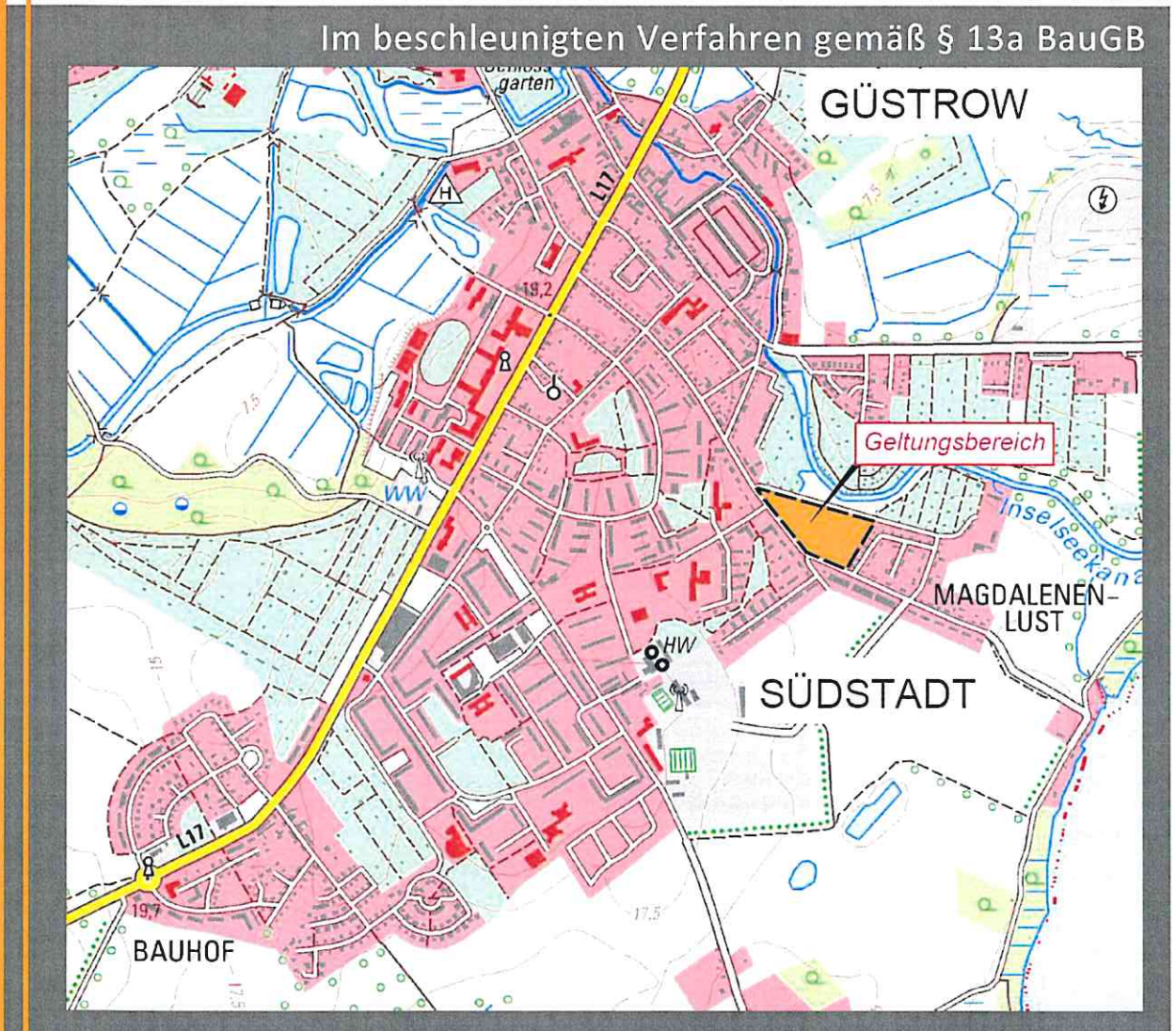


Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 91
„Fischerweg“

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung
Satzung - Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 3 |
| 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS | 4 |
| 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG | 5 |
| 2.1 Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.2 Planungsgrundlagen | 5 |
| 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 6 |
| 4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN | 7 |
| 5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES | 12 |
| 6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 13 |
| 6.1 Städtebauliches Konzept | 13 |
| 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 | 16 |
| 6.4 Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| 6.5 Umweltprüfung | 16 |
| 6.6 Verkehrskonzept | 17 |
| 7. IMMISSIONSSCHUTZ | 17 |
| 8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR | 18 |
| 8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung | 18 |
| 8.2 Gewässer | 18 |
| 8.3 Telekommunikation | 19 |
| 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten | 19 |
| 8.5 Brandschutz | 21 |
| 9. DENKMALSCHUTZ | 22 |
| 9.1 Baudenkmale | 22 |
| 9.2 Bodendenkmale | 22 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: topographische Übersichtskarte mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches | 6 |
| Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert) | 9 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR M-V) (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert) | 10 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus der Neubekanntmachung der digitalen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Barlachstadt Güstrow von September 1999 (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert) | 11 |
| Abbildung 5: Blick auf den Planungsraum in Richtung Osten | 12 |
| Abbildung 6: Übersichtskarte mit den im Umfeld des Geltungsbereiches verfügbaren Löschwasserhydranten | 21 |

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.09.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, stets einen Pool von mindestens 80 kurzfristig erschließbaren Bauplätzen vorzuhalten. Die Untersuchung möglicher dafür geeigneter Flächen hat ergeben, dass die Fläche des Sportplatzes Fischerweg die grundsätzliche Eignung für die Entwicklung zu einem Wohngebiet besitzt. Der derzeitige Pächter beabsichtigt, die sportliche Nutzung aufzugeben und in die Speicherstraße (Jahn-Stadion) zu verlagern.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt, sodass die Entwicklung eines Bebauungsplans mit der städtebaulichen Zielstellung eines Wohngebiets gemäß § 8 Absatz 2 BauGB gegeben ist (*vergleiche hierzu Abbildung 3*).

Gemäß § 13 a BauGB besteht bei Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, d. h. Aufstellung im beschleunigten Verfahren, wenn innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Absatz 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen 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 ist nicht geplant.

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

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 „Fischerweg“ wurde in öffentlicher Sitzung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow am 15.02.2018 gefasst.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Gartenstraße 16, 18273 Güstrow Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug DHHN92 (Dezember 2018)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der nachstehenden Übersichtskarte dargestellt und beläuft sich nun auf eine Fläche von ca. 2,4 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 40/2, 40/3 und 49/89 (tlw.) der Flur 43, Gemarkung Güstrow.

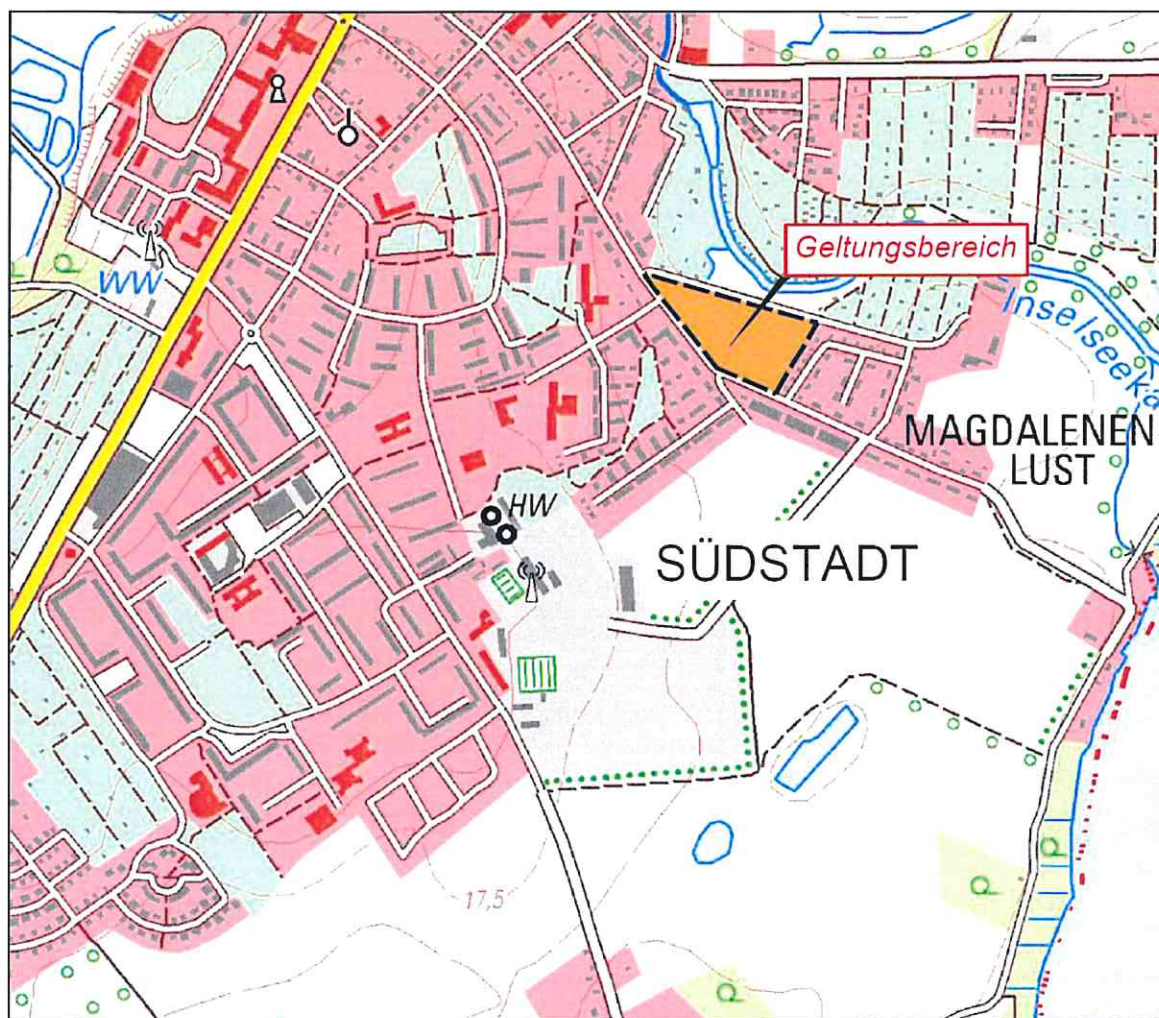


Abbildung 1: topographische Übersichtskarte mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

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 bestimmbar, 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 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. 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 die derzeit noch als Sportplatz genutzte Fläche ist dem unbeplanten Innenbereich der Barlachstadt Güstrow zuzuordnen.

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.

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 allgemeinen 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 Süden und Osten 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.

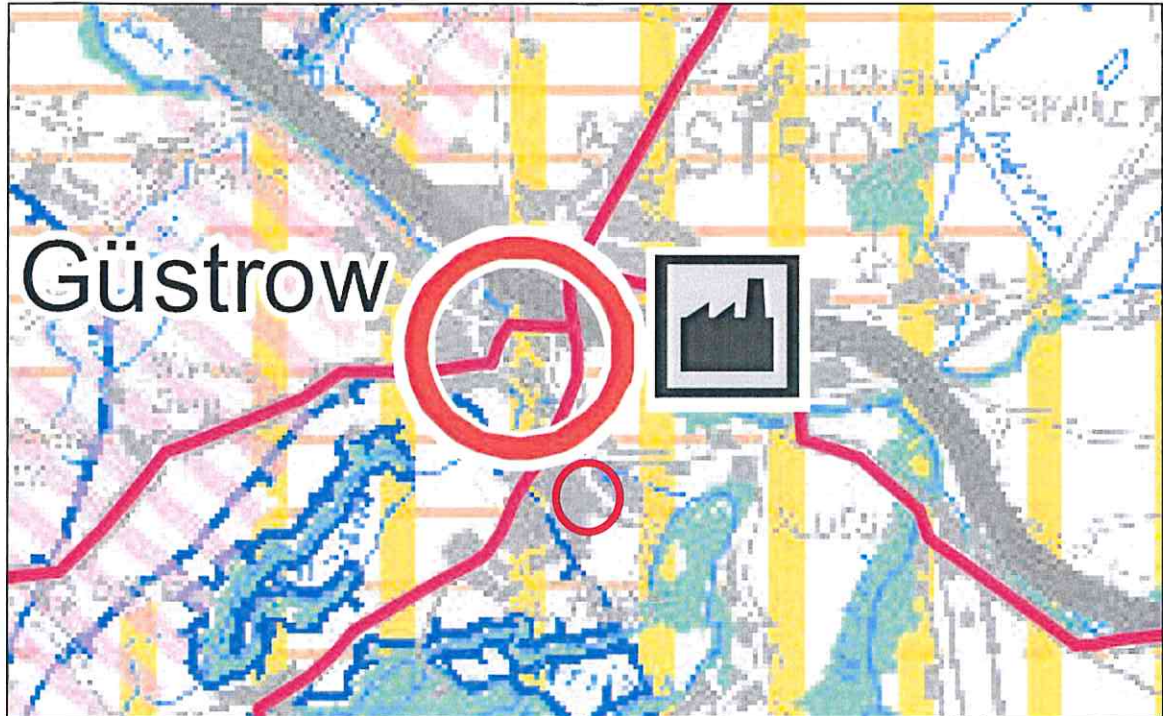


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert)



Abbildung 3: 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.

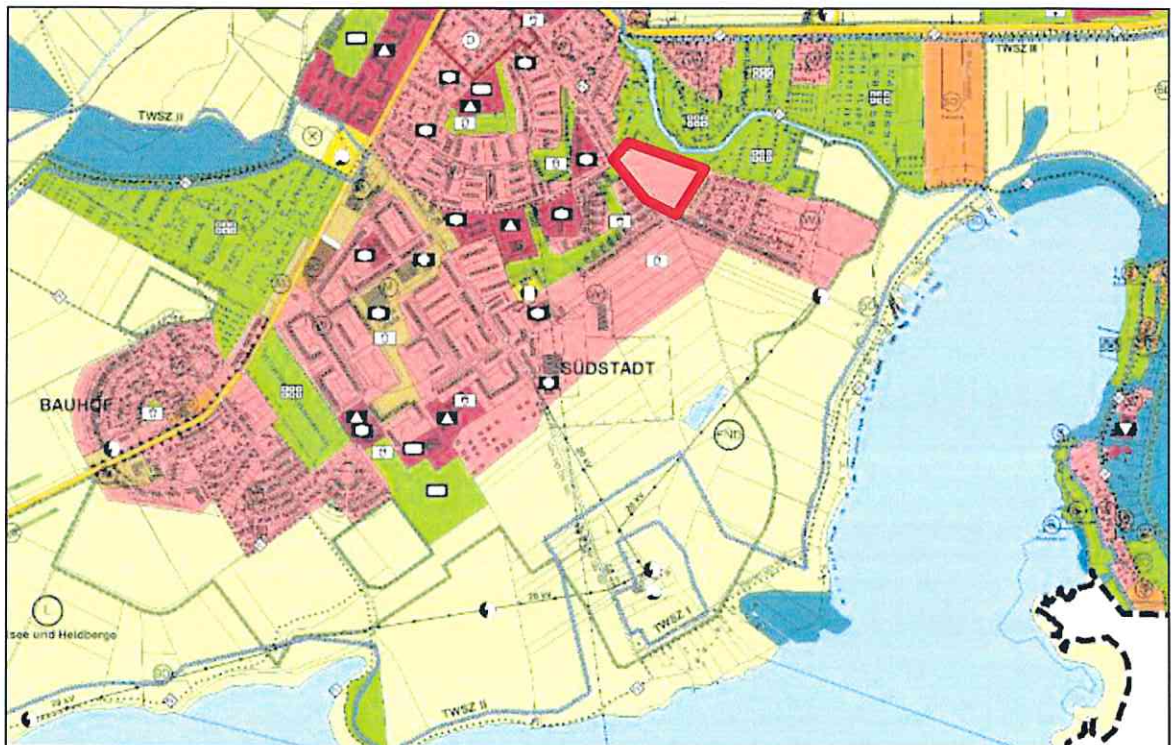


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Neubekanntmachung der digitalen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Barlachstadt Güstrow von September 1999 (ungefähre Lage des Planungsraums rot markiert)

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Areal des Sportplatzes nördlich des Fischerweges und südlich des Magdalenenluster Weges besteht durch die ruhige Wohnlage südlich des Inselfeekanal.

Das Grundstück ist eingezäunt und wird nahezu vollständig durch Baumreihen, in denen die Baumart Ahorn vorherrscht, eingefasst.

Eine bauliche Vorprägung besteht im westlichen Teil des Geltungsbereiches durch das Sportlerheim sowie ein Abwasserpumpwerk.

Östlich, südlich und westlich dominieren Wohnnutzungen das umgebende Erscheinungsbild.

Das Gelände des Sportplatzes ist sehr eben, liegt aber gegenüber dem Niveau des Fischerweges etwa einen Meter tiefer.

Südwestlich des Plangebietes bestimmt eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung das Stadtbild, im Osten hingegen eine Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 5: Blick auf den Planungsraum in Richtung Osten

Aufgrund der bestehenden Nutzungen hat der Geltungsbereich keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept unterstützt die allgemeinen Bestrebungen der Barlachstadt Güstrow, dem demographischen Wandel durch die Neuschaffung von Wohnbauland entgegen zu wirken und damit insbesondere den Zuzug von Einwohnern in Verbindung mit der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum zu fördern.

Im Rahmen der dazu für das Wohngebiet „Fischerweg“ diskutierten städtebaulichen Entwurfsplanungen wurden durch die Stadt vier Varianten geprüft. Die nachstehende Vorzugsvariante wurde als Grundlage der verbindliche Bauleitplanung weiterentwickelt.



folgende Kriterien sind in die Entscheidungsfindung einfließen:

- insbesondere der Magdalenenluster Weg ist durch seinen wegebegleitenden Baumbestand nicht für eine verkehrliche Erschließung des Planungsraumes geeignet
- konzeptionell sollen bestehenden Gehölzstrukturen als natürliche Eingrünung des Planungsraumes weitestgehend erhalten bleiben
- Zufahrtsmöglichkeiten zu den geplanten Wohngrundstücken sollen ausgehend von einem neu herzustellenden Kreisverkehr am Fischerweg ausschließlich über die gebietsinterne Ringerschließung zugelassen werden

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der von der Stadt formulierten Planungsziele erfolgt die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO. Ausgehend von den in § 4 Abs. 2 BauNVO formulierten grundsätzlichen Zulässigkeiten wird der Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum ein besonderes Gewicht beigemessen.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen reflektiert diesen Ansatz und den durch die Stadt erkannten Bedarf an Einzel- oder Doppelhäusern im Stadtgebiet.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO bleiben deshalb unzulässig. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung würde das Potenzial für mehrgeschossige Wohnhäuser mit drei bis sechs Wohneinheiten 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 Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Flächenbilanz

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich: | 23.859 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet: | 18.979 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen: | 3.626 m ² |
| Öffentliche Grünflächen: | 661 m ² |
| Fläche für die Abfallentsorgung: | 463 m ² |

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 23.859 m² maximal 9.544 m² als maximale überbaubare Grundfläche möglich. Dadurch wird die in § 13a BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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. Eine Ausnahme bildet das Baufeld WA 4. In Anlehnung an die östlich bestehenden Einfamilienhäuser wird hier eine Maximalhöhe von bis zu 8,50 m möglich sein. 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.

Zur Vermeidung von ungewollten Beeinträchtigungen des wertgebenden Gehölzbestandes sollen Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig sein.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 1.1.2 Außerhalb der durch die Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteile der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.*
- 1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 auf 7,50 m und für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 auf 8,50 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

Abgesehen vom gesetzlich geregelten Gehölzschutz sind aufgrund der geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz keine Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25 BauGB erforderlich. Entsprechend wurde der im Geltungsbereich befindliche wertgebende Baumbestand zum Erhalt festgesetzt.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

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:

1.2.1 Je Wohneinheit der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze vorzuhalten.

6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. 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

Der Geltungsbereich prägende Baumbestand wird in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt dieser Bäume ist dauerhaft zu sichern.

Notwendige Gehölzentnahmen 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.

Nach dem Naturschutzausführungsgesetz § 19 (NatSchAG M-V) sind die nachrichtlich gekennzeichneten Bäume gesetzlich geschützt.

Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Es können bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 18 (3) Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden. Sollte es bei konkreten Bauvorhaben zu Konflikten mit den Bäumen/Kronentraufbereichen kommen, so ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Einzelfallentscheidung zu beantragen.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen soll die verkehrliche Erschließung ausgehend vom Fischerweg über einen neu herzustellenden Kreisverkehr und eine ringförmige Erschließungsstraße innerhalb des Planungsraumes erfolgen.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von sieben Metern sollen dann im Rahmen der vertiefenden Planung der Verkehrsanlagen als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden.

Eine konkrete Einteilung und Bemessung der geplanten Verkehrsanlagen ist nicht Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplans. Hierzu wird auf die nachfolgende Erschließungsplanung verwiesen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass weitere Zufahrtsmöglichkeiten vom Fischerweg aufgrund der dort vorgegebenen Einteilung des öffentlichen Verkehrsraumes und der bestehenden Großgehölze ausgeschlossen wird.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf zulässig. Je Wohneinheit der allgemeinen Wohngebiete sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Im westlichen Bereich des Planungsraumes werden zusätzlich bedarfsgerecht öffentliche Stellplätze vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich westlich auf dem Flurstück 40/3 ein Abwasserpumpwerk des *Städtischen Abwasserbetriebes Güstrow*, welches als solches erhalten bleiben muss.

Darüber hinaus verlaufen zwei Regenentwässerungsleitungen DN 800 B quer durch den nordwestlichen Geltungsbereich, die einschließlich ihrer Leitungszone von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser und Fernwärme erforderlich.

Es ist geplant, das Schmutzwasser in das vorhandene Abwasserpumpwerk einzubinden. Das anfallende Regenwasser soll gesammelt werden und im Bereich des Flurstücks 43/3 der Flur 43 innerhalb der Gemarkung Güstrow unmittelbar nördlich des Planungsraumes in ein dort bestehendes Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

Hierzu wird ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des *Städtischen Abwasserbetriebes Güstrow* festgesetzt.

Die mediale Erschließung mit Trinkwasser, Fernwärme und Strom soll ausgehend vom Fischerweg 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.

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.

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.

8.5 Brandschutz

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.

Vorliegend kann die notwendige Löschwassermenge über das Wasserversorgungsnetz der *Stadtwerke Güstrow GmbH* abgesichert werden.

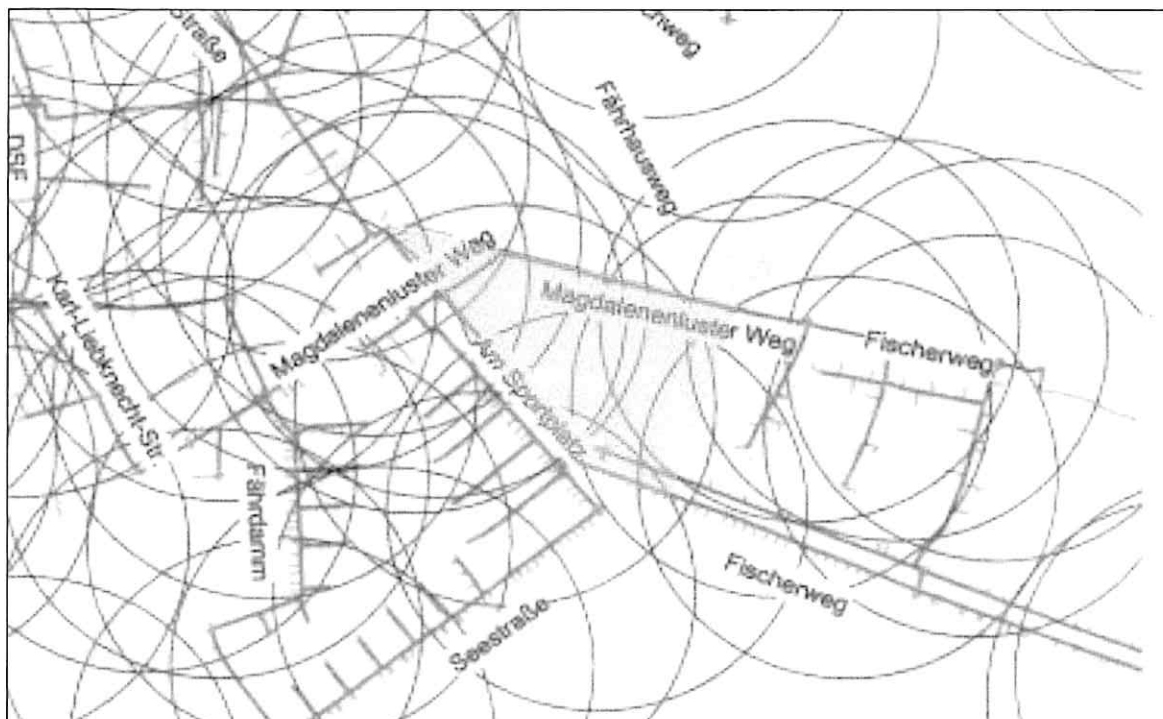


Abbildung 6: Übersichtskarte mit den im Umfeld des Geltungsbereiches verfügbaren Löschwasserhydranten

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 (GVOBl.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: 18.03.2021

ausgefertigt am: 30.04.2021

Der Bürgermeister
Arne Schuldt



Rechtskraft seit: mit Ablauf des 01.05.2021