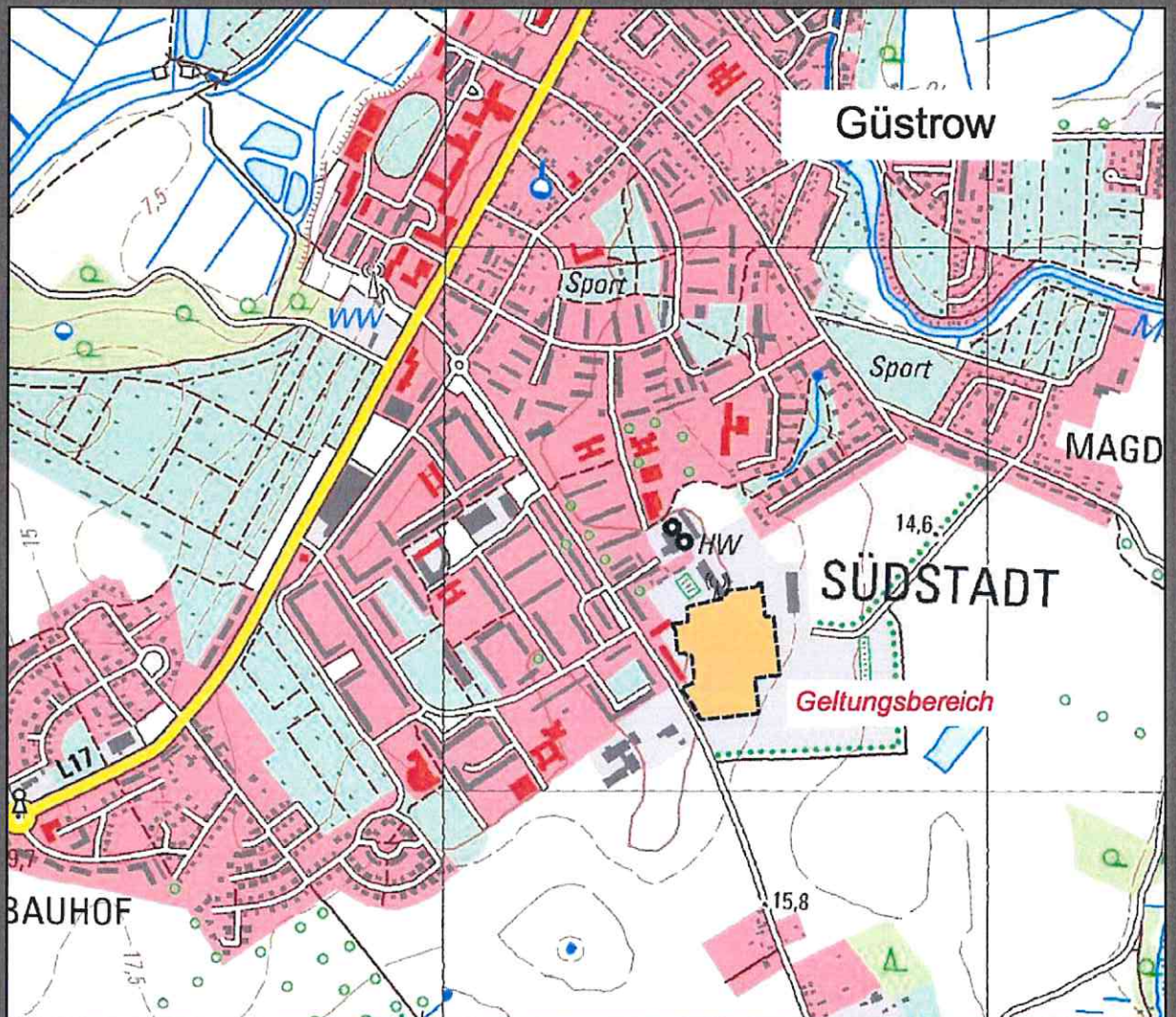


Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr.92
„Alte Gärtnerei“
im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung
März 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	4
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Planungsgrundlagen	7
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	13
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
6.1	Städtebauliches Konzept	14
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.4	Örtliche Bauvorschriften	19
6.5	Umweltprüfung	19
6.6	Verkehrskonzept	20
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	21
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	22
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	22
8.2	Gewässer	23
8.3	Telekommunikation	23
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	23
8.5	Brandschutz	25
9.	DENKMALSCHUTZ	26
9.1	Baudenkmale	26
9.2	Bodendenkmale	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS UND ANLAGENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016	10
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR M-V)	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Neubekanntmachung der digitalen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Barlachstadt Güstrow von September 1999	12
Abbildung 4: Blick auf das Gewächshaus und die versiegelten Flächen aus südwestlicher Sicht	13
Abbildung 5: Darstellung des Geltungsbereichs (rot) sowie der Waldfläche im Osten (grün)	18
Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 92 "Alte Gärtnerei" mit Lage des naturnahen Kleingewässers zur geplanten Einleitung von Niederschlagswasser, März 2019	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Barlachstadt Güstrow obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen um zusätzliche Wohnbauflächen zu ergänzen. Dabei gilt es, die Funktion als bedeutsamer Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung durch die Erschließung von zusätzlichen Wohnbauplätzen im Stadtgebiet zu stärken.

Mit Verweis auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans soll sich diese Entwicklung auch in der Südstadt Güstrows vollziehen. Bestehende Siedlungsstrukturen am Pfahlweg zeichnen sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Sowohl für junge Familien als auch die ältere Generation zählen kurze Wege für Arztbesuche, Einkäufe oder zu sozialen und kulturellen Einrichtungen zu den grundlegenden Faktoren bei der Wahl eines geeigneten Baugrundstückes.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Güstrow gerecht zu werden, zielen bereits vorliegende, konkrete Investitionsabsichten darauf ab, östlich des Pfahlweges im Bereich des Betriebsgeländes einer Gärtnerei den nahezu vollständigen Rückbau der dort vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Erschließung von mindestens 25 Wohnbauplätzen für Einfamilienhäuser umzusetzen.

Der Gesetzgeber hat dazu im Rahmen der BauGB-Novelle im Mai 2017 mit § 13b BauGB eine befristete Vorschrift geschaffen, die für den vorliegenden Fall die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ermöglicht.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Einfamilien-Wohnhäusern begründet wird, beträgt für das vorliegende Bauleitplanverfahren 9.642 m². Es handelt sich um Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Teil der Südstadt Güstrows unmittelbar anschließen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen. Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Sinne von § 3 BauNVO nicht möglich sein.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 92 „Alte Gärtnerei“ wurde in öffentlicher Sitzung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow am 05.04.2018 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 92 in der Fassung vom Januar 2018 und der Entwurf der Begründung wurde ebenfalls am 05.04.2018 beschlossen, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen musste der Bebauungsplanentwurf geändert und ergänzt werden. Im Osten des Plangeltungsbereichs hat eine komplette Neuordnung stattgefunden. Um den forstlichen Belangen Rechnung zu tragen, wird das gesamte Baufeld einschließlich der Erschließungsstraße in Richtung Westen verschoben. Die Tiefe des Baufeldes wird auf 18 m reduziert. Für den 10 bis 12 m breiten Streifen zwischen dem geplanten Wohngebiet und der festgestellten Waldkante sind Pflege- und Umbaumaßnahmen erforderlich, die zukünftig die Entwicklung als Wald verhindern. Um einen Regelungsbedarf für diesen Bereich zu gewährleisten, wurde dieser in den Geltungsbereich integriert. Ein Pflegemanagement soll das Aufwachsen von Bäumen mit einer Wuchshöhe von mehr als 10 m zur Abwehr von Gefahren, die durch Windwurf oder Waldbrand für die vorgesehenen Wohnnutzungen entstehen können, verhindern.

Der Abstand des festgesetzten Baufeldes zur festgestellten Waldkante kann damit auf mindestens 25,50 m vergrößert werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Gartenstraße 16, 18273 Güstrow Lagebezug S 42/83 3°; Höhenbezug HN76 (November 2017)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Um den forstlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde eine Teilfläche des Flurstücks 13/4 in den Geltungsbereich einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich nun auf eine Fläche von ca. 3,22 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 11/16, 11/17 (tlw.), 11/21 und 13/4 (tlw.) der Flur 51, Gemarkung Güstrow.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Güstrow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. **LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)**

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden (**Ziel** LEP 4.2 [2]).

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen im Norden und Westen der Barlachstadt Güstrow besteht. Es wird ein, bereits durch die vorangegangene Nutzung, vorgeprägtes Areal genutzt. Hochwertige Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden. (**Grundsatz** 4.1 [2] RREP MMR-LVO M-V)

Die Barlachstadt Güstrow ist als Mittelzentrum festgelegt worden.

Ein weiteres Ziel der Raumordnung ist es, der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. (**Ziel 4.1** [3] RREP MMR-LVO M-V)

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes erfüllt die o.g. raumordnerischen Anforderungen, denn die hier geplanten Einfamilienhäuser sind bedarfsgerecht auf die ständige Nachfrage bei der Stadt Güstrow zurückzuführen.

Darüber hinaus ist der Planungsraum im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und bindet im Westen unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an.

Dem zu Folge ist davon auszugehen, dass die von der Stadt Güstrow formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

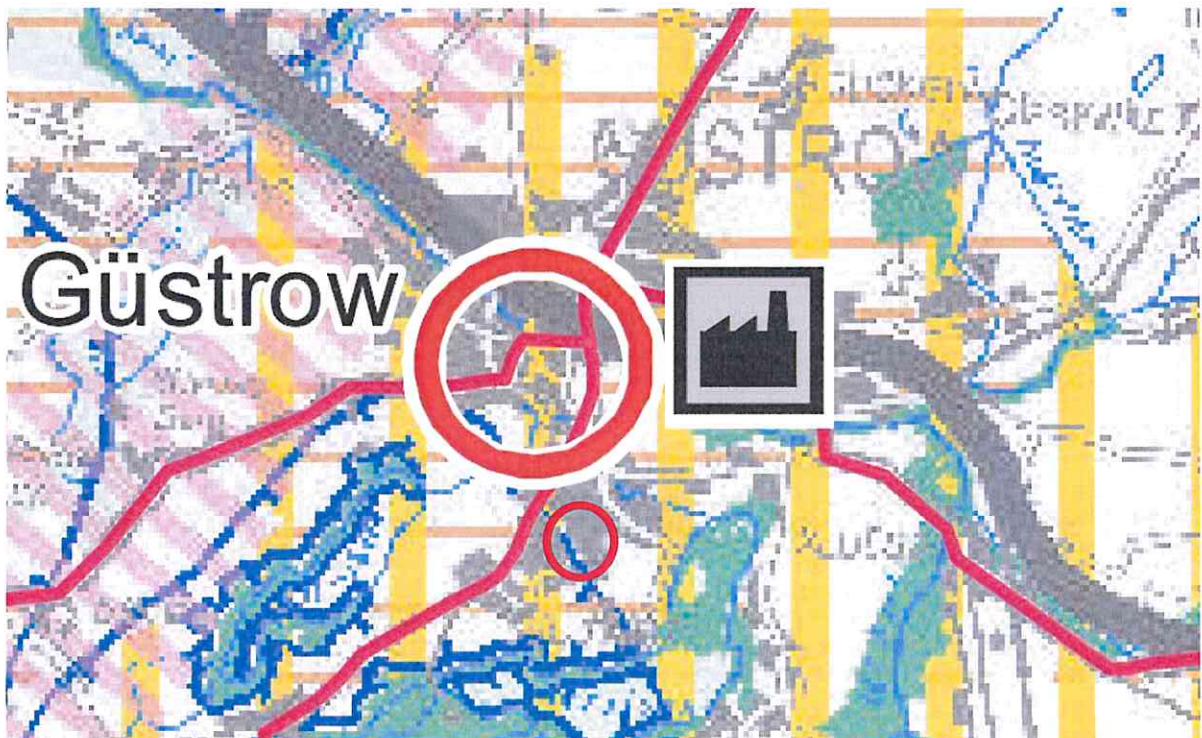


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert)



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR M-V) (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert)

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs.2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich wird darin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zum zukünftigen Wohnraumbedarf, der demographischen Entwicklung sowie der daraus resultierenden Wohnbauflächenentwicklung der Barlachstadt Güstrow wird auf die übergeordnete Ebene des Flächennutzungsplans verwiesen. Nur hier ist eine entsprechende Auseinandersetzung für das gesamte Hoheitsgebiet der Stadt sinnvoll.

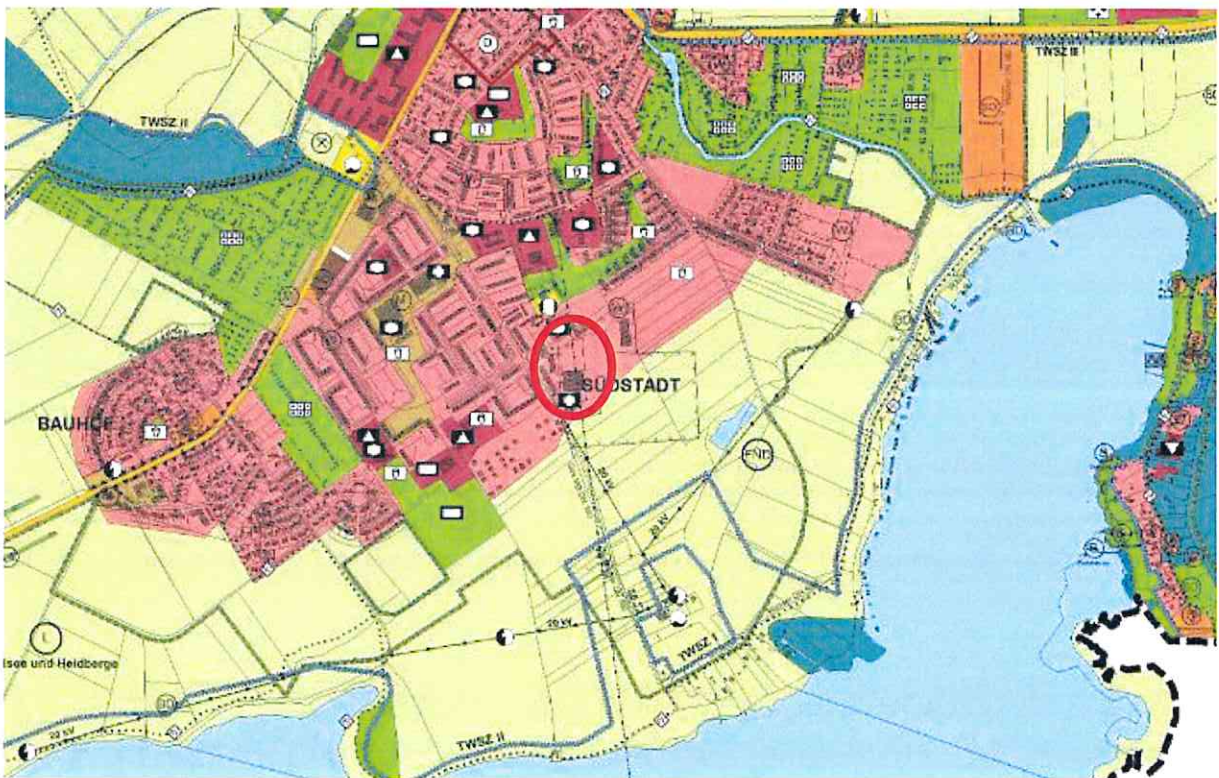


Abbildung 3 : Ausschnitt aus der Neubekanntmachung der digitalen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Barlachstadt Güstrow von September 1999 (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert)

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich am Rande der Südstadt der Barlachstadt Güstrow. Er umfasst das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei und wird über den Pfahlweg erschlossen.

Auf dem Gelände befinden sich derzeit ein Betriebsgebäude, ein Gewächshaus (ca. 3.000 m²) und ein Wohngebäude. Diese Bebauungen umfassen samt ihrer bestehenden, versiegelten Erschließungsflächen einen Großteil des Planungsraums. An der westlichen Grenze befindet sich ein Garagenkomplex mit teils befestigten Stellflächen.

Der nördliche Rand des Geltungsbereichs wird durch eine Baumreihe begrenzt.

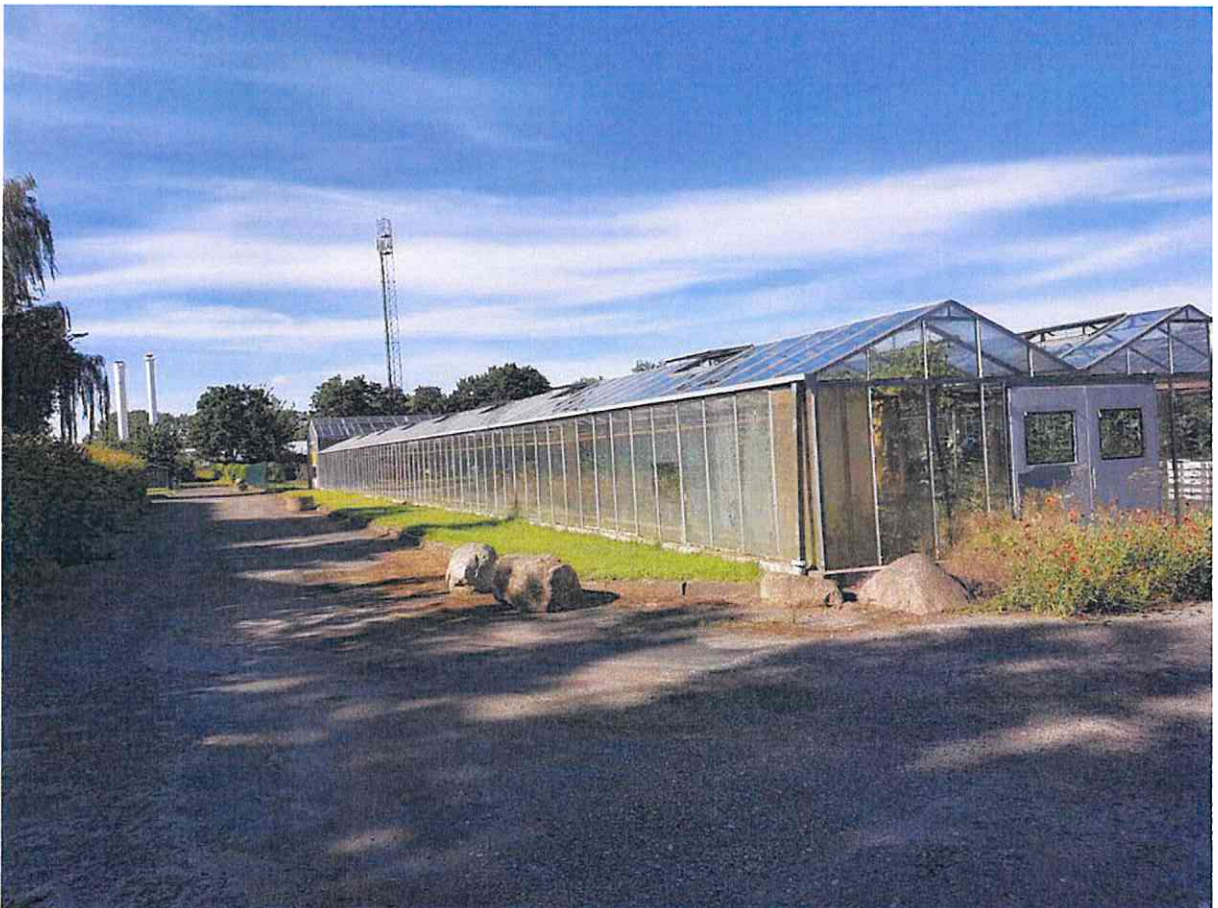


Abbildung 4: Blick auf das Gewächshaus und die versiegelten Flächen aus südwestlicher Sicht

Umgeben wird das Gebiet von mehreren sozialen Einrichtungen (Verein „Drei Tafeln“ im Norden und „Diakonie Kindertagesstätte Güstrow“ im Westen).

Des Weiteren befinden sich nördlich zwei Hallen, die derzeit zu Lagerzwecken genutzt werden.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der günstigen Erschließung durch den ÖPNV über den Pfahlweg und einem guten Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ist der in Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähiger Wohnstandort im Bereich der Südstadt Güstrows anzusehen.

Das städtebauliche Konzept der Stadt ist entsprechend darauf ausgerichtet, dass die vorhandene Infrastruktur des westlich verlaufenden Pfahlweges mit allen notwendigen Versorgungsleitungen als Haupteerschließung des Planungsraumes genutzt und erweitert werden kann.

Angesichts der aktuellen Bodenrichtwerte und der zu erwartenden hohen Nachfrage sollen kleine Grundstücke gebildet und ausgehend vom Pfahlweg über eine neu herzustellende Anliegerstraße erschlossen werden.

Dazu sind vorhandene Gebäude und Flächenbefestigungen der Gärtnerei weitestgehend abzurechen. Die im Norden, Osten und Süden bestehenden Gehölzstrukturen bilden eine natürliche Eingrünung des Planungsraumes zu vorhandenen Siedlungsstrukturen und auch zur freien Landschaft, so dass keine weiteren landschaftsgestaltenden Maßnahmen zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erforderlich werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich steht die Wohnnutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Focus. Die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung sollen ebenfalls zulässig sein. Auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen gehören zu den zulässigen Nutzungen des reinen Wohngebietes. Vor allem wegen der gut ausgebauten Infrastruktur am Pfahlweg sind die Baugrundstücke für junge Familien sowie ältere Generationen geeignet und die Stadt Güstrow möchte der Ansiedlung dieser Personengruppen am Standort der „Alten Gärtnerei“ nicht im Wege stehen (vgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung 1.1.1).

Die Ansiedlung von Ferienhäusern, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sind mit den Planungszielen der Stadt nicht vereinbar, denn Zielstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Insofern ist eine Ausnahme im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen soll insbesondere für die Zielgruppe der jungen Familien die Möglichkeit absichern, dass bedarfsgerecht kleinere Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit für drei bis fünf Personen entstehen können. Die Planung zielt also vordergründig darauf ab, dass Hauptwohnsitze als Wohneigentum geschaffen werden.

Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung würde das Potenzial für bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser bieten. Diese Entwicklungsmöglichkeit entspricht jedoch nicht der oben beschriebenen städtebaulichen Zielstellung.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf auch für Nebenanlagen nicht überschritten werden (vgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung 1.1.2).

Flächenbilanz

Geltungsbereich:	32.223 m ²
Reines Wohngebiet:	24.103 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	3.583 m ²
private Grünfläche:	791 m ²
Waldfläche:	343 m ²
Flächen für Maßnahmenfläche:	1.255 m ²
Fläche für die Abfallentsorgung:	252 m ²

Mögliche Versiegelungen innerhalb des reinen Wohngebietes bei einer GRZ von 0,4: 9.642 m²

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des reinen Wohngebietes mit einer Fläche von 24.103 m² maximal 9.642 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Dadurch wird die in § 13b BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen unterschritten.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Barlachstadt Güstrow die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

Um den gewünschten Wohngebietscharakter als Einfamilienhausgebiet planungsrechtlich abzusichern, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgte anhand der örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Wohnnutzungen sowie der bedarfsgerechten Zuordnung der Baufeldgrößen gemäß den Anforderungen an heute übliche Einfamilienhäuser.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*
- 1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bezug nehmend auf die festgestellte Waldeigenschaft des sich östlich anschließenden Gehölzbestandes und die vorliegende Stellungnahme des Forstamtes Güstrow wurde am 27.06.2018 eine Vor-Ort-Begehung durchgeführt.

Demnach sind Teilflächen des Flurstücks 13/4 östlich des geplanten Wohngebietes als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) einzuschätzen. Damit muss zwischen Baugrenze und Waldkante ein Waldabstand von 30 Metern eingehalten werden. Mit diesen Vorgaben sollen Gefährdungen für Leib und Leben z.B. durch Windwurf abgewehrt werden.

Von den o. g. Regelungen kann die Forstbehörde gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 WAbstVO M-V jedoch in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen, wenn mit der Realisierung des Vorhabens dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Die örtlichen Gegebenheiten zeigen auf, dass sich die eigentliche Waldkante aus einer Baumreihe der Baumart Ahorn etwas zurückgesetzt ca. 10 bis 12 Meter östlich der Flurstücksgrenze ergibt. Der Streifen zwischen Waldkante und Geltungsbereichsgrenze wird durch Wildwuchs aus verschiedensten Gehölzen geprägt.

Mit dem vorliegenden Planentwurf des Bebauungsplans kann ein Abstand des festgesetzten Baufeldes zur festgestellten Waldkante von mindestens 25,50 m eingehalten werden.

Für den 10 bis 12 m breiten Streifen zwischen dem geplanten Wohngebiet und der festgestellten Waldkante sind Pflege- und Umbaumaßnahmen erforderlich, die zukünftig die Entwicklung als Wald verhindern.

Das Pflegemanagement soll das Aufwachsen von Bäumen mit einer Wuchshöhe von mehr als 10 m zur Abwehr von Gefahren, die durch Windwurf oder Waldbrand für die vorgesehenen Wohnnutzungen entstehen können, verhindern.

Das Konzept beinhaltet die Förderung von niederwüchsigen Gehölzstrukturen als stufiger Übergang zum verbleibenden Waldrand. Es ist davon auszugehen, dass die Biotopfunktionen der Fläche vollständig erhalten werden. Ein Funktionsverlust hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes tritt nicht ein.

Für den vorliegenden Einzelfall und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ist so eine Unterschreitung der Waldabstandsforderungen auf einen mittleren Abstand von 25 m zur erfassten Waldkante vertretbar.



Abbildung 5: Darstellung des Geltungsbereichs (rot) sowie der Waldfläche im Osten (grün)

Folgende Festsetzung wird dazu getroffen:

*1.2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz heimischer Straucharten, wie *Rosa rubiginosa*, *Rosa tomentosa*, *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus catharticus* und *Corylus avellana* zu entwickeln. Der Aufwuchs von Gehölzen oder Waldbäumen mit einer Höhe von mehr als 10 Metern muss dauerhaft unterbunden werden. Die dazu notwendige Entnahme von Bäumen hat unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres zu erfolgen.*

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V wird eine Mindestanzahl von jeweils zwei der Pkw-Stellplätze je Wohneinheit sichergestellt werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.3.1 Je Wohneinheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze vorzuhalten.

6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Vermeidung und Minimierung

Die Ahornbäume im Norden des Geltungsbereichs werden in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt dieser Bäume ist dauerhaft zu sichern.

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten des, sich südlich befindenden, Betriebsgebäudes der Gärtnerei zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechend Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Darüber hinaus ist dieses Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedelung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock unmittelbar mitzuteilen.

Sofern die Besiedelung des Gebäudes als Schlafplatz festgestellt wird, sind vor den Abrissarbeiten Fledermauskästen bzw.-bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitats für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

Notwendige Gehölzentnahmen im Osten des Planungsraumes auf der mit A gekennzeichneten Fläche haben unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres zu erfolgen.

Hinweis

Sämtliche für den Abbruch vorgesehenen Gebäude sind in jedem Fall vor Abbruchbeginn durch einen anerkannten Fachgutachter auf das Vorkommen geschützter Tierarten zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen einschließlich der Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten bzw. durch welche Maßnahmen sie vermieden werden können, sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abrissbeginn einzureichen.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über den „Pfahlweg“ sichergestellt.

Innerhalb des Planungsraums ist eine Erschließungsstraße mit einer dazugehörigen Wendeeinrichtung vorgesehen. Wendemöglichkeiten werden für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug vorgehalten.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf zulässig. Je Wohneinheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Im südwestlichen Bereich des Planungsraumes ist zusätzlich ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen. Mit dieser Stellplatzanlage soll der Mangel an öffentlichen Parkplätzen in der Straße am Pfahlweg behoben werden.

Die nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Lagerhallen, deren Grundstückszufahrt bisher über ein Wegerecht gesichert war, werden auch weiterhin entsprechend erreichbar sein. Dazu wird eine Zufahrt über das Flurstück 11/15 durch eine öffentlich-rechtliche Baulast dinglich gesichert.

7. Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Heizkraftwerk BHKW Süd (Spitzenlastkesselanlage 28,9 MW Erdg./HEL und Motoren 17,2 MW Erdg. = FWL ges. 46,10 MW).

Für den Betrieb des besagten Blockheizkraftwerkes besteht eine Schallimmissionsprognose vom 18.01.1995 der RST Rostock Raumfahrt und Umweltschutz GmbH. Dabei wurden als maßgebende Immissionsorte Wohn- und Gewerbenutzungen westlich des BHKW mit dem Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes [Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts] berücksichtigt. Nächstgelegene Immissionsorte befinden sich mit einem Mindestabstand von 90 m zum Emissionsort.

Diese gutachterliche Prognose war Grundlage der Genehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock.

Mit dem Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung und Bewertung der durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des Blockheizkraftwerkes am Standort Clara-Zetkin-Straße verursachten Geräuschimmissionen.

Der Nachweis der Einhaltung behördlich vorgegebener Immissionsrichtwerte in Form einer „worst case“ Betrachtung erfolgte für die nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Immissionsorte in räumlicher Nähe des BHKW.

Die maßgebenden Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 92 weisen einen deutlich größeren Abstand zum BHKW auf.

Gemäß der oben genannten gutachterlichen Prognose befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Einflussbereiches dieses Blockheizkraftwerkes.

Es ist also sichergestellt, dass das Blockheizkraftwerk keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Immissionswirkungen auf die im Geltungsbereich zu errichtenden Wohnnutzungen erzeugt.

Hinweis**Emissionen von Luftschadstoffen**

Für die Emission von Luftschadstoffen gilt die Einhaltung der in der Anlagengenehmigung bestimmten Grenzwerte (Parameter: Kohlenmonoxid, Stickstoffdioxid, Formaldehyd, Schwefeldioxid), welche auf den Festlegungen der TA Luft basieren. Um diese Einhaltung nachzuweisen ist der Anlagenbetreiber zu turnusmäßigen Messungen verpflichtet, welche der Genehmigungsbehörde vorliegen und die Einhaltung der Grenzwerte seit Errichtung der Anlage bestätigen.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur**8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Die Umsetzung wird innerhalb eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und der Barlachstadt Güstrow abgesichert.

Es ist geplant, das Schmutzwasser in die vorhandene Abwasserdruckleitung im Pfahlweg einzubinden. Das anfallende Regenwasser soll gesammelt werden und im Bereich der Flurstücke 13/4 und 63/1 der Flur 51 innerhalb der Gemarkung Güstrow in ein dort neu herzustellendes naturnahes Kleingewässer abgeleitet werden.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen Investor und der Barlachstadt Güstrow regelt die dazu notwendigen Details.

Die mediale Erschließung mit Trinkwasser, Fernwärme und Strom soll ausgehend vom Pfahlweg über die hier vorgehaltenen Anschlusspunkte erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Verkehrsflächen so festgesetzt, dass die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsmedien hier vorgehalten werden kann.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Gemäß der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Hinweis

Vorbeugender Gewässerschutz

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Hinweis

Die alte Gärtnerei wird beim Landkreis Rostock unter der Kennziffer 72-043-056 - „Wabona Gewächshäuser“ als Altlastenverdachtsfläche geführt. Entsprechend wurde der Planungsraum durch das H.S.W. Ingenieurbüro am 02.02.2018 auf den Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln untersucht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV für den Parameter Zink an allen untersuchten Flächen (5 Mischproben aus Schürfen und Rammkernsondierungen auf der Fläche) überschritten wird. Die Vorsorgewerte für den Parameter Quecksilber werden auf fast allen Flächen überschritten (bei 4 von 5 Mischproben). Auch die Vorsorgewerte der BBodSchV für die Parameter Kupfer und Nickel werden bei 2 bzw. einer Mischprobe überschritten.

Die Prüfwerte für den direkten Kontakt (Wirkungspfad Boden - Mensch) werden nicht überschritten, ebenfalls nicht die Prüfwerte für den Pfad Boden - Grundwasser.

Die Untersuchung der 5 Mischproben nach der LAGA-TR Boden (2004) ergab, dass die Böden im Bereich des B-Plan-Gebietes nicht unbelastet sind. Ohne die Einbeziehung des Parameters TOC, der in den Böden einen hohen Organikanteil belegt, wurden die Zuordnungswerte Z 0*, Z 1.2 und >Z. 2 ermittelt. Die höchsten Werte traten aufgrund der Schlackebeeimungen im Bereich des Heizhauses auf (insbes. für die Parameter el. Leitfähigkeit und Sulfat) und die Z 1.2-Werte (insbes. aufgrund der Gehalte an el. Leitfähigkeit und Sulfat) wurden im südwestlichen Teil analysiert.

Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich folgende Vorgaben für die Umsetzung von Baumaßnahmen:

Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist als nicht unbelasteter Boden ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten / entsorgen. Diese Arbeiten sind durch eine Fachbauleitung zu begleiten. Die Nachweise der Verwertung / Entsorgung sind der unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben. Im Bereich des Heizhauses sollte die im oberen Bodenbereich vorhandene Schlackeschicht vollständig entnommen werden. Alternativ dazu kann der Boden dort auch mit einer ausreichend mächtigen Bodenschicht (mind. 0,5 m) abgedeckt werden. Auch diese Maßnahmen sind fachbaulich zu begleiten.

Sollten 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.

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.

Kampfmittelverdacht

Durch den Grundstückseigentümer ist vor Beginn der notwendigen Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen, um die Erforderlichkeit der Baubegleitung durch nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) zugelassenen, fachkundigen Firmen sicherstellen zu können.

Kampfmittelbelastungen

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.

Asbestbelastungen

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)

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

9. Denkmalschutz

9.1 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.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

gebilligt durch den Beschluss der Stadtvertretung am: 09.05.2019

ausgefertigt am: 28.05.2019


Der Bürgermeister
Arne Schuldt



Rechtskraft seit: mit Ablauf des 01.06.2019

i. V.





PLANZEICHNUNG - TEIL A

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))



1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

-  Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
-  Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 19.89 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92
- II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

-  nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-  öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:  Parkplatz
-  Ein- und Ausfahrtsbereich
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Abfallentsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

-  Fläche für die Abfallentsorgung
- Zweckbestimmung:  Wertstoffcontainerplatz


6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

-  Grünflächen
- Zweckbestimmung:  Park


7. Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

-  Waldflächen i.V.m. LWaldG M-V


8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalt von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellung ohne Normcharakter

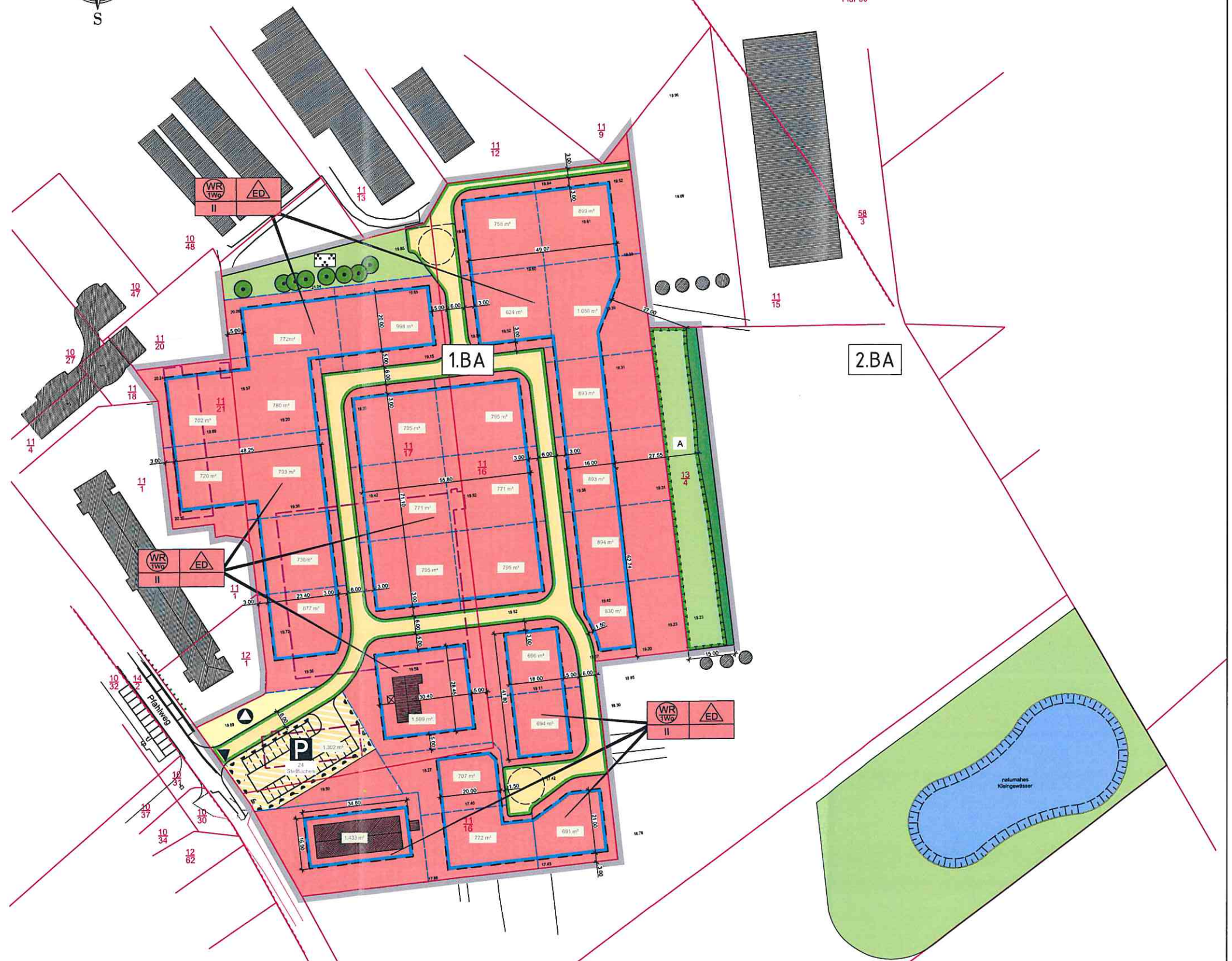
-  Bemaßung in Meter
-  Kataster
-  vorh. bauliche Anlage
-  Abbruch vorh. baulicher Anlagen
-  Parzellierungsvorschlag
-  Nutzungsschablone

Plangrundlage

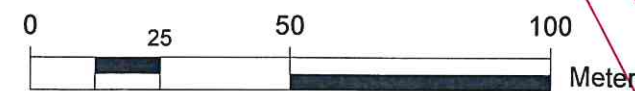
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Gartenstraße 16, 18273 Güstrow
Lagebezug S 42/83 3°; Höhenbezug HN76 (Juli 2018)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 3,22 ha. Er erstreckt sich die Flurstücke 11/16, 11/17 (tlw.), 11/21 und 13/4 (tlw.) der Flur 51, Gemarkung Güstrow.



Maßstab: 1 : 1.000



Gemarkung Güstrow
Flur 51
53
1

Bebauungsplan Nr. 92 "Alte Gärtnerei" mit Lage des naturnahen Kleingewässers

Anlage 1

März 2019