

Satzung der Barlachstadt Güstrow

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Begründung
Entwurf Oktober 2022**



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg

Stadtverwaltung Güstrow, Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

1.	Grundlagen.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2	Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung, Verfahrensschritte.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	13
1.3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	13
1.3.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)	13
1.3.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)	13
1.3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	14
1.3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	16
1.3.4	Landschaftsplan	17
1.3.5	Wasser.....	17
1.3.6	Boden.....	18
1.3.7	Klima/Luft	19
1.4	Nutzungen und Nutzungseinschränkungen, Restriktionen	19
1.4.1	Befragung der Grundstückseigentümer	19
1.4.2	Gutachten Stäube und Gerüche	20
1.4.3	Schalltechnische Untersuchung	22
2.	Beschreibung des Plangebiets	29
2.1	Geltungsbereich	29
2.2	Landschafts- und Ortsbild, Topografie.....	29
2.3	Nutzungen	29
3.	Städtebauliche Planung	30
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	31
3.1.1	Gewerbegebiete	31
3.1.2	Urbane Gebiete (MU)	31
3.1.3	Allgemeine Wohngebiete.....	32
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	33
3.2.1	Grundflächen.....	33
3.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	33
3.2.3	Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen	33
3.2.4	Stellplätze	34
3.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	34
3.3.1	Werbeanlagen.....	34
3.4	Erschließung	35
3.4.1	Verkehr	35
3.4.1.1	Äußere Erschließung.....	35

3.4.1.2	Innere Erschließung	35
3.4.1.3	Ruhender Verkehr	35
3.4.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	35
3.4.1.5	Radverkehr	36
3.5	Ver- und Entsorgung.....	36
3.5.1	Wasser.....	36
3.5.2	Löschwasser	36
3.5.3	Abwasser	37
3.5.4	Niederschlagswasser	37
3.5.5	Strom	37
3.5.6	Wärme	37
3.5.7	Telekommunikation/Breitband	37
3.5.8	Abfallentsorgung	37
3.6	Grünflächen.....	38
3.7	Denkmalschutz.....	38
3.7.1	Baudenkmale	38
3.7.2	Bodendenkmale	38
3.8	Trinkwasserschutzzone.....	38
3.9	Altlasten.....	39
3.10	Gesetzlich geschützte Bäume.....	42
3.11	Artenschutz	42
3.12	Flächenbilanz	44
4.	Abbildungsverzeichnis.....	45
5.	Ausfertigung	46

1. Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- 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), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 G vom 13. Mai 2019; (BGBl. I S. 706, 724),
- 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), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 20 PersonengesellschaftsrechtsmodernisierungsG (MoPeG) vom 10.8.2021 (BGBl. I S. 3436),
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 1 Satz 2 VO zur Einführung einer ErsatzbaustoffVO, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und AltlastenVO und zur Änd. der DeponieVO und der GewerbeabfallVO vom 9.7.2021 (BGBl. I S. 2598),
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759), Zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Anpassung des Landesrechts im Bereich des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt an die VO (EU) 2016/679 und zur Änd. des Ausführungsg zum Flurbereinigungsg vom 5.7.2018 (GVOBl. M-V S. 219),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 G zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1237),
- Einführungserlass zur DVWG 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,
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Art. 10 ÄndG vom 12.7.2010 (GVOBl. M-V S. 383),

-
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 42), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Modernisierung des Landesrechts zur Umweltverträglichkeitsprüfung und zur Änd. anderer Rechtsvorschriften vom 5.7.2018 (GVOBl. M-V S. 221),
 - 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), zuletzt geändert durch Art. 9 G zur Neufassung des FinanzausgleichsG Mecklenburg-Vorpommern und zur Änd. weiterer G vom 9.4.2020 (GVOBl. M-V S. 166),
 - 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), zuletzt geändert durch Art. 2 Viertes G zur Änd. des BundesnaturschutzG vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1362).

1.2 Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung, Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg wurde zur Revitalisierung einer Gewerbebra- che entwickelt und ist seit Juli 2006 rechtswirksam. Dieser sieht entlang des Bredentiner Weges zwei Gewerbegebiete mit einer Gesamtgröße von 3,1 ha und ein Mischgebiet mit einer Größe von 1,7 ha sowie im rückwärtigen Bereich zwei eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer Gesamtgröße von 4,4 ha vor. Die innere Erschließung des Gebietes ist als öffentliche Erschließung über einen Einhang mit einer Breite von 12 m vorgesehen.



Abbildung 1: rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg

Die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes wurden seit 2006 nicht von Gewerbetreibenden nachgefragt, so dass sich die gewünschte Entwicklung nicht eingestellt hat und hier eine innerstädtische Brachfläche mit Gebäudeleerstand entstanden ist. Andererseits besteht eine Nachfrage nach attraktiven, stadtnahen Wohngebieten, insbesondere für Einfamilienhausbebauung.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 mit 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. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg eignet sich dafür insbesondere, da die Flächen fast ausschließlich in städtischem Besitz sind und das städtebauliche Grundkonzept der Erschließung mit dem Änderungsverfahren beibehalten werden kann.

Daher hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans BP 67 Östlich Bredentiner Weg gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst, mit dem Ziel die Gewerbegebiete als Mischgebiete und die eingeschränkten Gewerbegebiete als Allgemeine Wohngebiete zu entwickeln. Für eine zügige Entwicklung des Gebietes sollte § 13a BauGB angewandt werden.

Die besondere Herausforderung für die Planung dieses Gebiets besteht darin, dass einerseits ein innerstädtisches Quartier entwickelt wird, welches gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schafft, andererseits die vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Unternehmen in ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt.

Der Zwischenbericht vom Mai 2017 des Schallgutachtens, welches für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 beauftragt wurde, ergab, dass die bei der Aufstellung geplante vertikale Gliederung der Gebietstypen aufgrund der Lärmemissionen der nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe nicht möglich ist.

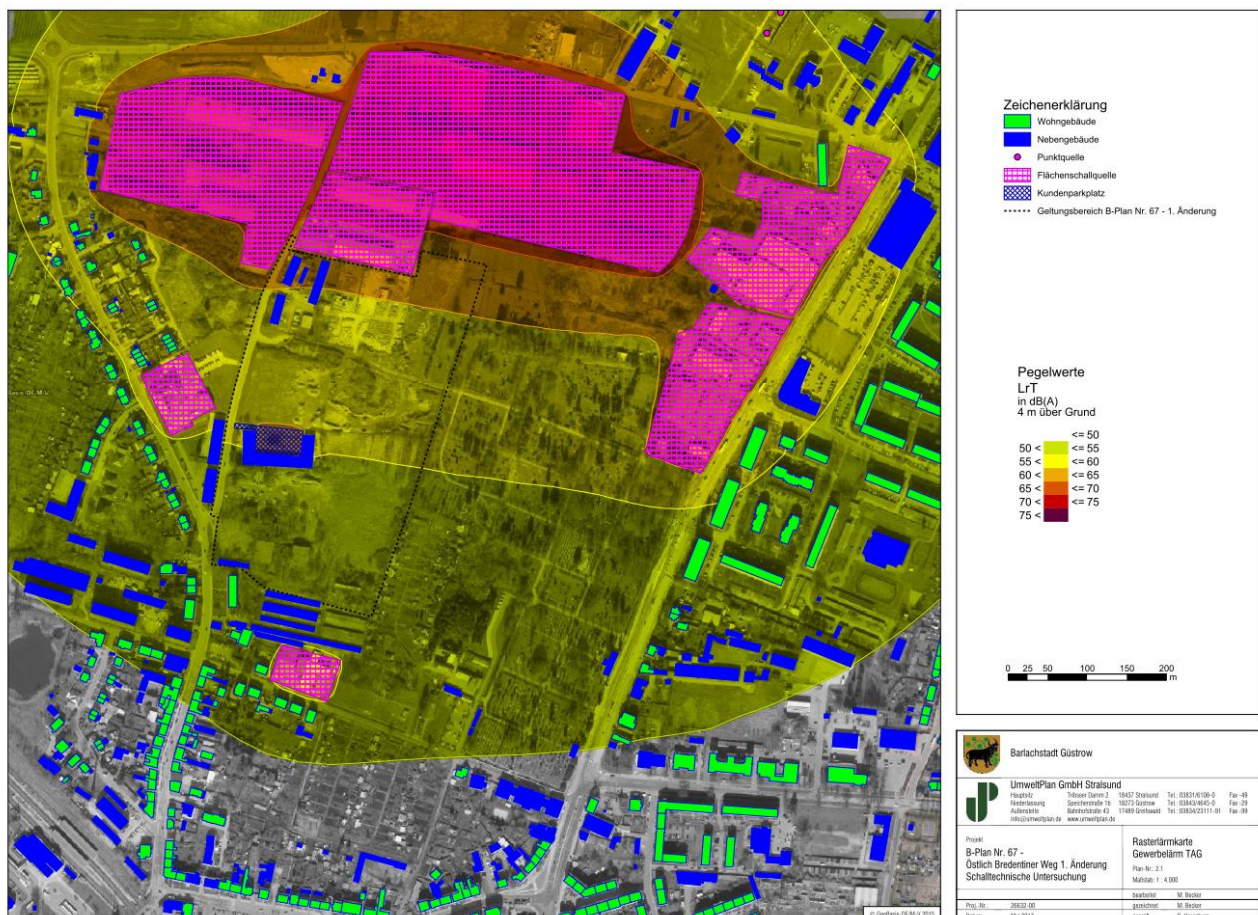


Abbildung 2: Auszug (S. 10 von 17) aus dem Zwischenbericht Schallschutz 05/2019 mit sich horizontal formierenden Pegelbereichen

Im neuen Entwurf mit Stand April 2018 wurden die sich horizontal formierenden Lärmpegelbereiche in die Planung einbezogen. Es resultierte eine horizontale Gliederung der Gebietstypen mit zwei eingeschränkten Gewerbegebieten im Norden, zwei sich anschließenden Urbanen Gebieten und zwei Allgemeinen Wohngebieten im Süden des Plangebietes.

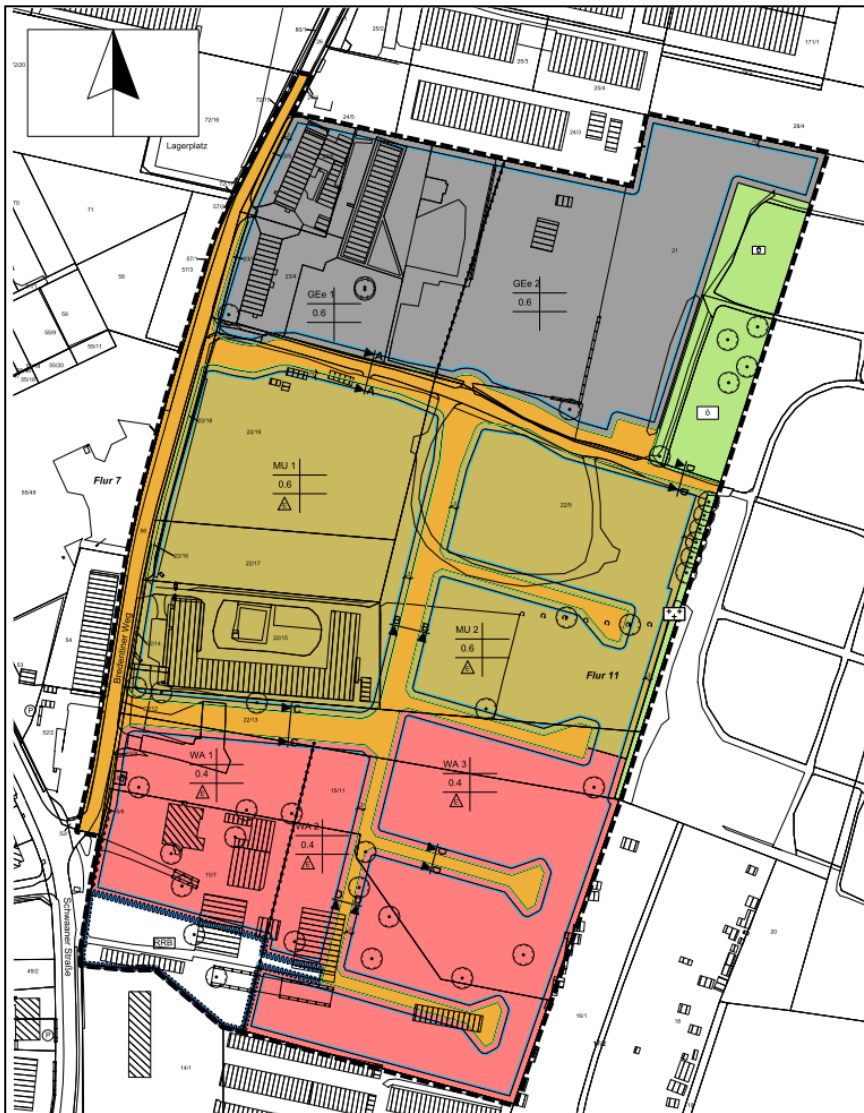


Abbildung 3: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 67 hinsichtlich der Gebietstypen und Erschließung für Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im April 2018

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 und der Entwurf der Begründung (beide Stand April 2018) lagen in der Zeit vom 09.08.2018 bis 10.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Stadtentwicklungsamt in Güstrow öffentlich aus und konnten auch auf der Homepage der Barlachstadt Güstrow eingesehen werden. Parallel erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Es sind vor allem Stellungnahmen in Bezug auf den nördlich an das Plangebiet angrenzende Betrieb eingegangen, welcher sowohl als Hauptschallermittent als auch als Störfallbetrieb der unteren Klasse gemäß 12. BImSchV einzuordnen und zu berücksichtigen sei.

Dabei handelt es sich um sogenannte „Altanlagen“ nach § 67 BImSchG, welche durch Änderungen der 4. BImSchV in die Genehmigungsbedürftigkeit des BImSchG fallen, jedoch keiner Erstgenehmigung bedürfen. Des Weiteren erfolgten für die Anlagen keine wesentlichen Änderungen, die nach dem BImSchG eine Genehmigung forderten. Demnach liegen für die bestehenden Anlagen keine Genehmigungsbescheide vor, wenngleich es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG handelt. Mit der Novellierung der 12. BImSchV vom 09.01.2017 ist der Betrieb durch die Aufnahme wassergefährdender Stoffe erstmals Betriebsbereich der unteren Klasse mit Grundpflichten geworden und unterliegt damit der Störfallverordnung.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist

„Das beschleunigte Verfahren [ist] auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür

bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Damit ist das grundlegende Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Änderung des Verfahrens zu einem „Normalverfahren“, da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des zu berücksichtigenden Störfallbetriebes in der Nachbarschaft nicht anwendbar ist. In der Folge wurden eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB angefertigt. Es wurde angegeben, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a und § 10a wurde ebenfalls erstellt.

Die darüber hinaus eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls im vorliegenden neuen Entwurf vom Juli 2020 berücksichtigt.

Diese betrafen:

- Anmerkungen zur fehlerhaften Formulierung von Textlichen Festsetzungen,
- Anmerkungen zur Bewertung der Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes,
- Forderung nach Kompensationsmaßnahmen,
- die Wahl des Urbanen Gebietes (Wahrung der Gebietstypik),
- Berücksichtigung der Nutzungen des angrenzenden Friedhofs,

Infolge des Planungsfortschritts wurden zudem Änderungen in der Planzeichnung vorgenommen. Die Bau- und Grundstücksgrenzen im südlichen Plangebiet wurden in Richtung Norden um einige Meter zurückgesetzt, um ausreichend Abstand zur sich dort befindenden Hangkante einzuhalten. Die Baugrenze an der Lindenreihe an der Grenze zum Friedhof wurde so weit von der Lindenreihe zurückgesetzt, dass der Kronentraufbereich von 15 m Durchmesser sowie ein darüber hinausreichender Wurzelbereich von +1,50 m der zukünftig ausgewachsenen Linden berücksichtigt wird. Aufgrund der in der Zwischenzeit entstandenen Nachfrage nach gemischten Bauflächen im Südwesten des Plangebietes wurden diese Baufelder und damit auch die Planstraßen an die Nachfrage angepasst.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 diesen zweiten Planentwurf der 1. Änderung beschlossen und den Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt. In Folge wurde die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2020 bis 09.12.2020 durchgeführt und die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 19.10.2020.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben zum größten Teil hinweisenden, ergänzenden oder klarstellenden Charakter. Insbesondere wird der Stadt empfohlen, in der 1. Änderung festzusetzen, welcher Regelungsinhalt der Ursprungsplanung nach der 1. Änderung weiter gelten soll.

Dieser Empfehlung soll gefolgt werden. Da die im Norden des Geltungsbereichs der 1. Änderung ausgewiesenen Gewerbegebiete bereits durch den seit 2006 rechtswirksamen Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert sind, wird dieser Teil aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der sich so ergebende reduzierte Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst dann die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 und das Allgemeine Wohngebiet einschließlich der erforderlichen Erschließung, die in ihren Planinhalten wesentlich von denen des rechtswirksamen Plans abweichen und diesen für diesen Teilbereich ersetzen sollen (Abbildung 4).

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde der gegenüber dem Störfallbetrieb einzuhaltende Achtsungsabstand von 350 Metern bestätigt. Dieser liegt durch die Reduzierung des Geltungsbereichs der 1. Änderung nunmehr außerhalb des Plangebietes auf Flächen, die bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplans über geltendes Planrecht verfügen. Damit bestehen keine Anhaltspunkte mehr, dass bei der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.67 Östlich Bredentiner Weg Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind (vgl. § 13, Abs. 1 Satz 3). In Folge ist für die 1. Änderung des Bebauungsplans BP 67 Östlich Bredentiner Weg eine Rückkehr zum vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB möglich, da die übrigen Voraussetzungen für die

Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses (VI/0195/15) am 09.07.2015 und des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (VI/0713/18) am 05.07.2018 geprüft wurden. So darf ein Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1, Satz 2 im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die weniger als 70.000 Quadratmeter beträgt.

Die überschlägigen Ermittlungen für den Entwurf (Stand 2018) ergaben eine Grundfläche von ca. 55.000 Quadratmetern, im aktuellen Entwurf (Stand August 2021) reduziert sich die maximal zulässige Grundfläche auf 43.872 Quadratmeter. Nach § 13 a Absatz 1, Satz 2 ist „bei einer im Bebauungsplan realisierbaren Grundfläche von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nur zulässig, wenn auf Grund einer überschläglichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2, Absatz 4, Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).“ Diese wurde bereits im Zuge des 1. Entwurfs mit dem Ergebnis erstellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig ist.

Eine weitere inhaltlich relevante Stellungnahme bezog sich auf den Immissionsschutz. Es wurde das Erfordernis einer Überarbeitung des Gutachtens gesehen, weil der Gutachter ausschließlich die Auswirkungen der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe ermittelt und die Zusatzbelastung durch die Gewerbebetriebe des Plangebietes selbst nicht in die Prognose einbezogen hatte. Die entsprechende überarbeitete schalltechnische Untersuchung, wurde von der Umweltplan GmbH Stralsund mit Datum vom 12.07.2021 vorgelegt und ist in die Abwägung eingeflossen.

Die Ergebnisse der Abwägung sind in den Entwurf (Stand August 2021) eingeflossen. Gegenüber dem Entwurf (Stand Juli 2020) ergaben sich folgende Veränderungen:

- Ausklammerung der nördlichen Gewerbeflächen, für die bereits durch den seit 2006 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 67 Östlich Bredentiner Weg Planrecht besteht.
- Reduzierung des Geltungsbereichs der 1. Änderung auf die südliche Teilfläche mit einer Größe von 7,9 ha. Dieser umfasst die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 und das Allgemeine Wohngebiet einschließlich der erforderlichen Erschließung, die in ihren Planinhalten wesentlich von denen des rechtswirksamen Plans abweichen und diesen für diesen Teilbereich ersetzen sollen.
- Rückkehr vom Normalverfahren nach § 2 BauGB zum vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, da alle dafür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Abs. 1, Satz 1).
 - Die zulässige Grundfläche liegt mit 43.887 Quadratmetern zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist im Zusammenhang mit dem Entwurf 2018 erfolgt (Abs. 1, Satz 2, Nr. 2).
 - Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nummer 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes—Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (Abs. 1, Satz 5).
- Durch die Weiterführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Damit entfielen der Umweltbericht aus der Begründung und die daraus resultierenden grünordnerischen Festsetzungen.
- Ergänzung der Festsetzungen zu den Immissionen aufgrund des ergänzenden Gutachtens der Umweltplan GmbH Stralsund vom 09.07.2021.

- Einarbeitung von Hinweisen und Klarstellung wie z.B. eine eindeutige Abgrenzung der Vorkehrungsflächen, eine eindeutige Definition der Fremdkörperfestsetzung und Beifügung einer Liste der Innenstadtrelevanten Sortimente.

Im Ergebnis war festzustellen, dass die vorgenommenen Veränderungen zu keinen wesentlichen Planänderungen im reduzierten Geltungsbereich führten. Damit ist gemäß § 33 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht (Abs.2), der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt (Abs.3) und die Erschließung gesichert ist.

Das Erfordernis einer erneuten -dritten- öffentlichen Auslegung ergab sich daher nur aus der Reduzierung des Geltungsbereiches und der dadurch geänderten Plangebietsgrenzen sowie der Rückkehr vom Normalverfahren zum vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB.

Da in Bezug auf die Wärmeversorgung des Gebietes erwogen wurde, statt der bisher beabsichtigten Gasversorgung eine Nahwärmeversorgung vorzuhalten, wurden im Entwurf die dafür benötigten zusätzlichen Flächen vorgehalten.

Des Weiteren wurde eine zweite Trafostation am südlichen Erschließungsring vorgesehen und in diesem Zusammenhang die südliche Baugrenze des MU 1 den örtlichen topographischen Verhältnissen angepasst.

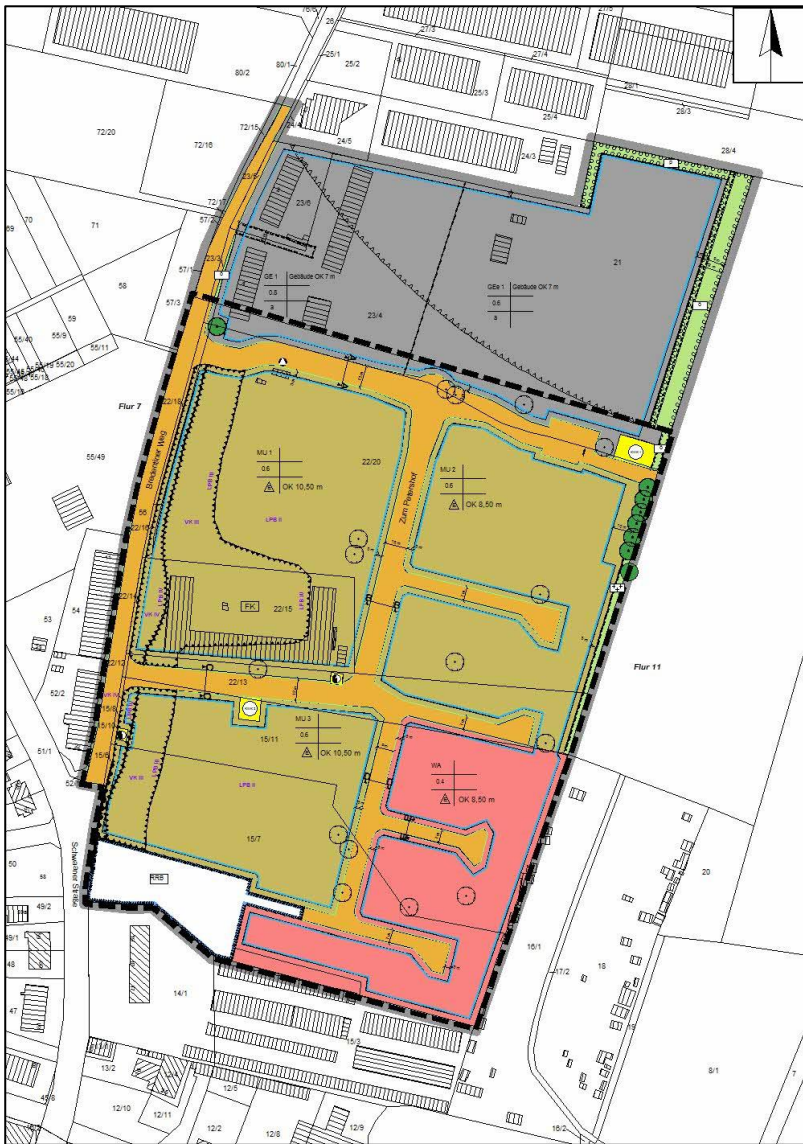


Abbildung 4: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 67 mit reduziertem Geltungsbereich (Stand August 2021)

Infolge der durchgeführten Erschließungsmaßnahmen in 2021/2022 wurden Berichtigungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 – Östlich Bredentiner Weg und damit eine erneute Beteiligung gemäß 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB notwendig.

Zum einen war im Straßenraum im Bereich von MU 2 nicht ausreichend Platz, um die Wasserleitung und die Fernwärmeleitung mit ausreichend Abstand zueinander unterbringen zu können. Eine der Leitung wurde im Bereich der MU 2-Fläche verlegt, so dass hier im neuen Entwurf Oktober 2022 folglich ein Leitungsrecht von etwa 5 m² festgesetzt wird.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass im Bereich von MU 3 die festgesetzten Verkehrsflächen nicht ausreichend groß dimensioniert sind, um in der Straße ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die Festsetzung I 4 zu Nebenanlagen wurden demnach dahingehend angepasst, dass Stellflächen im MU 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden dürfen.

Abschließend wurde auch die Festsetzung zur max. Grundfläche des BHKW2 (im MU 3-Bereich) dahingehend verändert werden, dass sie von max. 20 m² auf max. 70 m² erhöht wird. Grund für die Erhöhung der Grundfläche sind der erhöhte Bedarf und damit erhöhte geforderte Kapazität der Anlage.

1.3 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

1.3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

1.3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)

Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung sowohl Regelungen zur Raumstruktur und räumlichen Entwicklung als auch zu der Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Durch den Programmsatz 3.2 (Zentrale Orte) wird Güstrow als Mittelzentrum eingestuft. Gemäß 3.2 [7] sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden.

Der Programmsatz 4.1 [2] fordert, dass sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte konzentrieren soll und dabei die Gemeinden gemäß 4.1 [5] die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen sollen. Insbesondere ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer Flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren (4.2 [1]).

Vorliegend entspricht der Bebauungsplan den im LEP formulierten Zielstellungen. Konkret soll eine innerstädtische Brachfläche für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen reaktiviert werden.

1.3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock wird Güstrow im Rahmen der zentralen Orte (3.2) ebenfalls als Mittelzentrum festgesetzt.

Für die Entwicklung der Siedlungsstrukturen wird festgelegt, dass die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die zentralen Orte konzentriert werden sollen (4.1 [2]) und der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (4.1 [3]).

Durch die Reaktivierung einer innerstädtischen Brache für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen wird den Anforderungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms entsprochen. Dabei soll durch die geplanten Wohnungen nicht nur auf die Nachfrage der Barlachstadt Güstrow reagiert werden, sondern auch auf die steigende Nachfrage aus dem Umland und der Hansestadt Rostock.

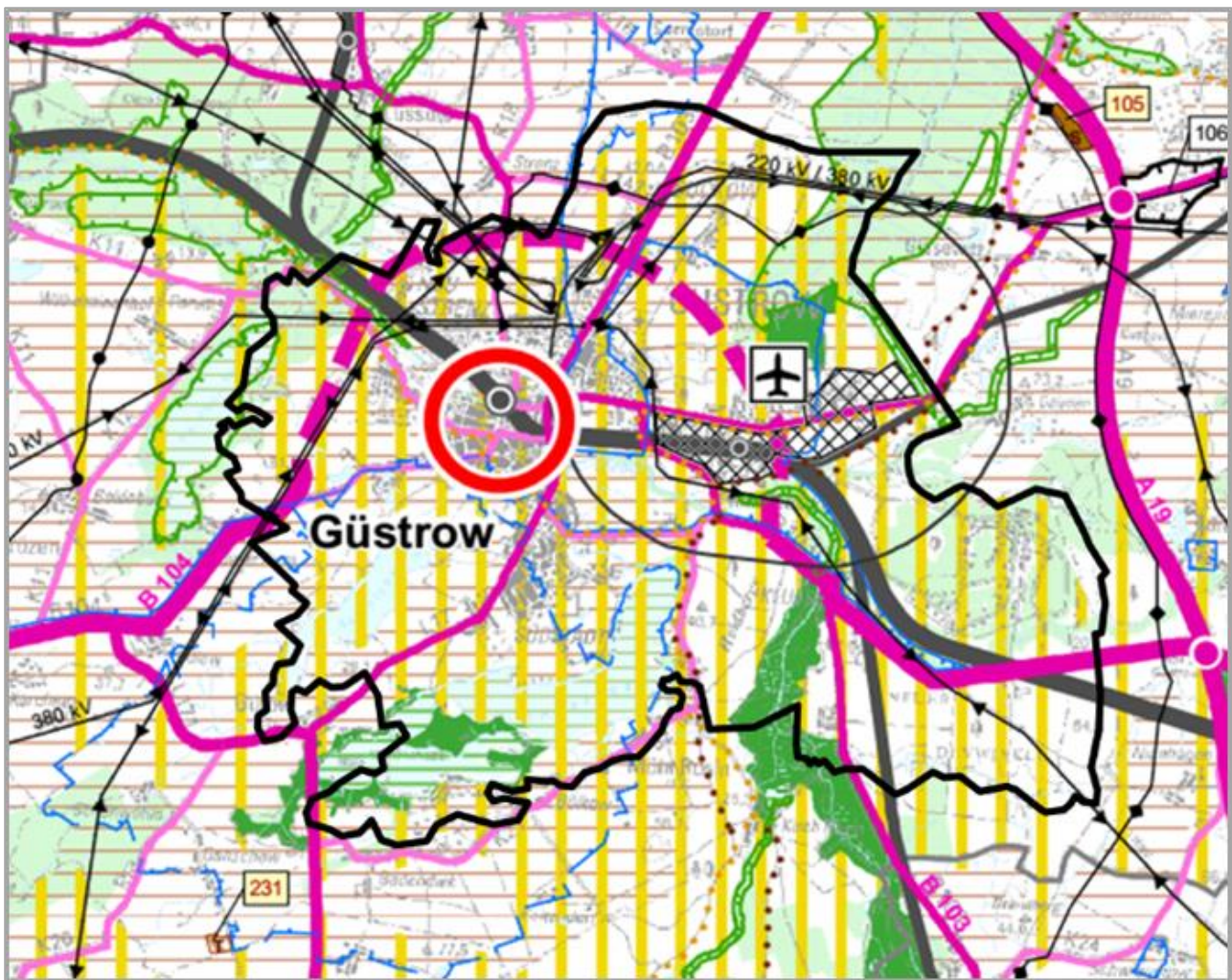


Abbildung 5: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock

1.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Güstrows ist seit September 1999 rechtskräftig.

Die Barlachstadt Güstrow mit derzeit 30.441 Einwohnern (Haupt- und Nebenwohnsitz Stand: 31.12.2020) verfolgt das Ziel, die innerstädtischen Gewerbebrachen mit Mischgebietsstrukturen und gewerblicher Entwicklung am nordwestlichen Rand der Kernstadt zu entwickeln. Diese Innenentwicklung entspricht dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Im Sinne eines haushälterischen Bodenmanagements, standortsichernder Wirtschaftsförderung und vorsorgenden Umweltschutzes soll im Nordwesten der Stadt ein eigenständiges Quartier mit einer Mischung aus Wohnnutzung, Freiflächen und innovativen Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetrieben entstehen.

Die in der Schwaaner Vorstadt dargestellten Wohnbauflächen sollen das bestehende Wohngebiet in der Schwaaner Straße abrunden. Im Erläuterungsbericht des FNP wird ausgeführt: „... insbesondere auf die Randbereiche zur Altstadt und zum Bahnhof sowie in der Schweriner Straße - und auf die Bebauung in der Schwaaner, Rostocker und Neuen Straße besteht ein höherer Umnutzungs- und Entwicklungsdruck durch gewerbliche Einrichtungen. Diese Wohngebiete weisen nach der Altstadt die größten Probleme bezüglich der Wohnqualität auf (Größe, Ausstattung, Bauzustand, Wohnumfeld).“.

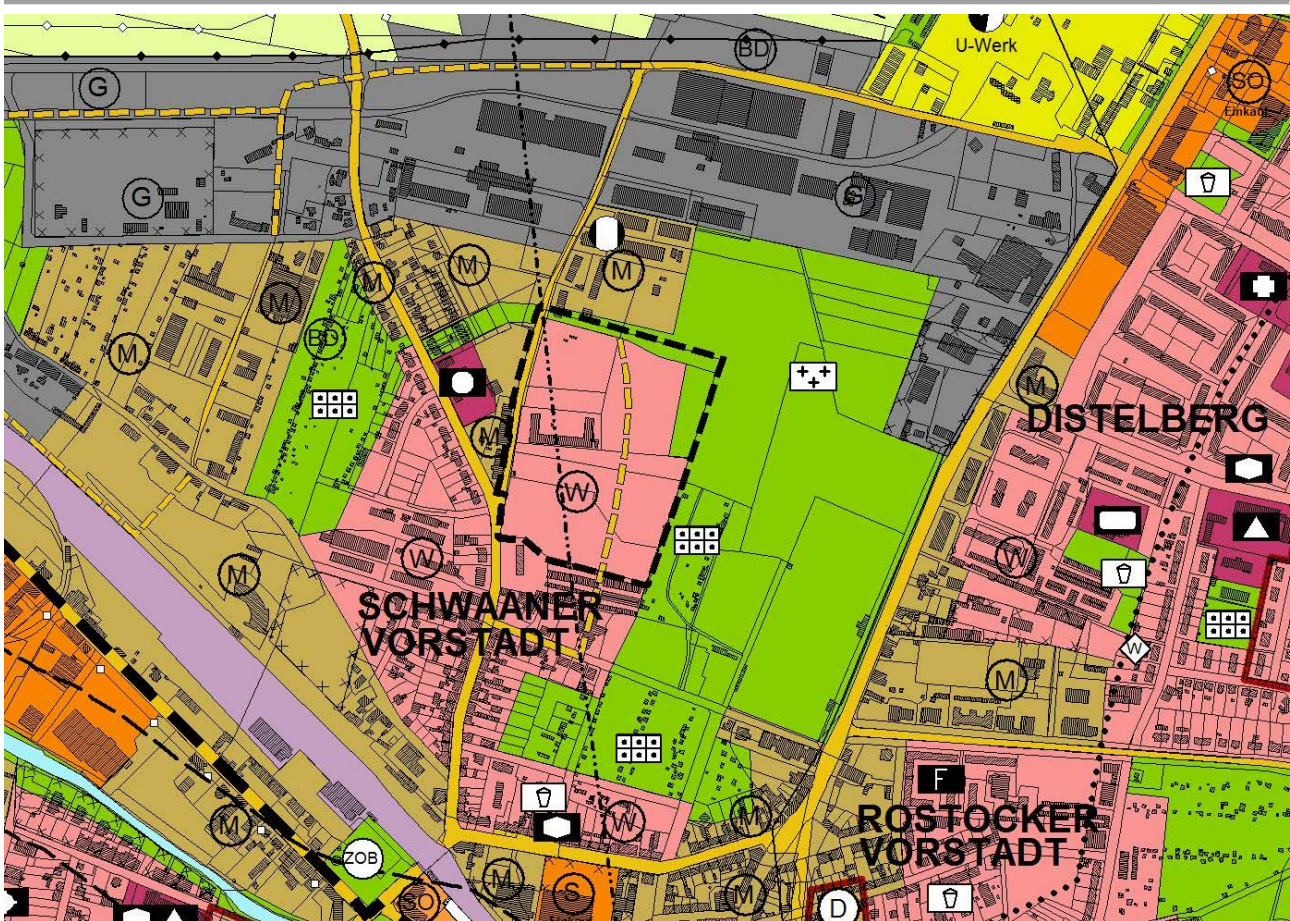


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Als beabsichtigte Entwicklung wird im FNP ausgesagt: „Als gemischte Bauflächen wurden einerseits Bereiche ausgewiesen, die traditionell bis heute aus einer Mischung aus Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben geprägt sind, wie z.B. die Geschäftsbereiche der Altstadt, Teile der Schweriner, Schwaaner- und Rostocker Vorstadt, andererseits wurde diese Ausweisung für die Bereiche gewählt, die sich heute als Brach- und untergenutzte Flächen darstellen, wie z.B. Flächen im Bereich Nordwest und Südstadt. Für die letzteren gilt es, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine weitere Flächendifferenzierung vorzunehmen.“

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 67 (Stand August 2021) stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar, die im Nordosten von öffentlichen Grünflächen begrenzt werden. Des Weiteren wird eine geplante Gebietserschließung im östlichen Teil des Plangebiets dargestellt (Abbildung 6).

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 (Stand August 2021) entspricht den Darstellungen des FNP nicht im vollen Umfang. Im südöstlichen Bereich wird -wie im FNP vorgesehen- eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, auf den übrigen Flächen sollen Urbane Gebiete mit einem hohen Wohnanteil entstehen. Gemäß § 13a, Abs. 2, Satz 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

1.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

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

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 Östlich Bredentiner Weg liegt im Stadtteil Rostocker Viertel/Nordwest, der traditionell geprägt ist durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie einem hohen Anteil von Brachflächen (Abbildung 7). Diese stellen nicht nur einen städtebaulichen Missstand dar, sondern bieten gleichzeitig die Chance für eine ressourcenschonende Entwicklung. Eine dieser Brachflächen ist das Plangebiet, das im ISEK als gewerbliches Umstrukturierungsgebiet eingestuft wurde.

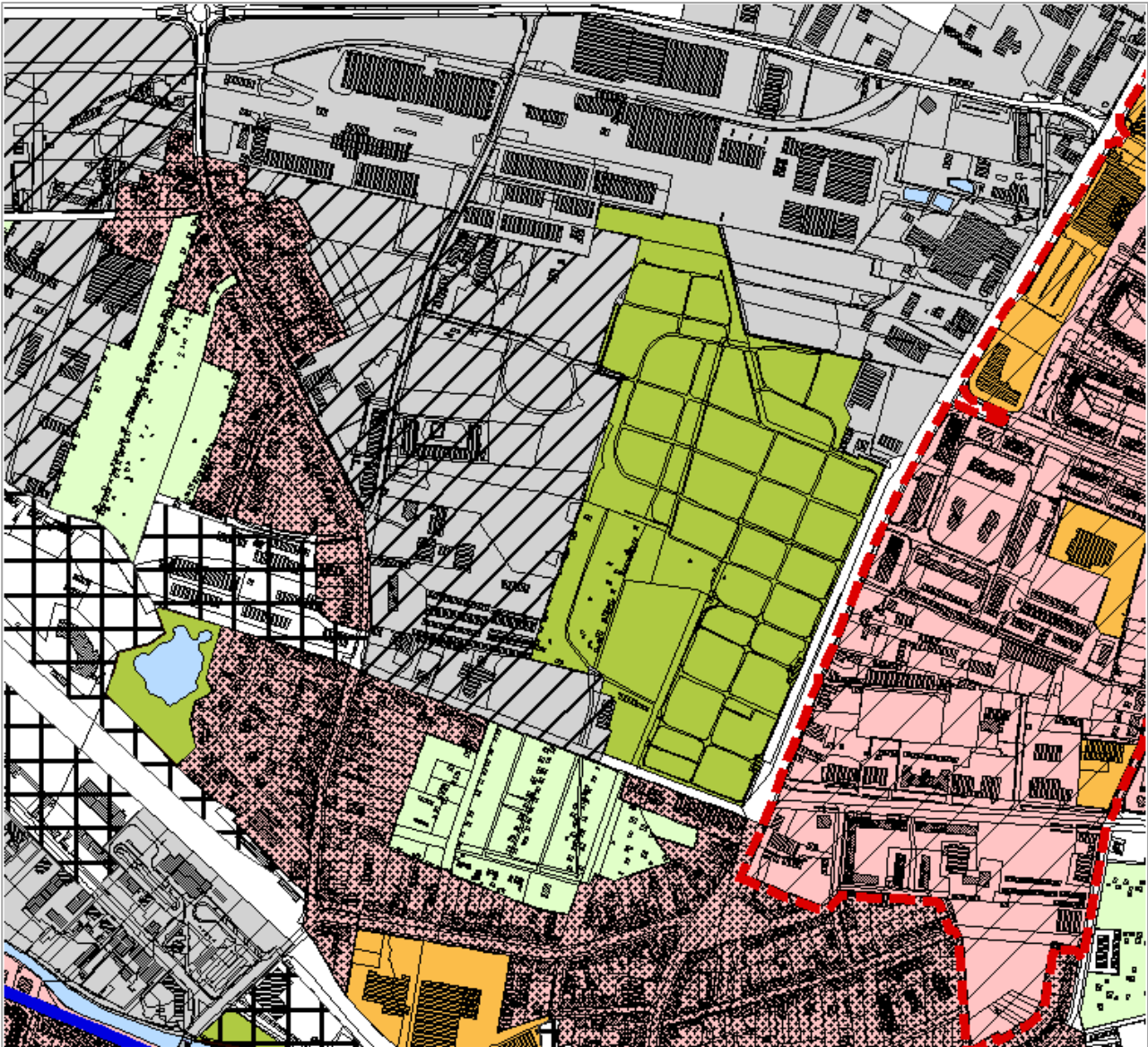


Abbildung 7: Auszug aus dem ISEK 2015

1.3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Barlachstadt Güstrow, Stand Mai 2005, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Biotopstrukturen werden als Siedlungsbrache und Siedlungsfläche dargestellt (Abbildung 8).



Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan, Mai 2005

1.3.5 Wasser

Der großflächige Untersuchungsraum Güstrow ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Stand- und Fließgewässern. Zu erwähnen sind u. a. die charakteristischen Binnenseen (Sumpf- und In-selsee, Parumer See), die hohe Anzahl an Söllen und Kleingewässern sowie die das Stadtgebiet durchquerenden Schmelzwasserrinnen und Talbereiche der Nebel, der Lößnitz, des Au- sowie des Schlenkengrabens.

Nächster Hauptvorfluter ist die Nebel in etwa 600 m Entfernung südlich des Geltungsbereiches.

Die Grundwasserisohypsen weisen ein Grundwassergefälle von Nordost nach Südwest aus (Grundwasserisohypse ca. 12 m HN im nördlichen Bereich und ca. 9 m HN im Bereich des Petershofes). Der Grundwasserflurabstand liegt von Nord nach Süd zwischen 6,4 m bis 2,4 m. Der betroffene Grundwasserkörper wird unter der Bezeichnung WP_WA_6_16 geführt.

Im südöstlichen Bereich, in der Nähe des Friedhofes, ist, bedingt durch den Geschiebemergel im Untergrund Stauwasser möglich. Sicker- und Stauwasser tritt dort auf, wo bindige Lockergesteine abflusslose Senken bilden und von Sanden überlagert werden. Es ist stark von Niederschlägen beeinflusst. Deshalb können Gebiete mit Sicker- und Stauwasser nur angedeutet werden.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Abbildung 9).

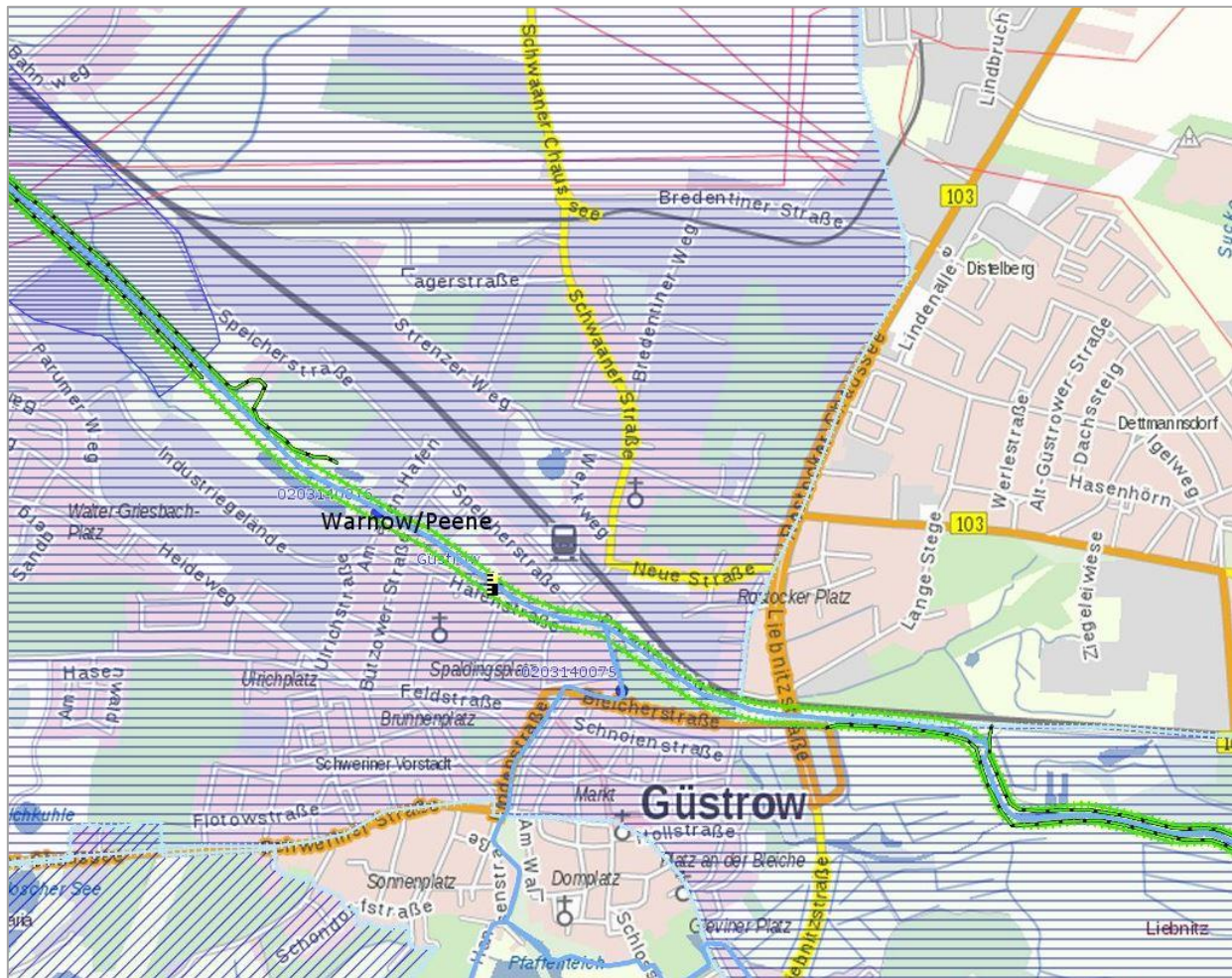


Abbildung 9: Auszug aus der Trinkwasserschutzzonenkarte, Geoportal MV, 09.04.2019

1.3.6 Boden

Ausgangsformen für die Böden im Untersuchungsgebiet bilden hauptsächlich die vom Weichselglazial hinterlassenen Sedimente der Grundmoräne sowie die mineralischen und organischen Bildungen der Becken, Täler und Schmelzwasserrinnen. Im Plangebiet vorrangig anzutreffen ist lehmiger Sand und Geschiebelehm. Im Bereich „Petershof“ dominiert Geschiebemergel, während südlich und östlich davon schluffiger Feinsand in einer Mächtigkeit von 5-10 m anzutreffen ist. Bei den Sanden handelt es sich um pleistozäne Sande unterschiedlichen Alters. Im nördlichen Teil des Plangebiets wird der Geschiebelehm (-mergel) von Oberen Sanden überlagert, deren Mächtigkeit in Richtung Friedhof von 5 m auf unter 2 m abnimmt. Der Obere Sand baut sich aus kalkfreien, schluffigen bis mittelsandigen Feinsanden auf.

Im südlichen Teil am Bredentiner Weg Höhe „Petershof“ liegt folgender Schichtenaufbau vor:

- 0,0 - 0,3 m Sand, schwach humos, schwach lehmig
- 0,9 m Sand, lehmig
- 3,1 m Geschiebelehm, stark sandig
- 5,0 m Geschiebemergel, stark sandig, kein Grundwasser.

Im nordöstlichen Teil stellt sich der Schichtenaufbau folgendermaßen dar:

- 0,0 – 0,6 m Sand, humos
- 1,8 m Feinsand, mittelsandig, kalkfrei
- 4,1 m Geschiebelehm, sandig

- 4,7 m Geschiebelehm, sandig
- 7,0 m Geschiebelehm, stark sandig, kein Grundwasser.

1.3.7 Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im Klimabereich „Maritim beeinflusstes Binnentiefland“, wobei das ozeanische Klima durch die relativ geringe Entfernung zur Ostsee vor allem bei entsprechenden Westlagen Einfluss auf das Kleinklima in Güstrow besitzt. Kennzeichnend dafür sind eine höhere Luftfeuchtigkeit sowie verstärkte Luftbewegungen und Bewölkungsaktivität.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 °C, bei einer gemittelten Jahresamplitude von etwa 17,5 °C. Die mittleren Jahresniederschlagssummen betragen 572 mm, wobei die Niederschlagsmaxima in den Sommermonaten Juni bis August liegen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.¹

Aufgrund der großräumigen baulichen Verdichtung sowie der Veränderung der natürlichen Strukturen weist Güstrow ein charakteristisches Stadtklima auf. Dieses zeichnet sich u. a. aus durch:

- verringerte Einstrahlung
- geringere Luftfeuchtigkeit
- geringere Windgeschwindigkeit
- erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen.

1.4 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen, Restriktionen

Bei der Erarbeitung erster städtebaulicher Konzepte für das Plangebiet wurde deutlich, dass eine Beschränkung der Betrachtung nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zielführend ist, sondern dass auch die umgebenden Flächen in Bezug auf ihre vorhandenen und möglichen Nutzungen zu untersuchen sind. Insbesondere wurde untersucht, ob weitere Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden sollten. Dazu wurden die Grundstückseigentümer sowohl rings um das Plangebiet als auch innerhalb schriftlich befragt sowie die Auslastung der Kleingärten und Garagen untersucht (Abbildung 10).

1.4.1 Befragung der Grundstückseigentümer

Im Ergebnis der Befragung sind von 40 angeschriebenen Eigentümern/Eigentümergeinschaften 19 Rückantworten eingegangen, von 21 sind keine Stellungnahmen abgegeben worden oder sind unbekannt (verzogen).

Der überwiegende Teil der Rückmeldung kam von Gewerbetreibenden. Sie wünschten sich nur geringe bzw. keine Veränderung an ihrem Standort. Es gab sowohl Interesse an der Veräußerung von Grundstücken als auch an Grundstücksankäufen.

Die Mehrzahl der Befragten konnte sich eine Wohnnutzung im Bereich des Plangebiets vorstellen, es wurde jedoch auf die mögliche Beeinträchtigung durch das nördlich angrenzende Saatgut herstellende Unternehmen hingewiesen. Das Unternehmen selbst forderte, dass durch die heranrückende Wohnbebauung keinerlei Nutzungseinschränkungen für ihr Unternehmen erfolgen dürften.

Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet ist auch die Barlachstadt Güstrow für den Garagenkomplex Schwaaner Straße. Ein Großteil der Garagen wird noch nach DDR-Recht als Garage im Privateigentum genutzt. Ein Teil der Garagen hat gar keinen bekannten Nutzer und ein Teil der Garagen wurden vertraglich an die Stadt übertragen und ist teilweise vermietet, teilweise ungenutzt.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage Nr. 46 befindet sich in Privatbesitz einer Erbgemeinschaft. Im Rahmen einer Gesamtuntersuchung zu Kleingartenanlagen in Güstrow² wurde eine Auslastung sowie ein guter Zustand der Anlage festgestellt.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Befragung stellte sich heraus,

1 entnommen aus: AM Online Projects - Merkel, Alexander, Degerforserstr. 47, 74229 Oedheim, www.climate-data.org: Klimadaten für Güstrow, abgerufen am 17.04.2018

2 Neumann Gusenburger, Kleingartenuntersuchungen Barlachstadt Güstrow, März 2018

dass es für eine zügige Entwicklung des Plangebiets vorteilhafter, ist keine weiteren Flächen in das Plangebiet einzubeziehen.

Die Entwicklung des Garagenkomplexes sowie der Kleingartenanlagen könnten in separaten Planverfahren zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen, da eine Erschließung dieser Flächen auch unabhängig von der 1. Änderung des BP Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg möglich ist.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist somit identisch mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg.

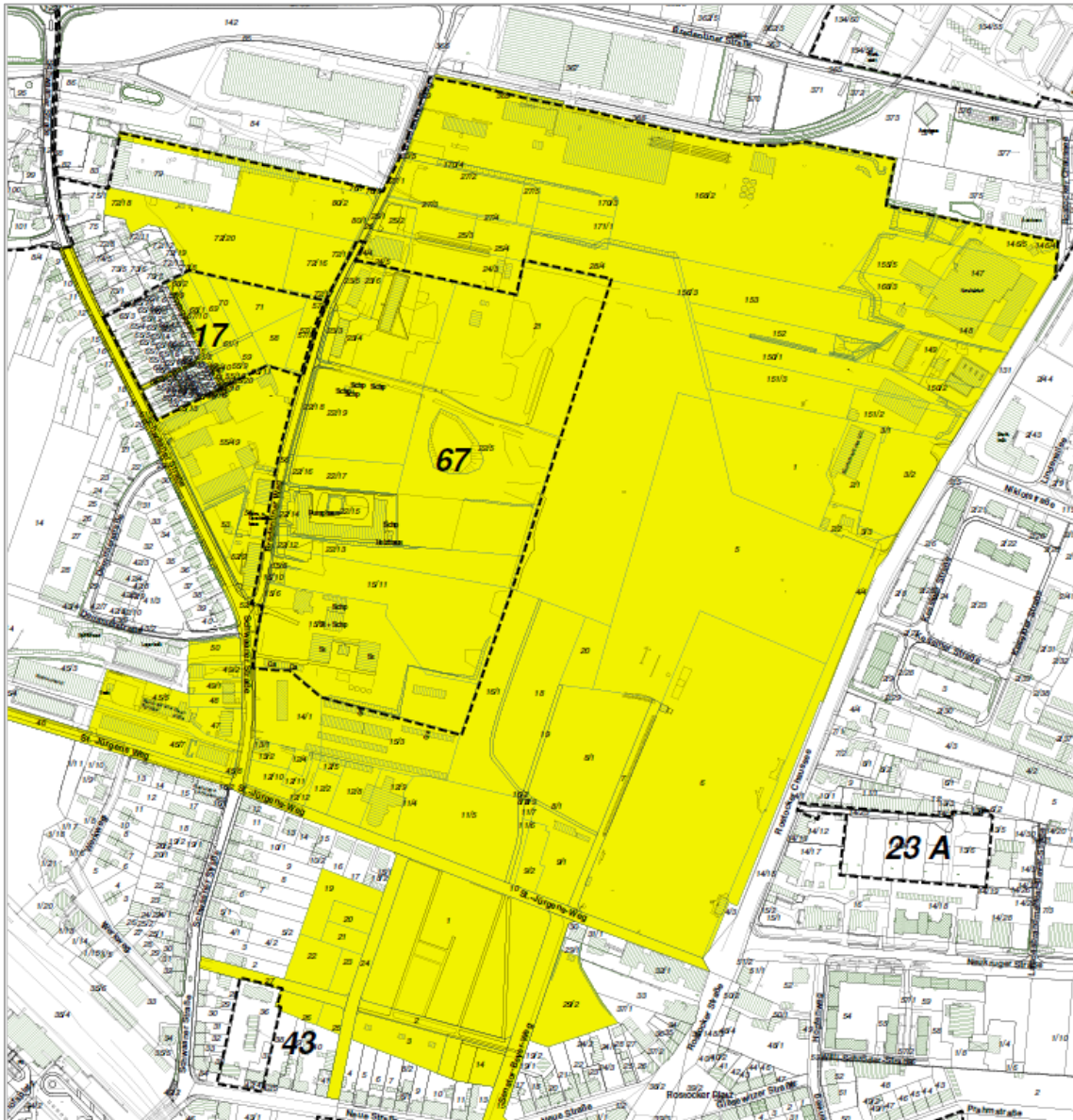


Abbildung 10: Befragungsgebiet

Um beurteilen zu können, welche Restriktionen sich für das festgelegte Plangebiet für die Planung ergeben, wurden Gutachten zu Schall-, Geruchs- und Staubimmissionen beauftragt.

1.4.2 Gutachten Stäube und Gerüche³

Das Gutachten betrachtet den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Saatgutproduzenten sowie das zurzeit nicht mehr in Betrieb befindliche Futtermischwerk (Abbildung 11).

³ Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Staubimmissionen: Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Östlich Bredentiner Weg“ in 18723 Güstrow, 22.Juni 2017

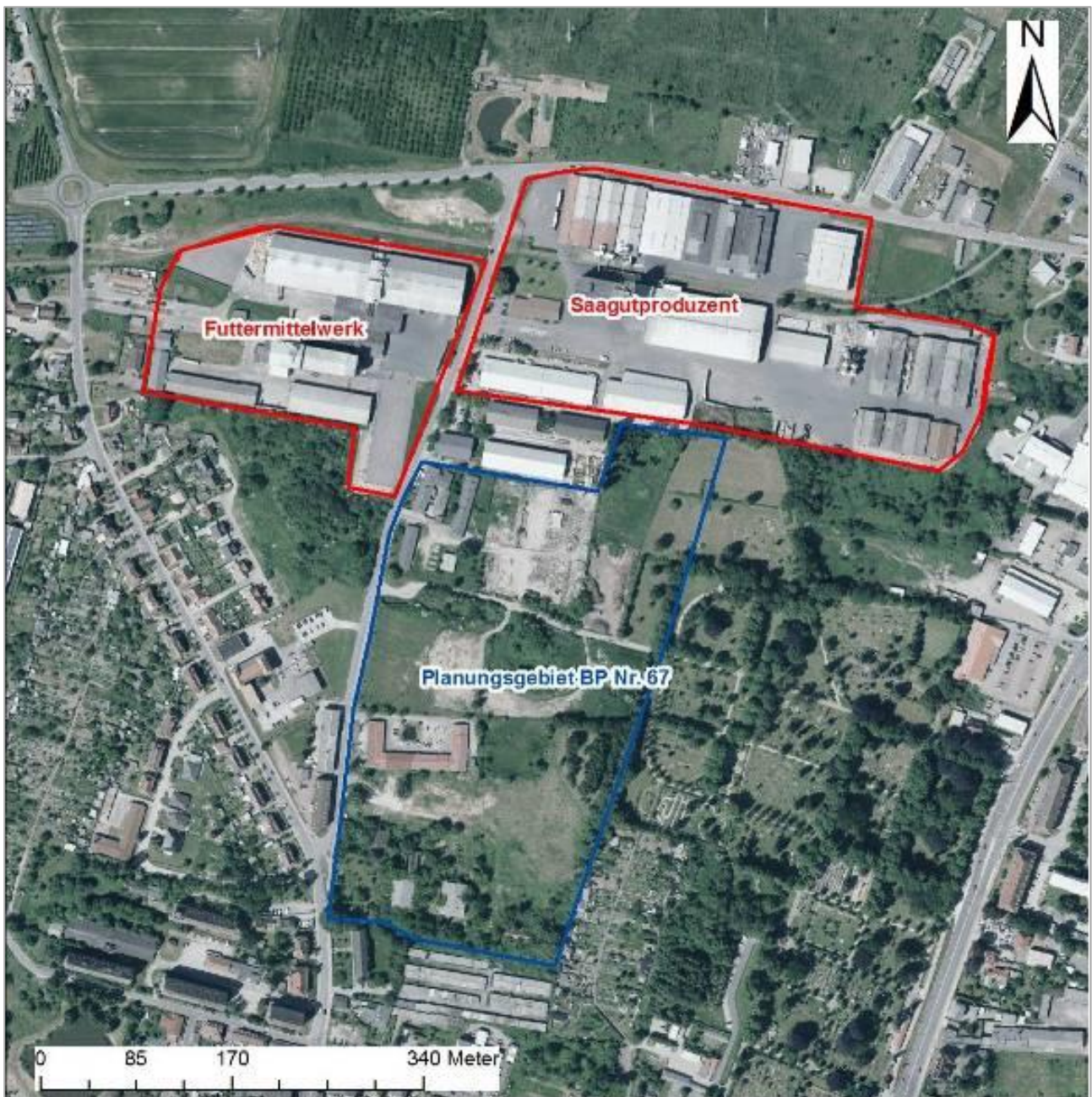


Abbildung 11: Lageplan des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - östlich Bredentiner Weg sowie die nördlich angrenzenden Saatgutproduzenten und das nicht im Betrieb befindliche Futtermischwerk⁴

„Die aus dem Betrieb und den dazu gehörenden Nebenanlagen stammenden Staubemissionen des Saatgutbetriebs wurden im Sinne der TA-Luft 2002 hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt betrachtet.“⁵

„Nach schriftlicher Auskunft der Überwachungsbehörde, dem StALU Mittleres Mecklenburg ist die Anlage als „Altanlage“ gemäß § 67 BImSchG bei der Genehmigungsbehörde angezeigt. Ein ursprünglicher Genehmigungsbescheid liegt nicht vor. Auch erfolgten bei dem Saatgutproduzenten seit der Anzeige nach § 67 BImSchG keine wesentlichen Änderungen bzw. nachträgliche Anordnungen seitens der Behörde.“⁶

4 ebd. S. 6

5 ebd. S.4

6 ebd. S. 6

„Da jedoch genaue Daten zu den Betriebszeiten nicht vorliegen, wird im Sinne einer „worst case“-Betrachtung davon ausgegangen, dass die Getreidereinigung ganzjährig mit der vollen Auslastung betrieben wird.“⁷



Abbildung 12: Lageplan der emissionsrelevanten Quellen auf dem Betriebsgelände des Saatgutunternehmens⁸

Vom Gutachter wurden die einzelnen emissionsrelevanten Quellen näher untersucht (Abbildung 12) und die Emissionsausbreitung unter Berücksichtigung der Winddaten, der Bodenrauigkeit und einer statistischen Unsicherheit betrachtet.

Es wurde insbesondere untersucht, wie weit die geplante Wohnbebauung an den bestehenden Betrieb heranrücken kann, ohne dass die zulässigen Grenzwerte überschritten werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis: „Unter den dargestellten Bedingungen werden die Immissionsgrenzwerte für Feinstaub und die Depositionsgrenzwerte für Gesamtstaub im Bereich der Planfläche deutlich eingehalten. Sollte das benachbarte, zurzeit nicht in Betrieb befindliche, Futtermischwerk innerhalb der gesetzlichen Frist die genehmigte Betriebsweise wiederaufnehmen, würde auch dies zu keiner Erhöhung der prognostizierten Immissionswerte zu Feinstaub resp. Gesamtstaub im Bereich des Plangebietes führen, da mögliche Staubemissionen bereits in der Vorbelastung (Standort Güstrow) erfasst sind.“⁹

1.4.3 Schalltechnische Untersuchung¹⁰

„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Bewertung und Beurteilung des Gewerbelärms wurden die Betriebsflächen des Saatgutunternehmens (TF 1 und TF 2), die Gewerbeflächen westlich der Rostocker Chaussee (GE 1 und GE 2), das Autohaus im Sankt-Jürgens-Weg (GE 3),

⁷ ebd. S. 7

⁸ ebd. S. 7

⁹ ebd. S. 23

¹⁰ UmweltPlan GmbH Stralsund, Erläuterungsbericht 05/2019

die gewerblich genutzten Flächen südlich des Saatgutunternehmens (GE 4), der Kundenparkplatz des Modemarktes, das Umspannwerk sowie das Gelände der Polizeiinspektion berücksichtigt.“¹¹



Abbildung 13: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, GeoBasis-DE/M-V 2016) der untersuchten Schallquellen¹²

„Mangels Verfügbarkeit realer Emissionsdaten wurden für die in Abbildung 1 [hier Abbildung 13] gekennzeichneten gewerblichen Flächen (rötlich kariert) ersatzweise die maximal möglichen Emissionen für die Bestandssituation bestimmt. Dem lag die Annahme zugrunde, dass für die bestehende Situation an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten werden müssen.

Dies erfolgte in einer zweistufigen Bearbeitung: Zunächst wurde eine Rückrechnung maximal möglicher flächenbezogener Schallleistungspegel für die genannten Teilflächen bezogen auf die umliegenden maßgeblichen Immissionsorte durchgeführt, und zwar unter der Annahme, dass dort die Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung nicht überschritten werden. Dies würde dem genehmigungsfähigen Betrieb der Bestandsanlagen entsprechen. Die Rückrechnung fand auf Grundlage der DIN 45691 statt, die hierbei nur das Abstandsmaß als schallmindernden Faktor berücksichtigt.

In einem zweiten Schritt wurden die automatisch bestimmten flächenbezogenen Schallleistungspegel manuell justiert, d.h. Flächen mit augenscheinlich geringerem Emissionspotenzial, wie z.B. die Gewerbeflächen 1 und 2, wurden im Schallleistungspegel gemindert. Im Gegenzug wurden diese "freien" Potenziale auf die Flächenschallquellen "...TF 1" und "TF 2" aufgeschlagen, in Würdigung der Tatsache, dass diese Flächen gerade in der Ernteperiode emissionskräftiger sind und darüber hinaus maßgeblich auf das Plangebiet einwirken. Hiermit wird ein konservativer Ansatz für die Beurteilung der Schallimmissionen geschaffen. [...]

Weiterhin sei angemerkt, dass die hier ermittelten maximalen flächenbezogenen Schallleistungspegel nur eine Hilfsgröße für den Immissionsanteil sind, den diese Flächen erzeugen dürfen, damit der

¹¹ ebd. S. 2

¹² ebd. S. 2

Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten wird. Die eigentliche Emission der Gewerbebetriebe kann durchaus über dem genannten Flächenschallleistungspegel liegen. Bei Abschirmungen durch Gebäude bzw. durch Lärmschutzwände oder günstig gerichtete Schallabstrahlung wären auch höhere Schallleistungspegel möglich, ohne Überschreitungen der maximal zulässigen Schallimmission am maßgeblichen Immissionsort hervorzurufen. [...]„Die Schutzwürdigkeit der maßgeblichen Immissionsorte ergibt sich nach der Gebietseinstufung gemäß BauNVO.“¹³

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden außerdem als Emissionsquellen die Straßenzüge Bredentiner Weg, Schwaaner Straße und Rostocker Chaussee einbezogen.

Mit den Ergebnissen aus der Rückrechnung zur Ermittlung der maximal möglichen Emissionspotenziale wurden für den Untersuchungsraum Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Die Schallimmissionssituation wurde darüber hinaus in Rasterlärmkarten illustriert. Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung und Auswertung der Rasterlärmkarten ergibt sich für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg folgende Zonierungsempfehlung:

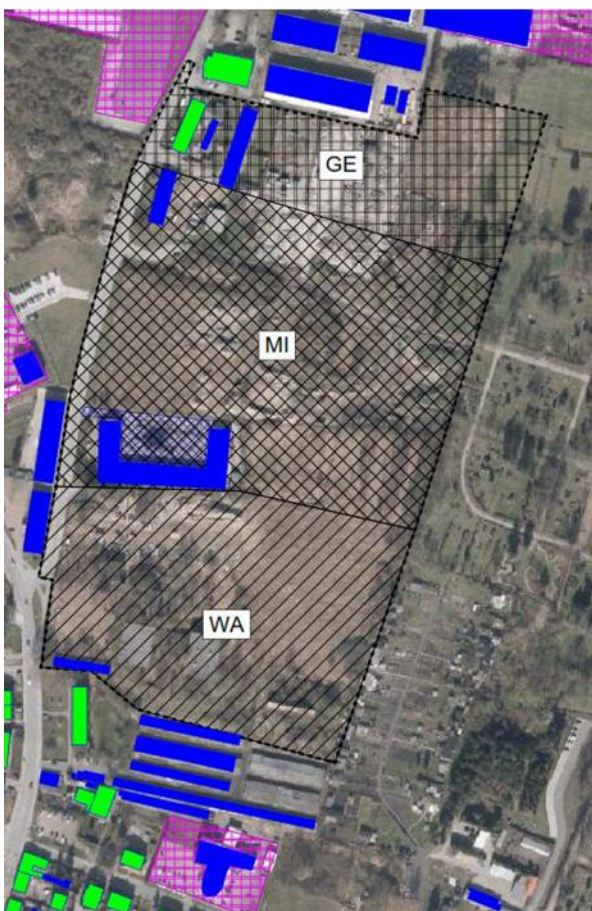


Abbildung 14: gutachtliche Gebietseinstufung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg¹⁴

Die vom Verkehr ausgehenden Immissionen im Plangebiet wurden ebenfalls in Rasterlärmkarten dargestellt. Aus diesen ist ersichtlich, dass nur für den westlichen Randbereich eine Überschreitung der Orientierungswerte sowohl für den Zeitbereich Tag als auch für die Nacht gegeben ist. Für ein Allgemeines Wohngebiet ist der Bereich von ca. 60 m vom Bredentiner Weg durch eine Überschreitung der Orientierungswerte gekennzeichnet, für ein Mischgebiet entspricht dieser Bereich ca. 25 m. Die zukünftige Wohnbebauung sollte möglichst nicht direkt am Bredentiner Weg entstehen, mit einer Abstandsvergrößerung können die Schallimmissionen effektiv verringert werden.

¹³ ebd. S. 4

¹⁴ ebd. S. 14

Die Lärmpegelbereiche dienen der Bemessung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile. Für deren Ermittlung wurden die vom Verkehr und Gewerbe herrührenden Immissionen energetisch addiert. Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt nach der DIN 4109. Zu den errechneten Immissionen durch den Straßenverkehr wurden normgerecht 3 dB(A) addiert. [...] Grundsätzlich [ist] flächendeckend ein Lärmpegelbereich II im gesamten Plangebiet vorhanden. Dieser Lärmpegelbereich wird bei der heutigen Bauweise standardmäßig erfüllt. Im westlichen Randbereich des Plangebietes sind je nach Nähe zum Bredentiner Weg die Lärmpegelbereiche III und IV vorhanden [festgesetzte Vorkehrungsflächen VK III und VK IV]. Falls Wohngebäude in diesen Bereichen errichtet werden sollen, sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Tabelle 8 DIN 4109 zu realisieren (Abbildung 15); Festsetzung I Nr. 3).¹⁵

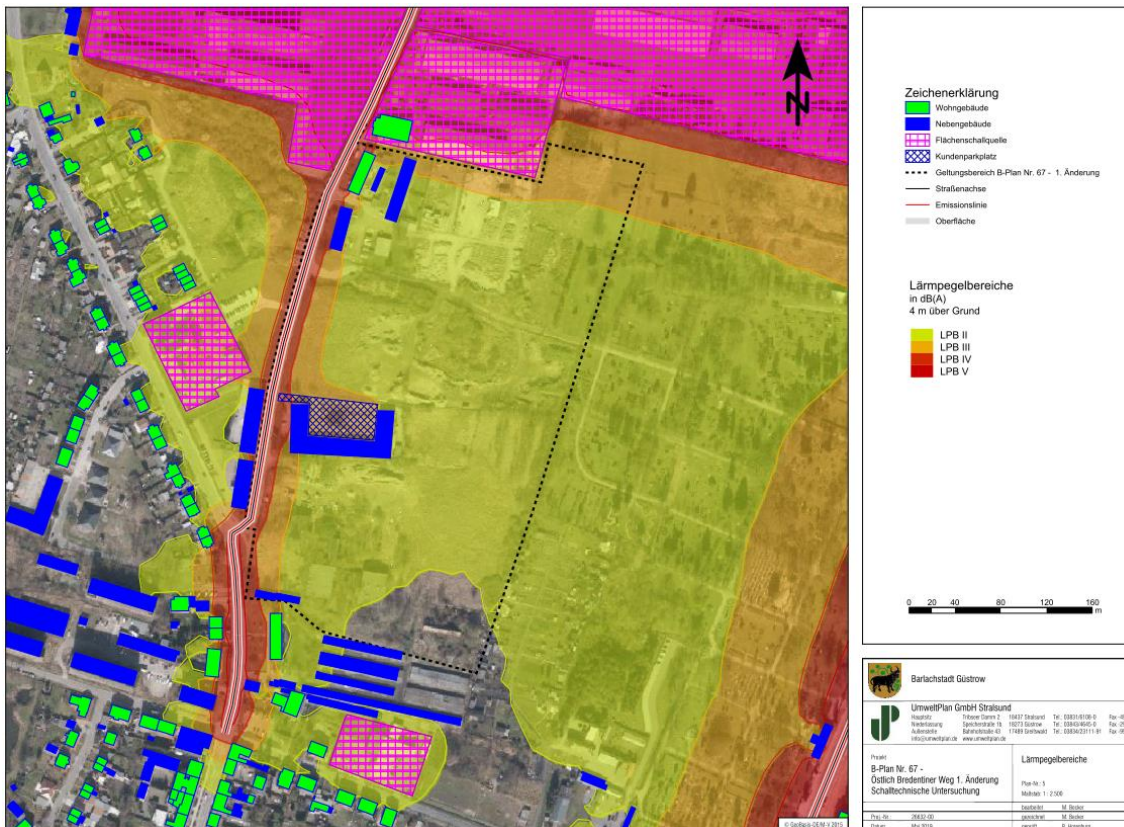


Abbildung 15: Lärmpegelbereiche im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67¹⁶

Im Rahmen des 2. Beteiligungsverfahrens wurde das Erfordernis einer Überarbeitung des Gutachtens gesehen, weil der Gutachter ausschließlich die Auswirkungen der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe ermittelt und die Zusatzbelastung durch die Gewerbebetriebe des Plangebietes nicht in die Prognose einbezieht. Eine unzulässige Belastung der neu ausgewiesenen Flächen für Wohnungsbau sei deshalb nicht auszuschließen.

Die überarbeitete schalltechnische Untersuchung wurde von der Umweltplan GmbH Stralsund mit Datum vom 12.07.2021 vorgelegt. Auf Grund der Reduzierung des Geltungsbereiches der 1. Änderung werden nunmehr die Gewerbeflächen GE1 und GEe1 des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 67 mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln in die schalltechnische Betrachtung einbezogen (Abbildung 16):

- GE1: 60 dB(A)/m² tags und nachts
- GEe1: 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts

15 ebd. S. 15-16

16 ebd. S. 28

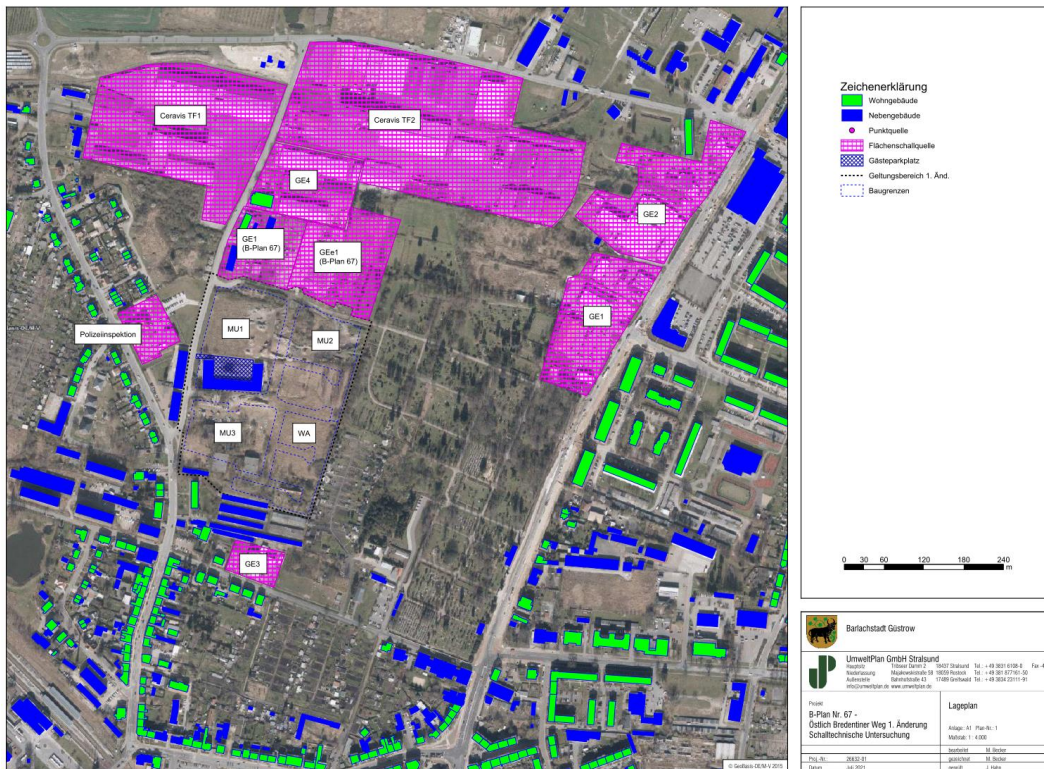


Abbildung 16: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, GeoBasis-DE/M-V 2016) mit den ergänzten Schallquellen¹⁷

Im Ergebnis wird ersichtlich, dass im Zeitbereich Tag (: Abbildung 18) die Immissionsrichtwerte für die Urbanen Gebiete als auch für das Allgemeine Wohngebiet grundsätzlich eingehalten werden

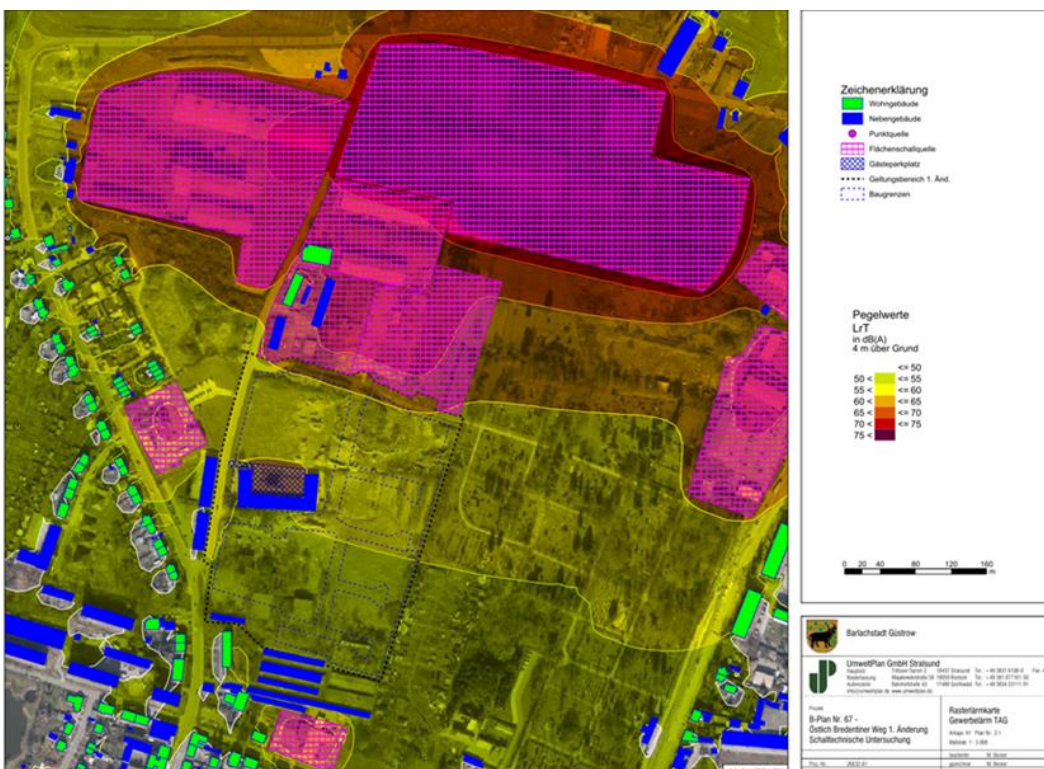


Abbildung 17: Abbildung 18: Rasterlärmkarte Gewerbelärm TAG¹⁸

17 ebd Plan 1
18 ebd. plan 2.1

Im Zeitbereich Nacht (Abbildung 18) ergeben sich jedoch relativ großflächige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) für die Urbanen Gebiete und 40 dB(A) für das Allgemeine Wohngebiet.

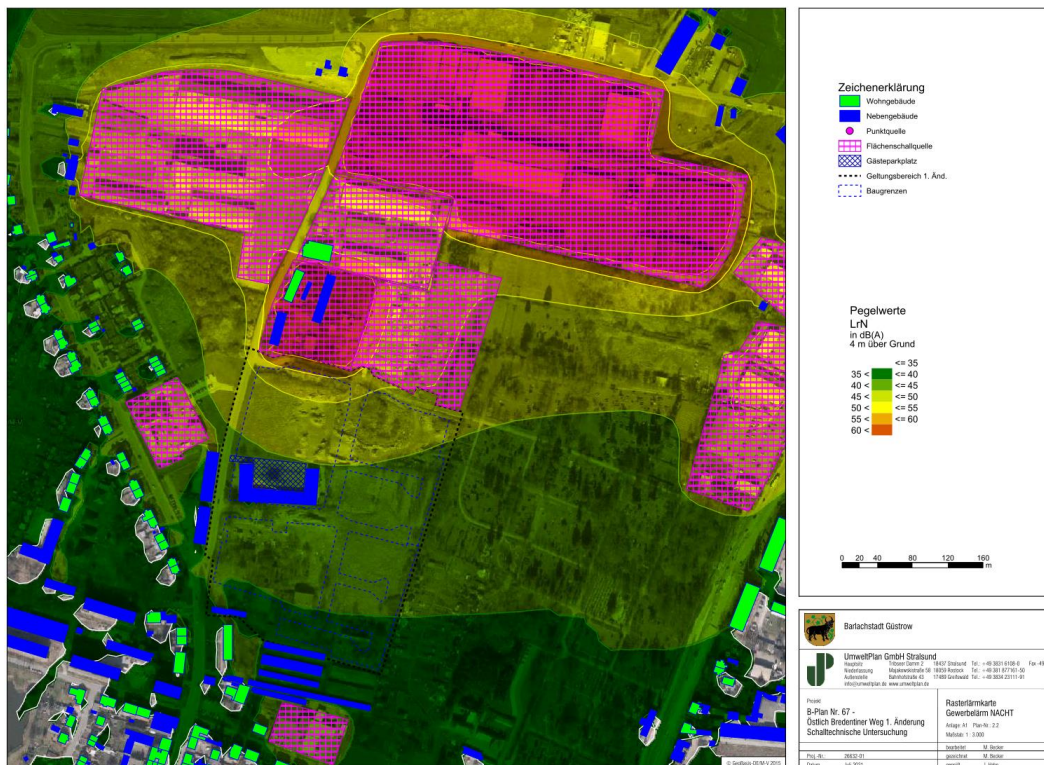


Abbildung 19: Rasterlärmkarte Gewerbelärm NACHT¹⁹

Auf Grund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I 3.3 Die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 wie z.B.

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

sind in den gekennzeichneten Bereichen und den dazugehörigen Fassadenausrichtungen mit festverglasten Fenstern oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung auszustatten. Zu Maßnahmen vergleichbarer Wirkung zählen Laubengänge und verschließbare Außenwohnbereiche (verglaste Balkone, verglaste Loggien).

I 3.4 Alternativ können alle im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftigen Räume auf einer Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Diese ergeben sich aus dem Übersichtsplan zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Gebäudeseiten (Abbildung 20). Die in den schraffierten Bereichen jeweils nicht genannte(n) Gebäudeseite(n) sind Lärm abgewandt.

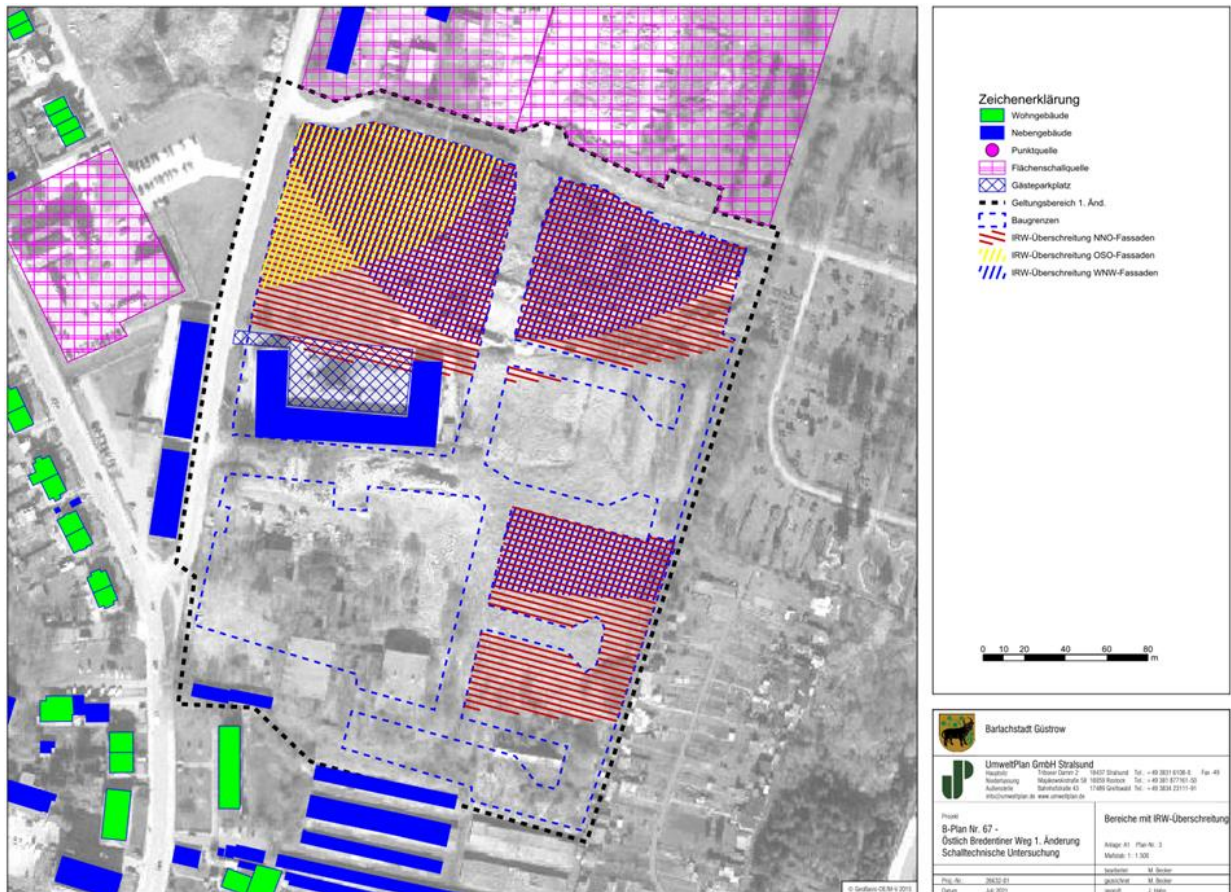


Abbildung 20: Übersichtsplan zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Gebäudeseiten ²⁰

Da möglicherweise in den Gewerbegebieten vor den ersten Bauanträgen im Geltungsbereich der 1. Änderung Vorhaben mit geringeren Schalleistungspegeln umgesetzt werden als zulässig oder durch die Errichtung von Gebäuden Abschirmungseffekte auftreten, ist eine Öffnungsklausel wie folgt textlich festgesetzt:

I 3.5 Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallnachweises nachgewiesen wird, dass keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte auftreten.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg umfasst die Flurstücke 15/6 (Teilbereich), 15/7, 15/8, 15/10, 15/11, 21 (Teilbereich), 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/18, 22/20, 23/3 (Teilbereich), 23/4 (Teilbereich) der Flur 11 und das Flurstück 56 (Teilbereich, Bredentiner Weg) der Flur 7, Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 7,9 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt im:

Norden: durch die gewerblichen Bauflächen GE 1 und GEe 1 des rechtswirksamen Bebauungsplans BP 67 Östlich Bredentiner Weg,

Osten: durch den Friedhof und eine Kleingartenanlage,

Süden: durch die Wohnbebauung und den Garagenkomplex an der Schwaaner Straße,

Westen: durch den Bredentiner Weg.

2.2 Landschafts- und Ortsbild, Topografie

Innerhalb des Plangebiets ist die Topografie sehr unterschiedlich. Das Planungsgebiet weist ein von Nord nach Süd abfallendes Relief auf sowie eine geringe Neigung von Ost nach West. Der höchste Punkt des Planungsgebietes befindet sich im Nordosten mit einer Höhe von 17,00 m NN. Von dort aus fällt das Gelände relativ gleichmäßig bis auf eine Höhe von 10,37 m. Insgesamt besteht ein Höhengefälle von Nord nach Süd von im Mittel 7 Metern.

Markant ist im westlichen Bereich der Böschungsabfall von dem planebenen Gelände zum Bredentiner Weg von bis zu 3 m. Weitere Böschungen von 2-3 m befinden sich zu den östlich angrenzenden Kleingärten sowie an der südlichen Plangebietsgrenze zu dem Garagenkomplex.

Das Plangebiet wird optisch von der Straße aus aufgrund der hohen Böschung kaum wahrgenommen. Das Gebiet macht einen ungeordneten Eindruck. Die Brachflächen, von denen sich ein schöner Blick auf die Altstadt mit der Pfarrkirche bietet, sind bisher für die Öffentlichkeit nicht betretbar und können deshalb vom Betrachter nicht wahrgenommen werden.

Die Gewerbeansiedlungen entlang der Straße weisen ein inhomogenes Bild auf. Bauelemente wie Baracken und Lagerflächen kennzeichnen das Gelände.

2.3 Nutzungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg wird vorwiegend durch Brachflächen und leerstehende Gebäude und einzelne gewerbliche Nutzungen geprägt.

Insgesamt stellt sich das Gebiet als städtebaulicher Missstand dar, lässt sich jedoch im Detail wie folgt gliedern.

Die Nutzung des Plangebietes gliedert sich in drei Teilbereiche:

- Im Norden (zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung) befinden sich am Bredentiner Weg Baracken. Das Grundstück Bredentiner Weg 2 befindet sich im privaten Eigentum und wird gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Die Gebäude Nr. 3 und 4 befinden sich in städtischem Besitz. Nr. 3 wird gewerblich mit einem Antikhandel genutzt und Nr. 4 ist eine Brachfläche mit einer Backsteinbaracke und zahlreichen Containern. Richtung Osten schließt sich eine städtische Fläche an, die zum überwiegenden Teil als Lagerplatz genutzt wird. Im nordöstlichen Gebiet des Geltungsbereiches befinden sich Flächen des Friedhofes, wo vereinzelt noch Gräber in Nutzung sind. Gemäß Friedhofskonzeption werden diese Flächen langfristig nicht benötigt.

- Der nördliche und mittlere Teil wird durch einen teilweise unbefestigten Weg getrennt. Dieser Weg dient einerseits der Erschließung, andererseits führt er zu einem Nebeneingang des Friedhofes.
- Im mittleren Bereich befindet sich eine gegenüber der Straße erhöht liegende Fläche. Sie ist gekennzeichnet durch aufgegebene, nicht beräumte Kleingärten sowie eine Freifläche, die zwischenzeitlich als Weidefläche genutzt wurde. Des Weiteren schließt sich eine eingeschossige, zu DDR-Zeiten errichtete Halle an. Diese wurde nach der Wende für einen Textileinzelhandel umgebaut und wird seitdem entsprechend genutzt. In dem Gebäude befindet sich ebenfalls eine Wohneinheit.
In Richtung östliche Plangebietsgrenze befinden sich ungeordnete, zum Teil vermüllte Brachflächen. An der Plangebietsgrenze selbst liegt ein ca. 4 m breiter, eingezäunter Grünstreifen mit Großbaumbestand, der vom Friedhof genutzt wird und auf dem auch noch Gräber vorhanden sind.
- Im Süden befand sich der ehemalige „Petershof“ mit seinen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, der sich bis zur östlichen Plangebietsgrenze erstreckte. Die Gebäude wurden Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Seit Anfang der 1990er Jahre wurde der Hof nicht mehr bewirtschaftet und war somit seitdem dem Verfall preisgegeben. Lediglich die auf dem Gelände befindlichen Garagen wurden noch genutzt. 2011 wurde der Gesamtkomplex durch die Stadt erworben mit dem Ziel, das Gelände insgesamt zu beräumen und zu entwickeln. Der sachgemäße Abriss und die Beräumung des Geländes fanden im Winter 2018/2019 statt.
An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine private Kleingartenanlage. In das Plangebiet ragen z. T. nicht nur deren Gartenflächen hinein, die durch Zaunanlagen begrenzt werden, sondern auch diverse bauliche Anlagen. Der Rückbau dieser unzulässigen baulichen Anlagen ist erfolgt.

3. Städtebauliche Planung

Basierend auf den o. g. Vorgaben, vorhandenen Nutzungen und Restriktionen wurden verschiedene Städtebauliche Entwürfe für den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans erstellt.

Das nunmehr weiterfolgte Konzept basiert auf folgenden Eckpunkten:

- Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen des Bredentiner Weg 1 bis 4 und einer gewerblichen Nutzung im Norden des Plangebiets,
- Berücksichtigung der in das Plangebiet hineinragenden Friedhofsnutzung, darüber hinaus werden keine Erweiterungsflächen ausgewiesen,
- Beräumung der verbleibenden Flächen sowie der in das Plangebiet hineinragenden Kleingarten-nutzungen,
- Nutzung der bereits vorhandenen, ausgebauten beiden Zufahrten für die Hapterschließung,
- Beibehaltung der geplanten Hapterschließung (Eingang) aus dem bereits rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg,
- Berücksichtigung der Topografie, insbesondere bei der Erschließungsplanung (Straßenbau und Entwässerung),
- keine Restriktionen aus dem Staub- und Geruchsgutachten,
- Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens durch Zonierung des Plangebiets mit einer Abstufung von Nord nach Süd und nicht wie im Aufstellungsbeschluss vorgesehen, von West nach Ost.
- Berücksichtigung des Störfallbetriebes nördlich des Plangebietes mit dem einhergehenden Achtungsabstand von 350 m, innerhalb dessen keine schutzbedürftige Nutzung im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG i.V.m. mit dem Leitfaden KAS-18 stattfinden darf.

Mit der Zielstellung, zügig einen innerstädtischen Wohnstandort zu schaffen, wurde unter Berücksichtigung der o. g. Vorgaben ein Städtebauliches Konzept entwickelt, welches nicht nur eine Nord-Süd-Zonierung in Bezug auf die Nutzungsabschichtung, sondern auch eine West-Ost-Zonierung in Bezug auf die zukünftige Parzellierung und Wohnformen beinhaltet.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m² ist die Schaffung von ca. 17 Bauplätzen für Einfamilienhäuser im WA möglich. Weitere ca. 150 Wohneinheiten können überschläglich in den gemischt genutzten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 entstehen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden im Plangeltungsbereich hinsichtlich der Art der Nutzung gegliedert und einander zugeordnet. Ein wesentliches Kriterium sind dabei die von den zulässigen Nutzungen potentiell ausgehenden Emissionen sowie die von den einzelnen Gebieten ausgehenden Immissionen.

Im Ergebnis der Gutachten wird im nördlichen Bereich des Plangebiets die Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen beibehalten und nach Süden hin eine Abstufung über Urbane Gebiete zu einem Allgemeinen Wohngebiet im südöstlichen Plangebiet vorgenommen.

Durch die Zonierung der Baugebiete wird damit eine verträgliche Anordnung der Nutzungen zueinander und zur vorhandenen Bebauung erzielt. Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung hinsichtlich einer Störwirkung auf die angrenzenden Nutzungen und das Stadtgebiet insgesamt werden minimiert.

3.1.1 Gewerbegebiete

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg sind im Norden am Bredentiner Weg eine Gewerbefläche (GE1) und Richtung Friedhof eine eingeschränkte Gewerbefläche (GEe1) ausgewiesen, so dass hier die gewerbliche Entwicklung bereits planungsrechtlich gesichert ist und aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung ausgeklammert wird. Der nördliche Bereich, der nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs liegt, behält somit seine Gültigkeit. Er umfasst die Flurstücke 21 (Teilbereich), 23/3 (Teilbereich), 23/4 (Teilbereich), 23/5, 23/6 der Flur 11 sowie das Flurstück 56 (Bredentiner Weg, Teilbereich) der Flur 7 mit einer Größe von 2,8 ha.

Der südliche Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 67 Östlich Bredentiner wird dagegen durch die 1. Änderung vollumfänglich ersetzt. Da sich durch den konkretisierten Straßenverlauf des nördlichen Abschnitts der Straße Zum Petershof die Baugrenzen für die Gewerbegebiete GE1 und GEe1 geringfügig verschieben, wurden Teilflächen dieser Flächen in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Zur besseren Lesbarkeit werden rein informativ in der Planzeichnung auch die Ausweisungen und textlichen Festsetzungen des nördlichen Bereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans dargestellt. Sie sind grau hinterlegt und haben keinen Rechtscharakter. In Bezug auf die Begründung wird auf den rechtswirksamen Bebauungsplan verwiesen.

3.1.2 Urbane Gebiete (MU)

„Die Gebietskategorie dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ (§ 6 a Abs. 1 BauNVO)

Die Ausweisung von Urbanen Gebieten an diesem Standort ergibt sich einerseits aus der Bestandsituation eines stark durchmischten Quartiers andererseits aus der relativ zentralen Lage. Darüber hinaus eröffnet diese Gebietskategorie eine flexiblere Durchmischung von Wohnen mit anderen Nutzungen.

Die Flächen der MU-Gebiete befinden sich außerdem in einem Übergangsbereich zu sowohl sensiblen Bereichen wie Wohnen als auch zu vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen.

In den Urbanen Gebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für

Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig (Textliche Festsetzung I Nr.1.2.1).

Die in den Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden an diesem Standort ausgeschlossen. Es ist nur produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Barlachstadt Güstrow Stadt und Handel, Stand 2016 zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente sind demnach

- Briefmarken/Münzen
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Elektrogeräte
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Glas/Porzellan/keramische Erzeugnisse
- Haushaltswaren
- Haushaltswäsche
- Heimtextilien
- Kunstgegenstände/Bilder/kunstgewerbliche Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel/Sanitätsbedarf
- Schreib- und Papierwaren/Schul- und Bürobedarf
- Schuhe/Lederwaren und Reisegepäck
- Spielwaren
- Sportartikel (Campingartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik sowie Zubehör einschl. Musikinstrumente und Musikalien

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur der Stadt Güstrow. Das Entstehen eines den gewachsenen Strukturen Kaufkraft entziehenden Einzelhandelsmagneten außerhalb des Stadtzentrums wird verhindert.

Der bestehende großflächige Einzelhandel im MU 1 auf dem Grundstück Bredentiner Weg 1 erhält mit einer Fremdkörperfestsetzung gem. § 9, Abs.1 BauGB i.V. mit § 1, Abs.10 BauNVO einen erweiterten Bestandsschutz. Dieser umfasst Änderungen und Erweiterungen um 50 m² Verkaufsfläche. Diese Festsetzung wird getroffen, da der bestehende Einzelhandel keinen städtebaulichen Missstand darstellt, denn die Einrichtung wird von den Bewohnern der umgebenden Gebiete akzeptiert. Die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes ist auch möglich, da Einzelhandel im Plangebiet nicht als typische, verbreitete Nutzung auftritt. Mit der Ermächtigung des erweiterten Bestandsschutzes nach Baunutzungsverordnung erhält der Einzelhandelsbetrieb Planungssicherheit und kann in begrenztem Umfang Investitionen tätigen.

In den MU-Gebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Derartige Vergnügungsstätten, die sich in ihrer Größe und ihrem Störungsgrad einer Wohn- und der benachbarten Friedhofsnutzung nicht anpassen, werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Tankstellen erfolgt ebenfalls auf Grund des zu erwartenden hohen Störungsgrades (Textliche Festsetzung I Nr.1.2.3).

3.1.3 Allgemeine Wohngebiete

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um der besonderen Bedeutung des Standortes als Wohnstandort gerecht zu werden.

Die in das Plangebiet hineinragenden Kleingartenflächen werden Bestandteil des allgemeinen Wohngebiets.

Über die Textlichen Festsetzung I Nr. 1.3.1 wird definiert, dass innerhalb des Gebietes Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage werden keine in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um auch hier eine Nutzungsmischung zuzulassen. Es werden jedoch alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die eine Beeinträchtigung für das Wohnen darstellen können.

In dem WA-Gebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine pro Gebäude festgesetzt. Dem gegenüber sind in den MU-Gebieten Gebäude zulässig, die keine Beschränkung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten haben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.2.1 Grundflächen

Von den Gewerbegebieten GE1 und GEE1 des geltenden Bebauungsplans liegen nur geringe Teilflächen (2.677 m²) im Geltungsbereich der 1. Änderung. Für das GE 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und im GEE 1 von 0,6 festgesetzt.

In den Urbanen Gebieten wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das Urbane Gebiet MU 2 ist die Grundflächenzahl gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf hier die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden (Textliche Festsetzung (textliche Festsetzung I 1.3.4)). Mit dieser Festlegung soll eine stärkere Durchgrünung des Quartiers im Übergang zum Friedhof erreicht werden.

In dem WA-Gebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Allerdings wird die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% zugelassen, so dass die Nebenanlagen und Stellplätze nicht in die Grundfläche der Hauptnutzung einbezogen werden müssen. Dadurch können großzügig geschnittene Gebäude entstehen, die auch problemlos barrierefrei gestaltet werden können.

Bei einer maximalen Ausschöpfung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird eine Fläche von 43.887m² versiegelt.

3.2.2 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.

3.2.3 Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an Geschosshöhen, nicht festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird vielmehr durch die Festsetzung der Höhen der Gebäude geregelt. In Anlehnung an den Bestand am Bredentiner Weg wird im MU 1-, und MU 3-Gebiet die Höhe auf 10,50 m festgelegt. Im MU 2- und WA-Gebiet wird die Höhe auf 8,50 m reduziert, um zum Gebietsinneren eine geringere Nutzungsintensität 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 (Textliche Festsetzung I Nr. 2).

In den MU- und WA-Gebieten sind insgesamt nur Einzelhäuser zulässig, um dem Städtebaulichen Konzept eines offenen, stark durchgrünten Quartiers Rechnung zu tragen.

Die Festsetzungen ermöglichen dem Bauwilligen einen ausreichenden Handlungsspielraum, ohne dass das Orts- und Landschaftsbild über das notwendige Maß hinaus beeinträchtigt wird.

3.2.4 Stellplätze

Erfahrungswerte aus anderen neuen Baugebieten der Barlachstadt Güstrow haben gezeigt, dass insgesamt ein hoher Stellplatzbedarf besteht, der nachträglich auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht realisiert werden kann und im öffentlichen Straßenraum zu Problemen führt. Da die Landesbauordnung zu Stellplätzen keinerlei Regelungen mehr enthält und die Barlachstadt Güstrow keine Stellplatzsatzung besitzt, wurde die nachfolgende Textliche Festsetzung II Nr. 3 getroffen:

Stellplätze sind im Geltungsbereich des B-Plans in nachfolgendem Umfang herzustellen:

- Wohnungen: < 75 m² ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE), ansonsten 2 Stellplätze pro WE,
- Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche,
- Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume): 1 Stellplatz pro 35 m² Nutzfläche,
- Läden: 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche,
- Gaststätten: 1 Stellplatz pro 10 Sitzplätze,
- Beherbergungsgewerbe: 1 Stellplatz pro 4 Betten,
- Sonstige Gewerbebetriebe: 1 Stellplatz pro 4 Beschäftigte,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: 1 Stellplatz pro 40 m² Nutzfläche.

Unter Nutzfläche ist die Nettogeschossfläche der jeweiligen Hauptnutzung ohne Erschließungsflächen, Sanitärräume, Küchen, Lagerräume, Besprechungsräume und Archive zu verstehen. Die benötigten Stellplätze sind auf den Grundstücken der den Stellplatzbedarf erzeugenden Nutzung herzustellen. Sollte dies auch aufgrund des verfolgten Planungskonzepts nicht möglich sein, ist das verbleibende Defizit durch Zahlung einer Stellplatzabgabe auszugleichen. Die Stellplatzabgabe beträgt pro nicht hergestellten aber nach o. g. Regelungen erforderlichem Stellplatz 10.000 € brutto.

Die o. g. Werte wurden in Anlehnung an die ehemalige Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (§ 48 „Stellplätze und Garagen“ der VVL BauO M-V (2014)) getroffen.

3.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

3.3.1 Werbeanlagen

Das Plangebiet befindet sich in sensibler Lage am Friedhof der Barlachstadt Güstrow. Durch den Ausbau der Bredentiner Straße und des Bredentiner Weges wird dem Besucher ein erster Eindruck vom Ortsbild vermittelt. Wesentliches Ziel der Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 und 86 LBauO M-V ist eine harmonisch einheitliche und der landschaftlichen Umgebung angepasste Fassadengestaltung sowie eine untergeordnete Gestaltung der Werbeanlagen.

Eine Überhöhung der Gebäude durch aufgesetzte Werbeanlagen wird durch die Festsetzung verhindert, dass diese nur unterhalb der Traufe bzw. Attika anzubringen sind (Textliche Festsetzung II Nr. 2.1).

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der Barlachstadt Güstrow und auf das Gesamterscheinungsbild des Plangebiets sollen vermieden werden. Um das Quartiersbild nicht durch Interessen Ortsfremder zu belasten, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig sind und nur an der Stätte der Leistung oder an der Zufahrt

von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind. Es sind nur Schilder mit max. 1,50 m Höhe und Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit max. 1,50 m Höhe zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen) sowie bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-, Blinklicht- oder Ballonwerbung (Textliche Festsetzung II Nr. 2.1 und 2.2).

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehr

3.4.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird vom Bredentiner Weg aus erschlossen. Der Bredentiner Weg mündet südlich in die Schwaaner Straße (L 14), welche aus Richtung Norden kommend die Barlachstadt in Richtung Zentrum erschließt. Die Entfernung des Plangebiets bis zum Bahnhof beträgt ca. 750 m, bis in die Altstadt sind es ca. 1.200 m. Damit ist die Anbindung des Plangebietes über kurze und bequeme Wegeverbindungen zum Ortskern und dem Bahnhof mit ZOB attraktiv. Eine Schule sowie Kita befindet sich ebenfalls innerhalb dieser Entfernungen. In Richtung Norden mündet der Bredentiner Weg in die Bredentiner Straße, welche in östliche Richtung zur Rostocker Chaussee (B 103) führt.

3.4.1.2 Innere Erschließung

Durch die vorgesehene Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Vorrangstraßennetz der Barlachstadt wird dieses vor gebietsfremden Verkehren geschützt. Vom Bredentiner Weg wird das Plangebiet ringförmig erschlossen und verfügt somit über zwei Anbindungen. Im Übergangsbereich von den im Norden des Plangebietes gelegenen gewerblichen Bauflächen (GE) zu den gemischten Bauflächen (MU) wird ein Mini-Kreisverkehrsplatz angelegt. Im Inneren von MU 2 und WA ergänzen kleine Stichstraßen die Erschließung von der Ringstraße. Diese werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgeführt. Zur Verkehrsberuhigung werden die Knotenpunkte der Ringstraße mit den Stichstraßen mittels Plateau-Aufpflasterungen gestaltet. Damit wird eine konsequente Verkehrsberuhigung im Plangebiet angestrebt. Die Anfahrt der Wohngrundstücke mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ist gesichert. Die Wendehammer sind gemäß RAST 06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - dimensioniert.

Die Zugänglichkeit des westlichen Nebeneingangs des Friedhofs wird über die nördliche Erschließungsstraße gewährleistet.

Die Straßenquerschnitte werden so dimensioniert, dass die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen möglich ist. Auf Grund der zusätzlich geplanten Verlegung einer Nahwärmeleitung statt der zuvor geplanten Versorgung der Grundstücke mit Gas wird in den Stichstraßen (Schnitt E-E), dem östlichen Teil des Erschließungsringes (Schnitt B-B) und der Erschließungsstraße zwischen dem MU 3 und dem WA (Schnitt D-D) ein 1,5 bis 2 m breiterer Straßenquerschnitt benötigt als funktional erforderlich. Dieser wird überwiegend als Grünstreifen angelegt, da eine Verbreiterung der Verkehrsanlagen nicht zwingend erforderlich ist. In der Erschließungsstraße (Schnitt D-D) wird der zusätzliche Flächenbedarf zur Schaffung einer Regelbreite von 1,80 m für den Gehweg genutzt

3.4.1.3 Ruhender Verkehr

An der Ringschließung des Plangebietes werden straßenbegleitend öffentliche Stellflächen berücksichtigt.

3.4.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist über die Haltestelle am Bredentiner Weg gewährleistet. Diese befindet sich auf Höhe des Modemarkts, welcher im Plangebiet liegt. Die Haltestelle wird durch den Stadtbusverkehr angefahren.

3.4.1.5 Radverkehr

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Radwege der Schwaaner Straße, Bredentiner Straße und den Bredentiner Weg gut an das städtische Radwegenetz angebunden. Im Gebiet selbst sind separate Radverkehrsanlagen nicht vorgesehen, da geplant ist, für die innere Erschließung eine Tempo-30-Zone bzw. verkehrsberuhigte Bereiche (Stichstraßen) anzuordnen. Der Radfahrer nutzt entsprechend die Fahrbahnen im Plangebiet.

3.5 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.

3.5.1 Wasser

Das Plangebiet kann die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Güstrow angeschlossen werden.

3.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist teilweise durch die Löschwasserentnahmestelle im Bredentiner Weg sichergestellt. Zur Deckung des Löschwasserbedarfs des gesamten Plangebiets wird gem. Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine neue Entnahmestelle innerhalb des Plangebiets errichtet, die für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) gewährleistet.



Abbildung 21: Auszug aus der Löschwasserversorgungskarte

3.5.3 Abwasser

Das Plangebiet kann die bestehenden Anlagen des Städtischen Abwasserbetrieb Güstrow angeschlossen werden. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Leitungen werden in die Hauptschließungsstraße mit Anschluss an die Schwaaner Straße verlegt.

Die anfallenden Abwässer werden der zentralen Kläranlage Parum zugeführt.

3.5.4 Niederschlagswasser

Das Regenwasser wird vor Anschluss an die Schwaaner Straße in einem im Plangebiet zu bauenden Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Dafür ist eine Fläche von ca. 3.000 m² im südlichen Plangebiet ausgewiesen.

3.5.5 Strom

Das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen zur Stromversorgung angeschlossen werden. Zur bedarfsgerechten Deckung der Nachfrage ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Ein Standort ist dafür im Bebauungsplan ausgewiesen.

3.5.6 Wärme

Für das Plangebiet der 1. Änderung ist eine Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Eine vollständige Erschließung mit Gas ist nicht geplant. Lediglich die beiden geplanten BHKWs werden an das Gasnetz angeschlossen. Für zukünftige Kunden wird nur die Wärmeversorgung über Fernwärme angeboten.

Dafür wird vorsorglich im Norden ein Standort für ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK 1) als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung KWK vorgesehen.

Für die Versorgung im Süden ist eine Wärmeversorgung durch ein kleines Blockheizkraftwerk (KWK 2) geplant.

Über die Textliche Festsetzung Nr. 1.5 wird sowohl die maximale Grundfläche (70 m²) als auch die maximale Gebäudehöhe (6 m) geregelt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch die Schornsteinanlage überschritten werden. Diese ergibt sich erst durch die Ausführungsplanung bzw. deren Genehmigung. Da nicht die gesamte vorgesehene Fläche durch die Bebauung in Anspruch genommen werden wird, soll die restliche Grundstücksfläche mit Ausnahme von Zufahrten begrünt werden.

3.5.7 Telekommunikation/Breitband

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG im Bredentiner Weg vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des restlichen Plangebiets 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.

Für eine zukünftige Breitbandversorgung werden im Zusammenhang mit dem Straßenausbau Leerrohre verlegt, sofern nicht bereits ein direkter Einbau von Seiten der Telekom mit erfolgt.

3.5.8 Abfallentsorgung

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

Ein Standort für Recyclingcontainer des Dualen Systems ist im Bebauungsplan im Norden vorgesehen.

3.6 Grünflächen

An der östlichen Plangebietsgrenze findet die bestehende Umzäunung des Friedhofes Berücksichtigung, obwohl diese nicht auf der Grundstücksgrenze liegt. Damit werden sowohl vorhandene, abgrenzende Grünstrukturen als auch angrenzende Grabfelder nicht beeinträchtigt. Die Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Friedhof ausgewiesen. Die Baugrenze an der Lindenreihe an der Grenze zum Friedhof wurde so weit von der Lindenreihe zurückgesetzt, dass der Kronen- traufbereich von 15 m Durchmesser sowie ein darüber hinausreichender Wurzelbereich von +1,50 m der zukünftig ausgewachsenen Linden berücksichtigt wird. Die im Bestand vorhandene Baumreihe mit Linden, an welchen teilweise artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit der Aufhängung von Fledermauskästen durchgeführt wurden, wird als Erhaltung von Gehölzen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Eine im Bestand vorhandene Gehölzhecke wird ebenfalls zum Erhalt festgeschrieben, da sie eine gute Abschirmung zwischen dem Baugebiet und den genutzten Friedhofsflächen darstellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) sind auf dem Baugrundstück von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen oder in deren Nähe Spielplätze für Kleinkinder anzulegen. Sollten in den MU-Gebieten im Plangebiet Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten entstehen, ist es Aufgabe des Vorhabenträgers, den geforderten Spielplatz für Kleinkinder zu errichten.

3.7 Denkmalschutz

3.7.1 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.

3.7.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Hinweis Nr. 1).

3.8 Trinkwasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des „Oberflächengewässers Warnow“. Die in der TWSG-Zonenverordnung des Gebietes „Warnow“ getroffenen Verbote und Nutzungseinschränkungen sind bei der Bebauung und Nutzung der Flächen zu beachten (Hinweis Nr. 3).

3.9 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Landkreises Rostock erfasst sind. Die Fläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes „Petershof“ wurde im Winter 2018/2019 beräumt. Im Abschlussbericht zum Abriss des Petershofes wird angegeben, dass an verschiedenen Stellen PAK-haltige Dachpappen vorhanden waren. Da nicht auszuschließen ist, dass durch die vorangegangene Nutzung sowie dann durch den fachgerechten Abriss der Gebäude und die fachgerechte Beräumung der teilweise schadstoffhaltigen Baustoffe Bodenbelastungen infolge von Handhabungsverlusten und Abrieb entstanden sind, wurde eine Nachuntersuchung des Oberbodens im Bereich des ehemaligen Petershofes entsprechend der Regelungen der Bundes-Bodenschutz-Altlastenverordnung (BBodSchV) vorgenommen. Im Ergebnis wurden bei 9 von den 10 mittels Schürfen bis in eine Tiefe von 35 cm zu untersuchenden Teilflächen Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Parameter PAK₁₆ (Wirkungspfad Boden-Mensch) ermittelt. Auch die Vorsorgewerte der BBodSchV wurden überschritten. Damit ist aus gutachterlicher Sicht eine Sanierung der Teilflächen 1 bis 9 erforderlich. Die Sanierung kann durch Dekontamination (Ausbau und Entsorgung) oder durch Sicherung (Überschüttung des belasteten Bodens mit Böden, die die Vorsorge- und Prüfwerte der BBodSchV einhalten) erfolgen. In den Teilflächen F1 und F3 – F10 ist die fachgerechte Sanierung bereits abgeschlossen. Die Sanierung der Teilfläche F2 obliegt den zukünftigen Eigentümern und wird privatrechtlich geregelt.

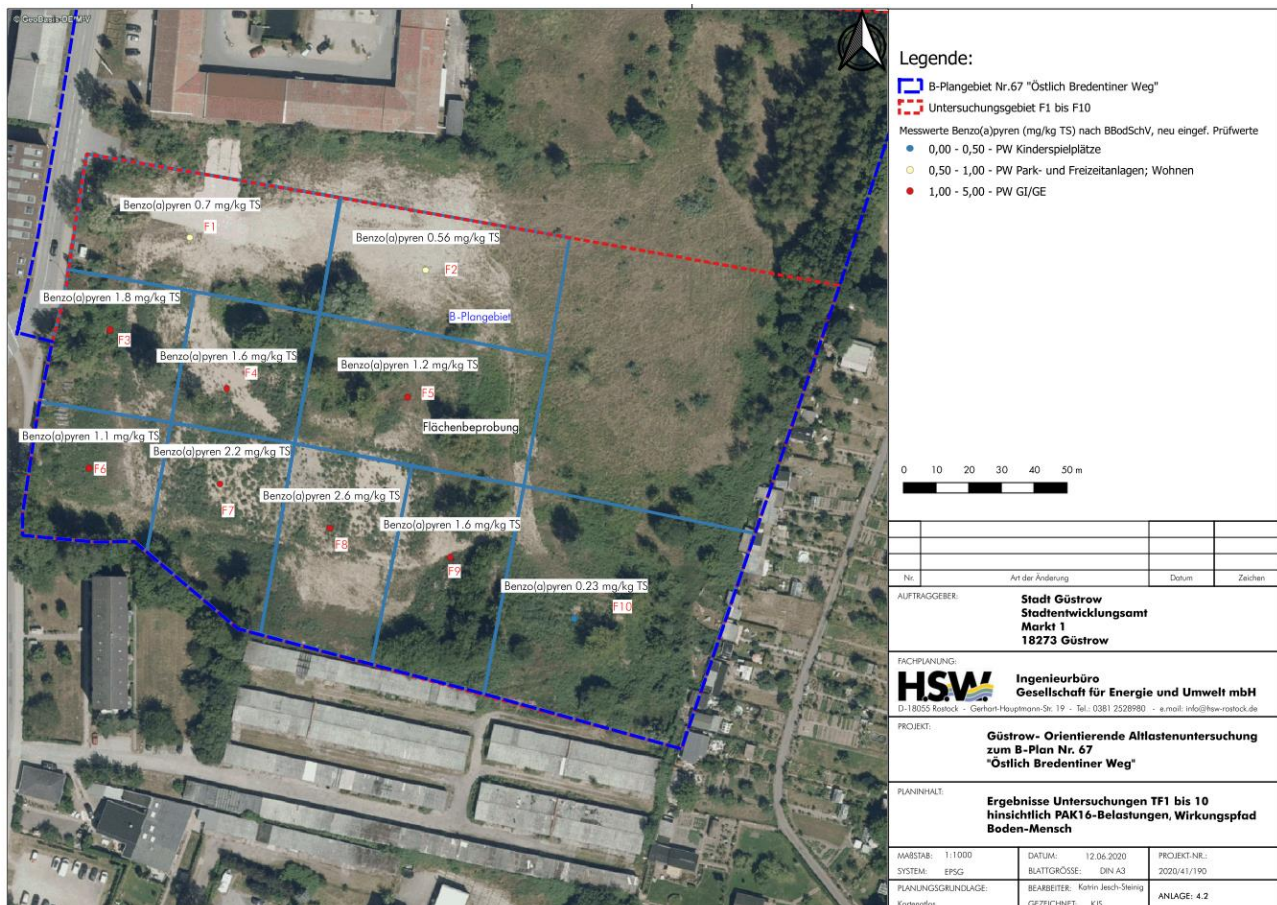


Abbildung 22: Ergebnisse der Untersuchungen der Teilflächen 1 bis 10 hinsichtlich der PAK₁₆-Belastungen, Wirkungspfad Boden-Mensch.²¹

Südlich des Steineplatzes, im mittleren Plangebiet, befinden sich Lagerflächen von Bodenaushub, welcher dort seit den 1990er Jahren gelagert wurde. Die Balance Ingenieur- und Sachverständigen-

²¹ Anlage 4.2 der Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan Nr. 67 der Stadt Güstrow – Östlich Bredentiner Weg – 1. Änderung. H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH. 2020/41/190. 17.06.2020.

gesellschaft mbH wurde von der Barlachstadt Güstrow im Frühjahr 2019 beauftragt, eine orientierende Bodenuntersuchung des großen Haufwerkes durchzuführen. Bei den Haufwerken handelt es sich demnach um primär und sekundär abgelagerte Abfälle. Neben Bodenaushub wurde hier auch Bauschutt, Sperrmüll und anderer Abfall illegal entsorgt. Es wurden asbesthaltige Bestandteile nachgewiesen.

Die zwei weiteren, sich dort befindenden Bodenhalde wurden im Frühjahr 2020 von der H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH einer orientierenden Untersuchung unterzogen. Ein Teilbereich eines der beiden Haufwerke ist mit gefährlichen Abfällen verunreinigt. Für die übrigen Teile dieses Haufwerks sowie für den zweiten wird eine Verwertung im Geltungsbereich angestrebt (Abbildung 23). Die Realisierbarkeit wird geprüft. Vor der Veräußerung der Grundstücke wird die Barlachstadt Güstrow alle drei Haufwerke fachgerecht entsorgen sowie eine Nachuntersuchung des verbleibenden Bodens vornehmen lassen.

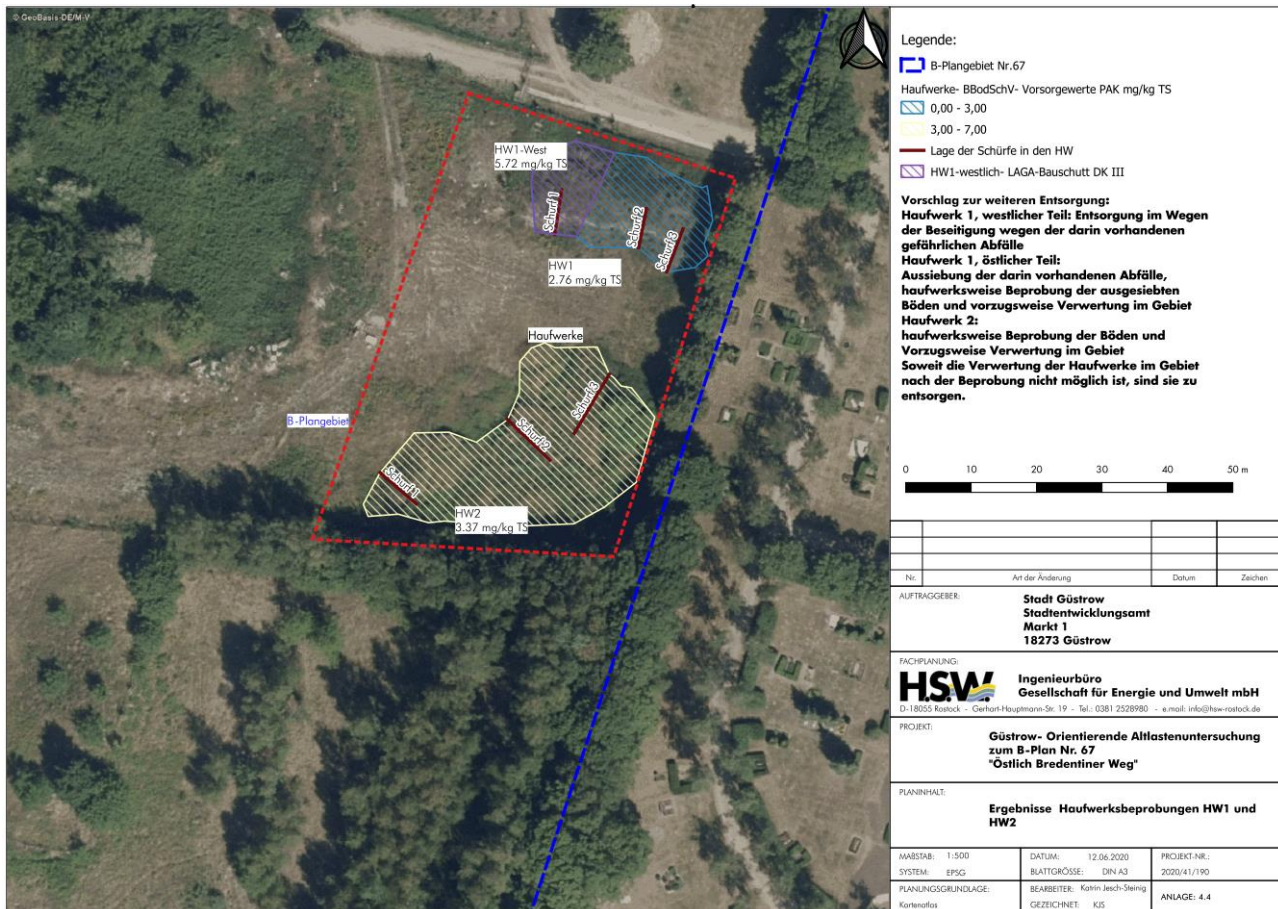


Abbildung 23: Ergebnisse Haufwerksbeprobungen HW 1 und HW 2²²

Im südöstlichen Plangebiet wurden Anfang des Jahres 2020 asbestzementbruchstückbelasteter Boden bei Räumungsarbeiten entdeckt. Auch dieser Fund wurde stichprobenartig mittels 18 Kleinschürfen im Rahmen des Auftrags durch die H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH. Im Frühjahr 2020 untersucht. Im Rahmen der Untersuchung konnten die zu sanierenden Bereiche eingegrenzt und bezüglich des Umgangs präzisiert werden (Abbildung 24). Die fachgerechte Entsorgung und Sanierung wurde von der Stadt in Auftrag gegeben und wird bis zur Veräußerung abgeschlossen sein.

²² Anlage 4.4 der Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan Nr. 67 der Stadt Güstrow – Östlich Bredentiner Weg – 1. Änderung. H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH. 2020/41/190. 17.06.2020.

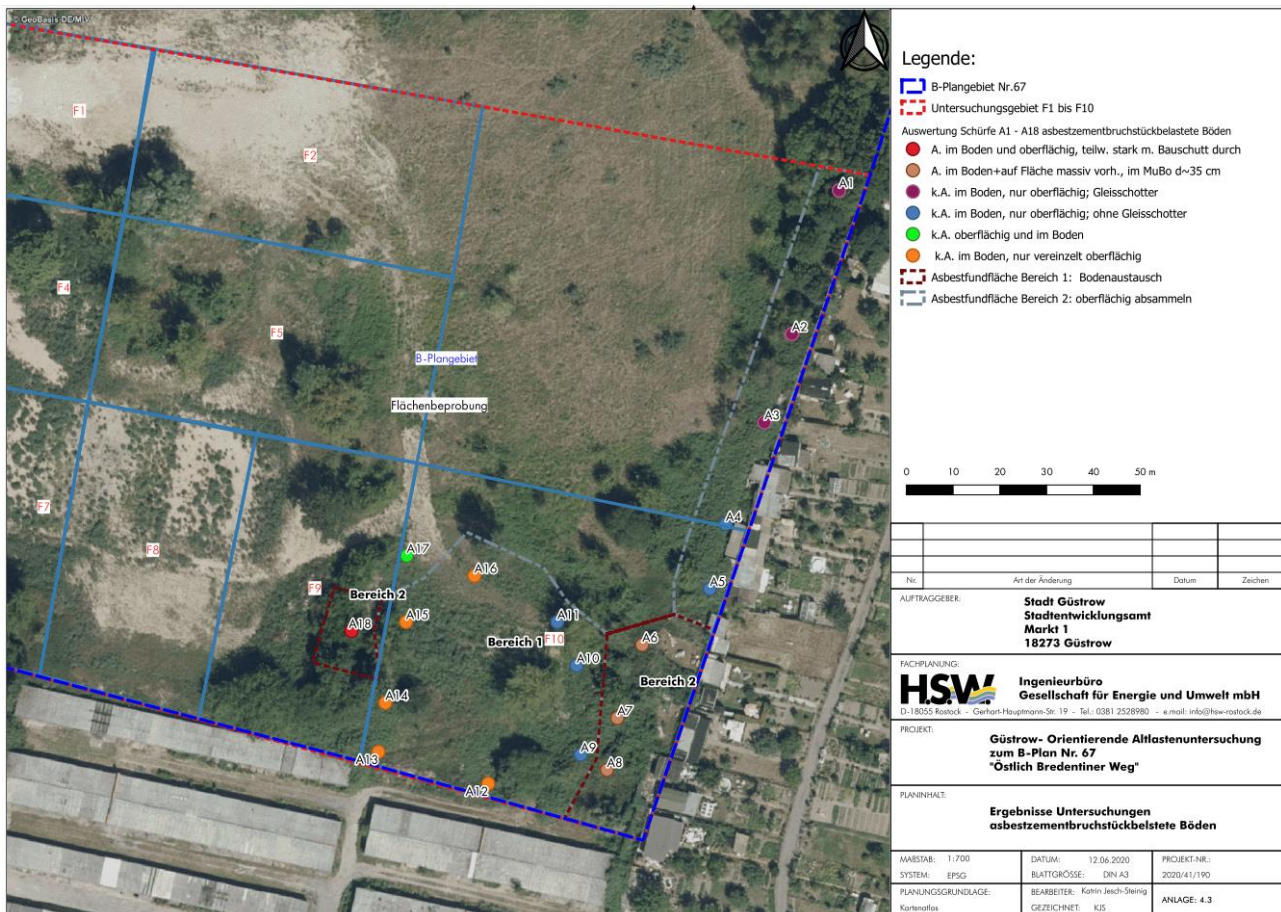


Abbildung 24: Ergebnisse der Untersuchungen asbestzementbruchstückbelastete Böden²³

Folgende Hinweise zum Umgang mit Altlasten werden darüber hinaus im Plan der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 gegeben:

Sollte bei den kommenden 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.

²³ Anlage 4.3 der Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan Nr. 67 der Stadt Güstrow – Östlich Bredentiner Weg – 1. Änderung. H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH. 2020/41/190. 17.06.2020.

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 (Hinweis Nr. 2).

3.10 Gesetzlich geschützte Bäume

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 (Hinweis 4).

Eine aktuelle Vermessung sowie eine Erfassung der Bäume wurden 2019 durchgeführt. Eine artenschutzfachliche Baumkontrolle nach Höhlen erfolgte durch die Firma Ökologische Dienste Ortlieb GmbH. Im Bebauungsplan werden die nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume mit mindestens 100 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe nachrichtlich übernommen.

3.11 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Hier sind insbesondere die europarechtlichen Vorgaben (Vogelschutzrichtlinie, Flora-Fauna-Habitat FFH- Richtlinie) zu beachten. Diese gesetzliche Grundlage gilt auch in einem Angebotsbebauungsplan der Innenentwicklung (Hinweis 5).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung liegt das Gelände des ehemaligen „Petershofs“ mit zahlreichen Gebäuden einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Im Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäude „Petershof“ wurde ein Artenschutzkontrollbericht erstellt. Bei der Kontrolle nach Vogelnestern wurden in zwei Stallungen Nester der Rauchschwalbe, Bachstelze und vom Hausrotschwanz festgestellt. Alle Nester waren verlassen und Altvögel konnten in der näheren Umgebung nicht beobachtet werden. An zwei Gebäuden wurden schwärmende Zwergfledermäuse und vereinzelt auch Mückenfledermäuse festgestellt, so dass hier von einer Nutzung der Gebäude als Quartier auszugehen war. Da durch den Abriss das Risiko der Tötung von Individuen der Mücken- und Zwergfledermaus bestand, wurde eine ökologische Bauüberwachung mit unmittelbarer Überprüfung der Gebäude vor dem Abriss durchgeführt. Der Verlust an Quartieren wurde im März 2019 durch vier Großraumflachkästen für Fledermäuse, vier Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie zwei Rauchschwalbennester vor dem Abriss als Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe kompensiert. Die Nisthilfen für Höhlenbrüter innerhalb des Geltungsbereiches wurden am 24.03.2020 durch die Barlachstadt Güstrow fachgerecht und unter Besatzprüfung auf dem Friedhof umgesiedelt.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes große Brachflächen mit Ruderalfluren auf trockenen Standorten vorhanden sind, wurde eine Kontrollprüfung zur Bestanduntersuchung der streng geschützten Zauneidechsen durch das Rostocker Büro ÖKOLOGISCHE DIENSTE ORTLIEB im Zeitraum von Juli bis September 2019 durchgeführt. Im Ergebnis der Kartierungen wurden im Plangebiet sieben Individuen der nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Zauneidechse und sieben Individuen der besonders geschützten Waldeidechse nachgewiesen.

Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion wurde im nordöstlichen Gebiet des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 Östlich Bredentiner Weg innerhalb der Friedhofsflächen ein Ersatzhabitat für die Eidechsen geschaffen. Die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen wurden während ihrer Aktivitätsphase bis Ende Mai 2020 von für

Reptilien sachverständigen Personen abgefangen und anschließend auf die o.g. Fläche umgesiedelt. Art und Umfang der Maßnahmen wurden durch das Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und mit Protokoll vom 09.07.2020 abgenommen. Ein Monitoring des Habitats ist einmal jährlich für fünf Jahre durchzuführen. Die Fläche ist frei von baulicher Nutzung zu halten, der Einsatz von Dünger, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Zur Unterhaltung ist die Fläche maximal zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. (Festsetzung III Nr. 5).

Im Übersichtsplan wurden ebenfalls die Standorte der Fledermauskästen und der Kästen für Höhlenbrüter dargestellt. Die im Bestand vorhandenen Hecken sind als Bestandshecken dargestellt (dunkelgrün).



Abbildung 25: Übersichtsplan der artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf der Friedhofsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 Östlich Bredentiner Weg

3.12 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 7,9 ha. Die genaue Aufschlüsselung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Die Flächenbilanz geht von der jeweils höchsten Versiegelung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) aus.

Nutzungsart	Ge- biet	Flä- che [m²]	GRZ	Grund- fläche	GRZ max.	Grund- fläche max.
Wohnbauflächen	WA	12.846	0,4	5.138	0,6	7.707
Urbane Gebiete	MU 1	18.771	0,6	11.263	0,8	15.017
	MU 2	15.090	0,6	9.054	0,6	9.054
	MU 3	12.441	0,6	7.464	0,8	9.953
Gewerbegebiete	GE 1	1.322	0,8	1.058	0,8	1.058
	GEe 1	1.354	0,6	812	0,8	1.083
Nettobauland		61.824		34.790		43.872
Straßenverkehrsflächen		13.129				
Regenrückhaltebecken		3.053				
Ver- und Entsorgungsanlagen		132				
		269				
		33				
		38				
Grünflächen		458				
		84				
Bruttobauland		79.022				

4. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg.....	6
Abbildung 2: Auszug (S. 10 von 17) aus dem Zwischenbericht Schallschutz 05/2019 mit sich horizontal formierenden Pegelbereichen	7
Abbildung 3: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 67 hinsichtlich der Gebietstypen und Erschließung für Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im April 2018.....	8
Abbildung 4: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 67 mit reduziertem Geltungsbereich (Stand August 2021).....	12
Abbildung 6: Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock	14
Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	15
Abbildung 8: Auszug aus dem ISEK 2015.....	16
Abbildung 9: Auszug aus dem Landschaftsplan, Mai 2005	17
Abbildung 10: Auszug aus der Trinkwasserschutzzonenkarte, Geoportal MV, 09.04.2019	18
Abbildung 11: Befragungsgebiet.....	20
Abbildung 12: Lageplan des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - östlich Bredentiner Weg sowie die nördlich angrenzenden Saatgutproduzenten und das nicht im Betrieb befindliche Futtermischwerk	21
Abbildung 13: Lageplan der emissionsrelevanten Quellen auf dem Betriebsgelände des Saatgutunternehmens.....	22
Abbildung 14: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, GeoBasis-DE/M-V 2016) der untersuchten Schallquellen.....	23
Abbildung 15: gutachtliche Gebietseinstufung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg	24
Abbildung 16: Lärmpegelbereiche im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 25	
Abbildung 17: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, GeoBasis-DE/M-V 2016) mit den ergänzten Schallquellen.....	26
Abbildung 18: Abbildung 19: Rasterlärmkarte Gewerbelärm TAG	26
Abbildung 20: Rasterlärmkarte Gewerbelärm NACHT	27
Abbildung 21: Übersichtsplan zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Gebäudeseiten	28
Abbildung 22: Auszug aus der Löschwasserversorgungskarte.....	36
Abbildung 23: Ergebnisse der Untersuchungen der Teilflächen 1 bis 10 hinsichtlich der PAK ₁₆ -Belastungen, Wirkungspfad Boden-Mensch.	39
Abbildung 24: Ergebnisse Haufwerksbeprobungen HW 1 und HW 2	40
Abbildung 25: Ergebnisse der Untersuchungen asbestzementbruchstückbelastete Böden.....	41
Abbildung 26: Übersichtsplan der artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf der Friedhofsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 Östlich Bredentiner Weg	43

5. Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:

ausgefertigt am:

Arne Schuldt

Der Bürgermeister

(Siegel)

in Kraft getreten am: