17,4 MW Kesselanlage = FWL ges. 28,92 MW). Für den Betrieb des besagten Blockheizkraftwerkes (BHKW) besteht eine Schallimmissionsprognose vom 11.03.1996 der RST Rostock Raumfahrt und Umweltschutz GmbH. Es erfolgte eine prognostische Ermittlung der Schallimmissionen, die beim bestimmungsmäßigen Betrieb des geplanten BHKW Nord verursacht werden. Die Beurteilungspegel wurden auf Grundlage der TA Lärm und der VDI 2058/B1.1 berechnet. Der Nachweis der Einhaltung wurde in Form einer „worst case“-Betrachtung geführt, d. h. es wurde der für den Anlagenbetreiber ungünstigste Anlagenbetriebszustand betrachtet. Die Ermittlung der Beurteilungspegel wurde auf den Nachtzeitraum beschränkt, da in diesem Beurteilungszeitraum die niedrigen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind. Als maßgebende Immissionsorte wurden u. a. die schon damals vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen südwestlich und westlich des BHKW mit dem Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes (Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) berücksichtigt.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 befindet sich zwischen den Immissionsorten IP 2.5 und IP 2.6 der o. g. Schallimmissionsprognose, wobei IP 2.6 sogar am nördlichsten

Punkt des aktuellen Plangebietes der 3. Änderung liegt (gemäß Lageplan S. 4 der Schallimmissionsprognose).

$L_{r,Nacht}$  beträgt gemäß o. g. gutachterlichen Schallimmissionsprognose bei IP 2.5 29,3 dB(A) bzw. 30 dB(A) gerundet nach TA Lärm und bei IP 2.6 20,8 dB(A) bzw. 21 dB(A) gerundet. Es kann also davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Weiterhin betreibt die KMG Klinikum Güstrow GmbH ca. 200 m nördlich ein BHKW mit einer Feuerungswärmeleistung von 2,09 MW. Die Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft des StALU MM bestätigt, dass die Grenzwerte der TA Luft seit Errichtung der Anlage sowohl durch die Kessel als auch durch die Motoren eingehalten werden. Letzte diesbezügliche Messungen wurden im Januar 2019 durchgeführt und bestätigen diese Aussage.

Bezüglich der Schallthematik liegt bei der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft des StALU MM hinsichtlich der Genehmigung von 2002 und den diesbezüglichen Antragsunterlagen kein Schallgutachten vor, der Betreiber wurde mit der Genehmigung aber beauftragt, außerhalb des Gebäudes (0,5 m vor geöffneten Fenstern des am nächstgelegenen Krankenhausflügel) die Grenzwerte der TA Lärm (tags 45dB(A), nachts 35 dB(A) – Kurgebiete, Krankenhäuser u. Pflegeanstalten) einzuhalten. Diese Auflage und die damit verbundene Pflicht zu Einhaltung von Schallgrenzwerten wurde auch durch die wesentliche Änderung der Anlage (gem. § 16 BImSchG) vom 18.03.2014 nicht geändert und ist somit weiterhin gültig.

Beim Umspannwerk, welches die 50Hertz Transmission GmbH in ca. 700 m Entfernung betreibt, wird die TA Lärm nachweislich eingehalten (Schallimmissionsprognose nach TA Lärm vom März 2018).

#### 4.12 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,65 ha. Die genaue Aufschlüsselung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Die Flächenbilanz geht von der jeweils höchsten Versiegelung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) plus 50% Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung aus.

	Gebiet	in m <sup>2</sup>	GRZ m <sup>2</sup>
WR 9	Gebietsgröße	1.337	
GRZ 0,6	bebaubare Fläche		802,2
WR 10	Gebietsgröße	1.538	
GRZ 0,6	bebaubare Fläche		922,8
WR 11	Gebietsgröße	684	
GRZ 0,6	bebaubare Fläche		410,4
<b>Nettobaufläche Gesamt</b>		<b>3.559</b>	<b>2.135,4</b>
	private Grünfläche mit Leitungen	892	
	private Grünfläche (Gärten)	462	
<b>Grünfläche Gesamt</b>		<b>1.354</b>	
<b>öffentliche Verkehrsflächen</b>		<b>1.548</b>	
<b>Plangebiet</b>		<b>6.461</b>	

Tabelle 5: Flächenbilanz

## 5. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 11 - Hengstkoppelweg 2. Änderung mit rot gestricheltem Geltungsbereich der 3. Änderung.....	6
Abbildung 2: Spielplätze in der Nordstadt mit Einzugsbereichen (Radius 200 Meter) .....	7
Abbildung 3: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock.....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	10
Abbildung 5: Auszug aus dem ISEK 2015 .....	10
Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan, Mai 2005 .....	11
Abbildung 7: Auszug aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 25 – Am Stettiner Teich, unmaßstäblich.....	16
Abbildung 8: Auszug Stadtgrundkarte mit Luftbild als Übersichtsplan.....	17
Abbildung 9: Ausführungsplanung naturnahes Regenrückhaltebecken , unmaßstäblich.....	18
Abbildung 10: Auszug aus der Löschwasserversorgungskarte .....	24


## 6. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gesamtflächen und maximal versiegelte Flächen .....	14
Tabelle 2: Ermittlung Eingriffsflächenäquivalent für die überplante Grünfläche .....	15
Tabelle 3: Ermittlung Versiegelungsgrad .....	15
Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsäquivalents .....	21
Tabelle 5: Flächenbilanz .....	27

## 7. Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 12.09.2019

ausgefertigt am: 15.10.2019

  
Arne Schuldt  
Der Bürgermeister



in Kraft getreten mit Ablauf des 1. *November 2019*