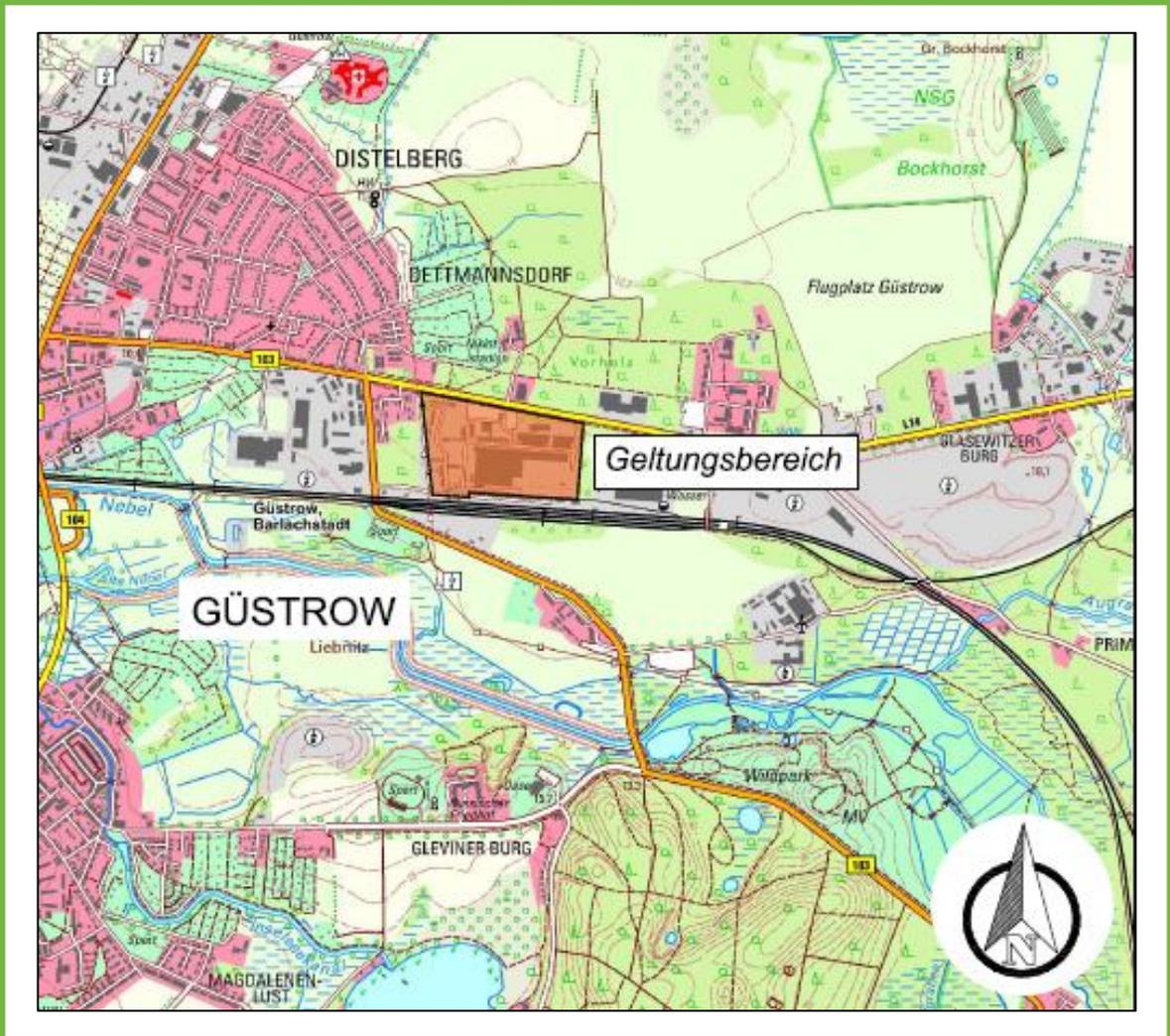


Barlachstadt Güstrow
Bebauungsplan Nr. 108
- Gewerbegebiet Rövertannen



Begründung – Vorentwurf, Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Plangrundlagen.....	5
2.3 Rechtsgrundlagen.....	6
3. AUSGANGSSITUATION	7
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	7
3.2 Übergeordnete Planungen	8
4. PLANUNGSINHALT	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	15
4.5 Verkehrskonzept	15
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	17
5.1 Umweltprüfung	17
5.2 Immissionsschutz	19
5.5 Telekommunikation	20
5.6 Abfallrecht.....	20
5.7 Brandschutz	20
5.8. Denkmalschutz	21
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	22

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Planungsraum Bebauungsplan Nr. 87 mit Teilgebieten A, B und C.....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MMR (Lage Planungsraum mit Pfeil markiert)	9
Abbildung 3: Darstellung des regional bedeutsamen Straßen- und Schienennetzes (Planungsraum rot markiert)	16

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Der Barlachstadt Güstrow obliegt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 20.10.2016 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 - Glasewitzer Chaussee/ Rövertannen beschlossen. Als Ziel der Planung wurde die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes gemäß §§ 8 und 9 BauNVO genannt.

Am 22.10.2020 hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung die Teilung des Bebauungsplans Nr. 87 - Glasewitzer Chaussee/Rövertannen in die Teilbereiche

- Bebauungsplan Nr. 87 Teil A - Glasewitzer Chaussee/Rövertannen
- Bebauungsplan Nr. 87 Teil B - Glasewitzer Chaussee/Rövertannen
- Bebauungsplan Nr. 87 Teil C - Glasewitzer Chaussee/Rövertannen

sowie die Fortführung der Planungen als getrennte Bebauungsplanverfahren beschlossen. Grund für die Teilung war die sehr unterschiedliche Entwicklung und Bewertung der Teilgebiete.



Abbildung 1: Planungsraum Bebauungsplan Nr. 87 mit Teilgebieten A, B und C

Der Bebauungsplan Nr. 87 - Teil B wird nun mit dem Namen Bebauungsplan Nr. 108 - Gewerbegebiet Rövertannen fortgeführt.

Die Barlachstadt Güstrow beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 - Gewerbegebiet Rövertannen zum einen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in ein Gewerbegebiet zu schaffen, das den Anforderungen als Teilgebiet des Vorrangstandortes für die Ansiedlung von flächenintensiver Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung gerecht wird.

Zum anderen soll für einen untergeordneten Teilbereich im Nordwesten des Planungsraumes die Voraussetzung für die Entwicklung in ein Mischgebiet geschaffen werden.

Ziel der Planung ist somit die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.200 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 19,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 15/28, 15/50, 15/51, 15/52, 15/54, 15/57, 15/58, 15/59, 15/60, 15/62, 15/64, 15/65, 15/67, 15/68, 15/69, 15/70, 15/72, 15/83, 15/84, 15/85, 15/86, 15/87, 15/88, 15/89, 15/90, 15/91 der Flur 19 der Gemarkung Güstrow sowie die Flurstücke 5/25, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/36, 5/37 und 5/38 der Flur 33 der Gemarkung Güstrow.

2.2 Plangrundlagen

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Golnik & Partner Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure mbB, Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock von 2018.

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Barlachstadt Güstrow** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Osten der Barlachstadt Güstrow und umfasst zu großen Teilen die Fläche eines zu DDR-Zeiten entstandenen Landmaschinenbaus. Dieses ging nach der Wende in Liquidation, aber die bestehenden Hallen im Süden des Planungsraumes werden derzeit von verschiedenen Mietern, darunter Metallbauunternehmen, eine Spirituosenfabrik und weiteren kleinen Firmen genutzt.

Im Südosten ist eine Abfall-Umschlag-Firma ansässig. Im westlichen Teil des Planungsraumes sind viele kleinere Betriebe angesiedelt, unter anderem Kfz-Verkauf, Reparatur, Reinigungsfirma, Heiztechnik.

Die Bürogebäude im Planungsraum sind durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet und die angrenzenden Stellflächen nahezu ungenutzt.

Westlich des Geltungsbereiches quert eine 220 kV Hochspannungs-Freileitung von Nord nach Süd. Die nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen befinden sich darüber hinaus westlich in einer Entfernung von ca. 50 m.

Der Geltungsbereich unterliegt einer deutlichen anthropogenen Prägung und ist bereits großflächig versiegelt. Im Norden des Planungsraumes, entlang der Glasewitzer Chaussee, sind teils dichte Gehölzstrukturen vorhanden. Innerhalb des Vorhabenstandortes sind sukzessiv aufgewachsene Sträucher und Einzelbäume auf den unversiegelten Flächen vorhanden. Wertbiotope oder Biotope mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- oder Biotopschutz werden als solche erhalten.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

Nationale Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete werden vorliegend nicht überplant.

Als nächstgelegenes europäisches Schutzgebiet ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ zu benennen. Dieses erstreckt sich südlich in ca. 400 m Entfernung.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das DE 2239-401 „Nebel und Warinsee“, welches sich in ca. 950 m Entfernung erstreckt.

3.2 Übergeordnete Planungen

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Barlachstadt Güstrow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R-LVO M-V)** vom 22. August 2011

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

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das LEP M-V legt die Stadt Güstrow als Zentralen Ort gemäß Punkt 3.2 fest. Sie ist als Mittelzentrum definiert. „Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung.“

Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.“

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des im Landesraumentwicklungsprogramms M-V festgelegten Standortes für die **Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen „Industrie- und Gewerbegebiet Güstrow-Ost“**.

An diesem Standort hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. **(LEP M-V 4.3.1 (2) Z)**

Als Gewerbegrößstandort soll das Industrie- und Gewerbegebiet Güstrow -Ost entsprechend LEP „einen Beitrag zur Stärkung der Wirtschaft des Landes leisten, Arbeitsplätze sichern bzw. neue Arbeitsplätze schaffen.“

Gemäß der Festlegungskarte des **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock** RREP MMR befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie.

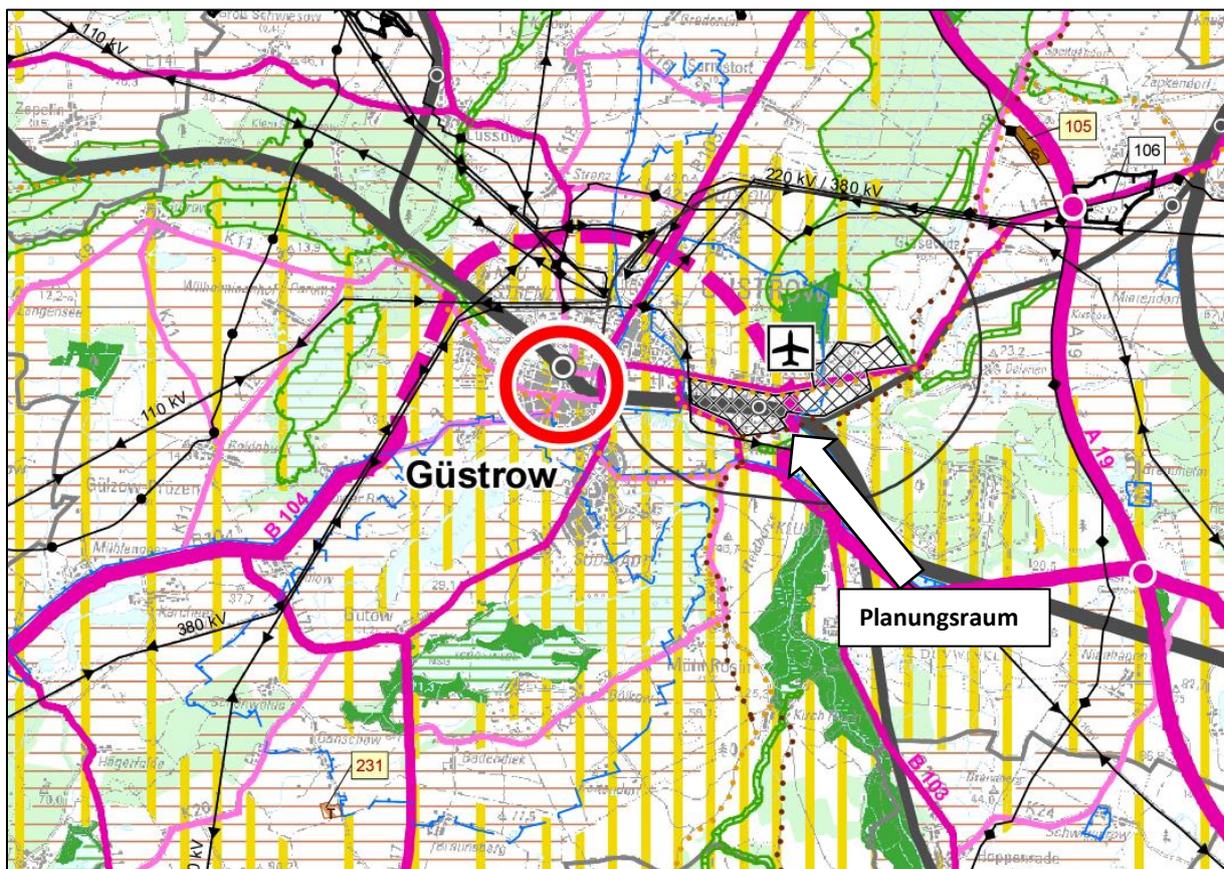


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MMR (Lage Planungsraum mit Pfeil markiert)

In den Vorbehaltsgebieten Gewerbe und Industrie sollen Flächen zur weiteren gewerblichen und industriellen Entwicklung planerisch vorbereitet werden. Neue konkurrierende Nutzungen und Funktionen sollen in diesen Räumen vermieden werden. **(RREP MMR 4.3 (2) G)**

Als Teil eines Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie gemäß Programmsatz G 4.3 (2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) soll die gewerbliche Baufläche mit ihren großflächig vorhandenen Freiflächenpotenzialen sowie den bestehenden verkehrlichen und technischen Infrastrukturen die wirtschaftliche Bedeutung des größten Mittelzentrums der Region für den ländlichen Raum weiter stärken. Dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5) und RREP-Programmsatz Z 4.1 (3) wird entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 108 - Gewerbegebiet Rövertannen der Barlachstadt Güstrow erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Barlachstadt Güstrow verfügt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 als gewerbliche Baufläche dar.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zielt im Wesentlichen darauf ab, für den überwiegenden Teil des Planungsraumes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen, um eine Revitalisierung und Wiedernutzung aller Brachen und leerstehenden Gebäude zu ermöglichen und potenziellen Investoren Planungssicherheit zu bieten.

Westlich des Planungsraumes schließen sich bestehende Wohnbebauungen an. Damit ergibt sich eine sogenannte Gemengelage. Bei raumbedeutsamen Planungen sind entsprechend des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Um dies zu gewährleisten, sieht das städtebauliche Konzept die Festsetzung eines Mischgebietes in dem westlichen Teilbereich des Vorhabenstandortes vor. Hiermit erfolgt die Schaffung eines Puffers zwischen unverträglichen Nutzungen, in diesem Fall der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet.

Da es sich bereits um ein bestehenden Gewerbebestandort handelt, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplankonzept keine Nutzungen geplant, die eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes über das bestehende Maß hinaus befürchten lassen.

Eine weitere wesentliche Zielstellung der Planung ist die Herstellung einer barrierefreien Erschließung. Das Planungskonzept sieht eine Neuordnung der Verkehrsführung vor, da bisher keine Ost-West-Verbindung der Verkehrsflächen besteht. Die Verkehrsintensität wird sich im Wesentlichen nicht verändern.

Zudem sieht das städtebauliche Konzept die Erhaltung der Baumreihe und des Siedlungsgehölzes entlang der Glasewitzer Chaussee vor, die der Eingrünung des Vorhabenstandortes dient.

Da es sich bei der Vorhabenfläche um einen vorgeprägten Standort handelt und hochwertige Biotopstrukturen nicht beeinträchtigt werden, kann aus städtebaulicher Sicht hier von einem außerordentlich guten Standort ausgegangen werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Zielstellung des Vorhabens ist es zum einen, durch Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO die Ansiedlung von im Wesentlichen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben planungsrechtlich abzusichern.

Innerhalb des Gewerbebetriebes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Zum anderen sieht das Planungskonzept in einem untergeordneten Teilbereich im Westen des Planungsraumes die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO vor. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen im Wesentlichen nicht stören.

Die Barlachstadt Güstrow beabsichtigt, dass innerhalb des Mischgebietes die Unterbringung von Nutzungen erfolgt, die in ihrem Störgrad der angrenzenden Wohnnutzung nicht schaden können bzw. keine Auswirkungen erzeugen, die zu schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm führen können.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Gemäß § 17 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Überschreitung wird ausgeschlossen.

Der Planungsraum weist derzeit bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Nachstehend werden die derzeitigen und weiteren zulässigen Versiegelungen dargestellt:

<i>Fläche des Mischgebietes (MI)</i>	<i>11.565 m²</i>
<i>Zulässige Versiegelung GRZ 0,6</i>	<i>6.939 m²</i>
<i>Bereits versiegelte Fläche</i>	<i>2.912 m²</i>
<i>Weitere zulässige Versiegelung</i>	<i>4.027 m²</i>
<i>Fläche des Gewerbegebietes (GE)</i>	<i>170.650 m²</i>
<i>Zulässige Versiegelung GRZ 0,8</i>	<i>136.520 m²</i>
<i>Bereits versiegelte Fläche</i>	<i>110.697 m²</i>
<i>Weitere zulässige Versiegelung</i>	<i>25.823 m²</i>

Höhenfestsetzungen

Die Barlachstadt Güstrow beabsichtigt, dass sich die zulässigen Höhen im Planungsraum an den vorhandenen Gebäudebeständen orientieren. Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sind derzeit maximale Gebäudehöhen von ca. 18,00 m vorhanden. Um einen gewissen Entwicklungsspielraum für potenzielle Investoren zu gewährleisten, sollen Gebäudehöhen bis 20 m zulässig sein.

Die Höhenfestsetzungen werden einheitlich auf absoluten Höhen in Meter NHN des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN2016 angepasst. Ausgehend von einer maximalen Geländehöhe von 15,00 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 innerhalb des geplanten Gewerbegebietes ergibt sich bei einer maximalen Höhe des baulichen Bestandes von 20 m ein zulässiges Höchstmaß von 35,0 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016.

Im Bereich des geplanten Mischgebietes sind Höhen von bis zu 15,00 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 vorhanden. Der vorhandene Gebäudebestand umfasst Höhen bis 12,00 m. Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild auch im Hinblick auf das sich im Westen anschließende Wohngebiet zu reduzieren, soll diese Höhe nicht überschritten werden.

Bei einer maximalen Höhe des baulichen Bestandes von 12 m ergibt sich ein zulässiges Höchstmaß von 27,0 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016.

Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Weitere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Barlachstadt Güstrow.

Flächenbilanz:

<i>Geltungsbereich</i>	<i>194.566 m²</i>
<i>Gewerbegebiet</i>	<i>170.650 m²</i>
<i>Mischgebiet</i>	<i>11.565 m²</i>
<i>Öffentliche Verkehrsflächen</i>	<i>9.258 m²</i>
<i>A</i>	<i>1.881 m²</i>
<i>B</i>	<i>1.210 m²</i>

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Gewerbegebiet dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
2. Das Mischgebiet dient gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.
4. Die maximale Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

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

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Barlachstadt Güstrow über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Das Planungskonzept sieht die Erhaltung von wertgebenden und sichtverstellenden Gehölzen vor. Dies betrifft zum einen die Erhaltung der straßenbegleitenden Baumreihe und des Siedlungsgehölzes entlang der Glasewitzer Chaussee vor, die das Landschaftsbild prägen und eine Einsehbarkeit auf den Planungsraum einschränken.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.
2. Die mit „B“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Siedlungsgehölz zu erhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften im Sinne von § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung (LBauO M-V) sind nicht erforderlich.

4.5 Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Planungsraumes ist vollständig gegeben und in Bezug auf die Erreichbarkeit von im Landesraumentwicklungsprogramm als überregionale und großräumige gekennzeichnete Straßen- bzw. Schienennetze als sehr gut zu bezeichnen. Der Planungsraum ist sowohl über die Anschlussgleise an die Hauptstrecken der Bahn als auch über die Landesstraße L 14 „Glasewitzer Chaussee“ an die Bundesstraßen B 103 und B 104 sowie an die Autobahn A 19 angebunden.

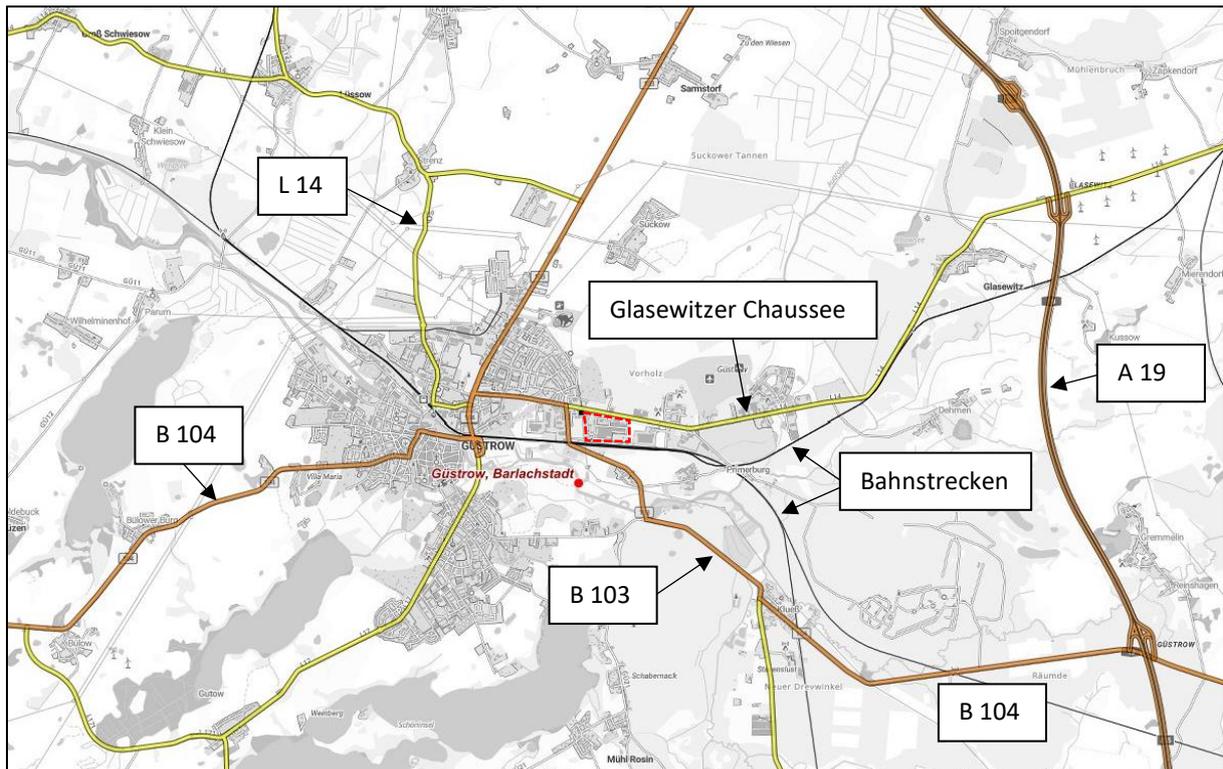


Abbildung 3: Darstellung des regional bedeutsamen Straßen- und Schienennetzes (Planungsraum rot markiert)

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von der Glasewitzer Chaussee über eine öffentliche sowie über zwei derzeit private Stichstraßen.

Zielstellung ist es unter anderem die innere verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke zu optimieren. Aktuell besteht keine öffentlich gewidmete Querverbindung. Das Planungskonzept sieht hierzu die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen von Nord nach Süd sowie von Ost nach West vor, um eine vollständige Erschließung des Planungsraumes zu gewährleisten.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden und Tiere/Pflanzen ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden vier Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Bauliche Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Wirkungen auf besonders und streng geschützte Arten im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.
3. Die Immissionswirkungen aus Schall sind bezüglich der Schutzgüter Mensch in Verbindung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung zu beurteilen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse. Hochwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des Planungsraumes nicht vorhanden.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der vorangegangenen Nutzung erwartungsgemäß sehr gering.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Vorprägung und des hohen Versiegelungsgrades abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

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

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräusche wird ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

- **Beurteilung der Schallimmissionen** im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Es erfolgt die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen in einer detaillierten Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Die derzeitige Versorgung mit Medien innerhalb des Gebietes ist unzureichend und überwiegend privat strukturiert. Vielfach sind ungeordnete Anschlüsse aus der früheren gewerblichen Nutzung vorhanden und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Der bedarfsgerechte Ausbau aller Medien ist erforderlich. In der Glasewitzer Chaussee befinden sich Anlagen für Strom, Wasser und Abwasser.

5.4 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Planungsraum befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer II. Ordnung.

Die Nebel fließt südlich des Planungsraumes in einer Entfernung von 400 m. Der Gewässerschutzstreifen wird somit nicht berührt. Ein Gewässer II. Ordnung, hier mit der Bezeichnung 9:01.11, befindet sich ebenfalls südlich in ca. 300 m Entfernung.

Schutzgebiete

Der Planungsraum befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

Das Wasserschutzgebiet MV_WSG_1938_08 Warnow-Rostock Schutzzone III erstreckt sich südlich des Geltungsbereiches.

5.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Es ist ein bedarfsgerechter Ausbau erforderlich.

5.6 Abfallrecht

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

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

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Die zentrale Gewerbefläche ist aufgrund der ehemaligen Nutzung für den Landmaschinenbau im Flächennutzungsplan der Barlachstadt Güstrow als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet und in der Liste der Altlastenverdachtsflächen der Barlachstadt als Nr. 18 geführt.

5.7 Brandschutz

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

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserabsicherung erfolgt über Hydranten in der Glasewitzer Chaussee.

5.8. Denkmalschutz

Alle Veränderungen an Denkmälern und in ihrer Umgebung, sind nach dem Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Als Rechtsgrundlage dient das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkungsbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2013) in Verbindung mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE).

Flächenbilanz:	
Geltungsbereich	194.566 m ²
Gewerbegebiet	170.650 m ²
Mischgebiet	11.565 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	9.258 m ²
A	1.881 m ²
B	1.210 m ²

Folgende Biotoptypen befinden sich im Einwirkungsbereich des Vorhabens:

Biotoptyp	Flächengröße in m²
Gewerbegebiet (OIG)	191.473

Die mit „A“ und „B“ festgesetzten Flächen (Baumreihe und Siedlungsgehölz) werden als solche erhalten. Eine Biotopveränderung erfolgt nicht. Aus diese Grund werden diese Flächen nicht in der weiteren Bilanzierung mit eingerechnet.

❖ Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus der jeweiligen Wertstufe.

Das Gewerbegebiet mit einem Umfang von 177.862 m² weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Verkehrsflächen auf. Dieser umfasst eine Fläche von insgesamt 113.609 m², davon 53.163 m² durch Gebäude und 60.446 m² durch Verkehrsflächen.

Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Biotopwert
Gewerbegebiet OIG	0	0	0	1 – Versiegelungsgrad (64%) = 0,36

❖ Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75.

❖ Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Biototyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops [in m ²]	x	Biotopwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent [in m ² EFÄ]
Gewerbegebiet OIG	191.473		0,36		0,75		51.697
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:							51.697

❖ Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung).

Vorliegend werden keine Biotope durch die genannten Eingriffe in ihrer Funktion beeinträchtigt.

❖ Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Wie in Kapitel 4.2 *Art und Maß der baulichen Nutzung* erläutert, sind weitere Versiegelungen bis zu einem Umfang von 26.367 m² möglich.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [in m ²]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalente [m ² EFÄ]
29.850		0,5		14.925
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				14.925

❖ Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
51.697		0		14.925		66.622
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m² EFÄ]:						66.622

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **66.622 m² EFÄ**. Die Kompensation des Eingriffes erfolgt im weiteren Verfahren durch geeignete Maßnahmen.

Gebilligt durch den Beschluss der Stadtvertretung am:

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Arne Schuldt

(Siegel)

Rechtskraft seit: