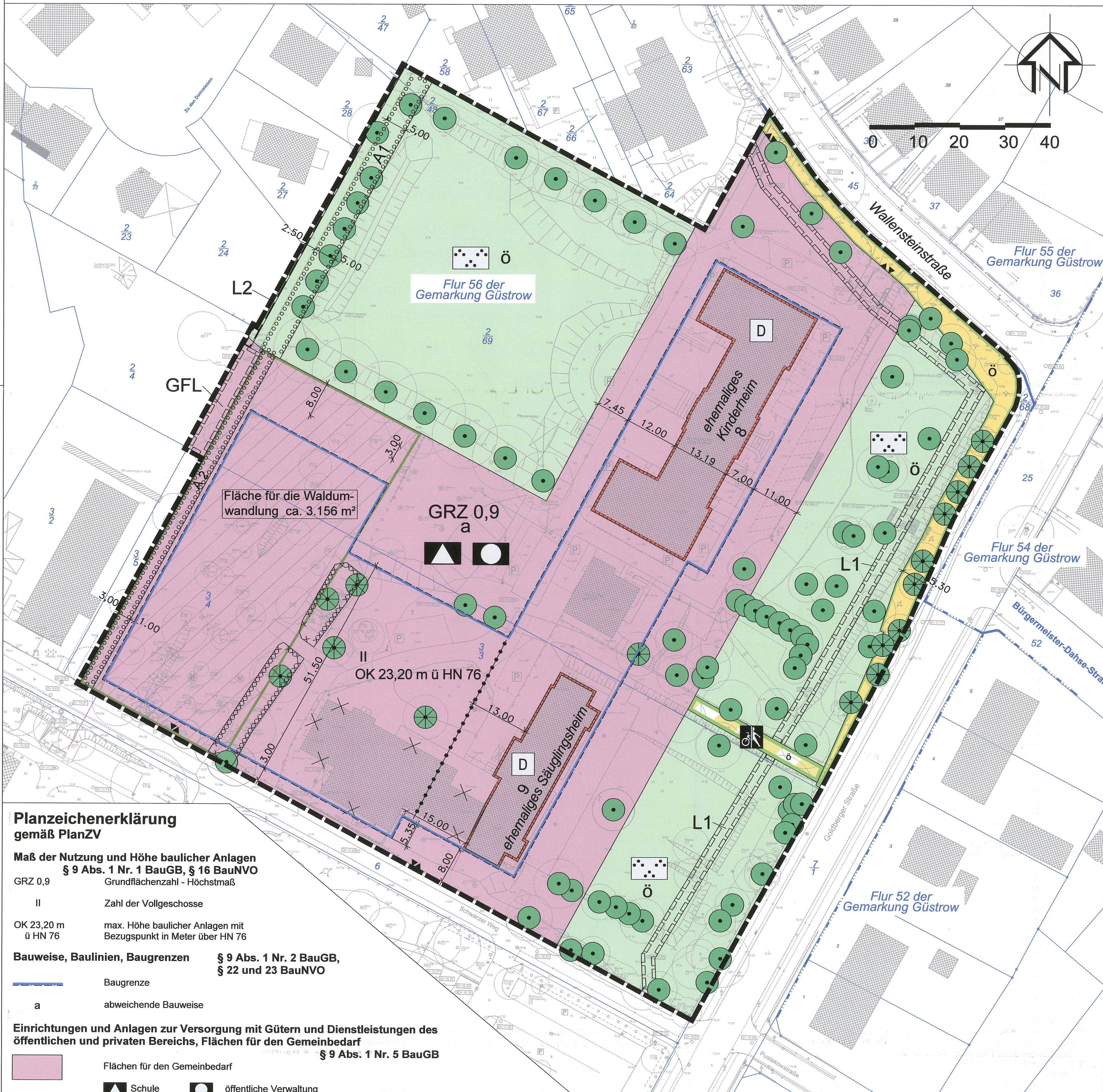


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 23.02.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97 - Goldberger Straße-Schwarzer Weg, gemäß § 30 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Maß der Nutzung und Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,9	Grundflächenzahl - Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse
OK 23,20 m ü HN 76	max. Höhe baulicher Anlagen mit Bezugspunkt in Meter über HN 76

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

	Baugrenze
	abweichende Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Schule
	öffentliche Verwaltung

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Verkehrsfläche ö - öffentlich
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ö - öffentlich
	Rad- und Fußweg
	Ein- und Ausfahrten
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

	Grünfläche ö - öffentlich mit der Zweckbestimmung
	parkähnliche Anlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Kennzeichnung
--	---

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

	Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	geschützter Baum nach § 18 NatSchAG M-V
	Erhalt Bäume wird im Zuge des Bauvorhabens geprüft

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	GFL- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung Maß der Nutzung

Kennzeichnungen

	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind- Altablagerungen
--	--

Planzeichen ohne Normcharakter

	Bestand Wald - Waldumwandlung durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt
	Abriß von Gebäude

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner-Weinke,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Grabenstraße 16, 18273 Güstrow
Lagebezug ETRS89/UTM33 und HN76

Hinweise:

- Bodendenkmale**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in Schwerin.
- Bodenschutz**
Innerhalb der umgrenzten Fläche, deren Böden erheblich mit folgenden Stoffen belastet sind: Bauschutt, Braunkohlengrus mit Brikett, heterogener Hausmüll, vereinzelt Dachpappe und Bruchstücke von Asbestzementplatten sind bei Tiefbauarbeiten diese Abfälle separat aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen (zum Teil als gefährlicher Abfall). Sollte bei den Baumaßnahmen weiterer 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 Denkmalschutzbehörde 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.

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- 1.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Fachhochschule und öffentliche Verwaltung sind Anlagen und Einrichtungen für die Ausbildung, wie
 - Fachhochschule mit der dazu gehörigen Mensa und Schulen aller Art
 - öffentliche Verwaltungen
 - kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
 - untergeordnete Dienstleistungsbetriebe, die in Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, zulässig.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 2.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von bis zu 62 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

- 3.1 Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen, zulässig.
- 3.2 Innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche sind nur offene Stellplätze, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen, zulässig.
- 3.3 Garagen, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen, sind nur als Tiefgarage und/oder im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.

4. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 4.1 Innerhalb der Flächen mit Leitungsrecht L1 und L2 besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Güstrow zur Überleitung und Unterhaltung der Abwasserleitungen.
- 4.2 Innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) besteht das Geh- und Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Flurstückes 2/4 der Flur 56 der Gemarkung Güstrow. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zur Überleitung und Unterhaltung der Schmutzwasserleitung.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Bauzeitenregelung Freiflächen:
Zum Schutz der Bodenbrüter, Gehölzbrüter sind Gehölzrodung/Baufeldfreimachung) im Zeitraum 01. März – 15. August nicht zulässig.
Von der Bauzeitenregelung kann abgewichen werden, wenn nach Prüfung durch eine sachkundige Person Brutgeschehen im Baufeldbereich sicher ausgeschlossen werden kann. Sollten Flächen nach der Bauzeitfreimachung länger brach liegen, so dass sich durch Vegetationsaufwuchs wieder geeignete Fortpflanzungshabitate entwickeln können, ist im Zeitraum 01. März – 15. August durch die ökologische Baubegleitung eine Besatzkontrolle durchzuführen.
- V2 Maßnahmen Artenenschutz in Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch
Zum Schutz der Fledermäuse und der Nischen-/Gebäudebrüter ist der teilweise Abriss des Säuglingsheims nur im Zeitraum 01. April – 31. Oktober außerhalb der sehr sensiblen Überwinterungsperiode von Fledermäusen zulässig. Von diesem Zeitraum kann ggf. je nach Witterung und nach Prüfung durch eine sachkundige Person abgewichen werden.
Unmittelbar vor Abriss ist das Gebäude durch eine sachkundige Person zu begehen, um eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse auszuschließen. Bei Brutnachweis darf das Gebäude erst nach Beendigung der Brut beseitigt werden. Bei Nachweis von Fledermäusen sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
Potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse an der Außenfassade des Gebäudes und am Dach (Gebäudetell Abriss), die als Sommerquartier genutzt werden können, sind im Zeitraum 01. Dezember – 01. März in Abstimmung mit einer sachkundigen Person zu beseitigen.

- V3 Baumkontrolle
Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und/oder einer (damit verbundenen) Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und Vögeln ist bei Eingriffen in den Gehölzbestand eine Begutachtung durch eine sachkundige Person notwendig. Bei Besatznachweis sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlich (Vergrämung, Verschließen von Höhlen z.B. durch Vorspannen von Folien, Umsiedlung o. ä.). Zudem ist die Wahrung der ökologischen Kontinuität durch den Habitatverlust zu prüfen und ggf. durch eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu gewährleisten.

- V4 Zum Schutz der Fledermäuse, Bodenbrüter, Gehölzbrüter, Nischen-/ Gebäudebrüter ist die Abendbeleuchtung störungsfrei auszuführen.
Zur Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität und damit der Vermeidung einer erheblichen Störung sind die Beleuchtungseinheiten entsprechend zu gestalten, z. B. mittels
 - Begrenzung von Lichtkegeln auf zu beleuchtende Objekte
 - bodennahe/gerichtete Beleuchtung mit Abschirmung nach oben bzw. auch in Bereiche, die nicht beleuchtet werden müssen (Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse)
 - keine Verwendung von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) oder mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K
 - Beschränkung der Lichtintensität auf die notwendige Mindestbeleuchtungsstärke
 - Nachtabschaltung der Straßenbeleuchtung ab 23:00 Uhr

5.2 CEF-Maßnahmen- vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

CEF 1 Schaffung von Ersatzquartieren

Wenn bei der Gehölzentnahme im Rahmen der Baumkontrolle Nistplätze von Vögeln oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nachgewiesen und im Rahmen der Nachkontrolle Quartierverluste der Fledermäuse prognostiziert werden, ist der Verlust, sofern die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt werden kann, adäquat zu kompensieren. Die Maßnahme ist durch eine sachkundige Person zu konkretisieren.
Für den Verlust von Winterquartierstrukturen im abzubrechenden Gebäudetell des Säuglingsheims sind ggf. Kompensationsmaßnahmen im verbleibenden Teil des Gebäudes erforderlich. Dies ist durch die ökologische Baubegleitung nach erfolgter Nachkontrolle festzulegen.

CEF 2 Anlage von Heckenpflanzungen

CEF 2.1 Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot A 1 ist eine dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
Pflanzliste (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 60- 100 cm):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Salix purpurea	Purpurweide
Eunonymus europaeus	Pflaflenhüthen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze: 1,75 m, Abstand der Gehölze in der Reihe: 1 m

CEF 2.2 Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot A 2 ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Gehölzarten siehe Pflanzliste, wie CEF 2.1

CEF 3 Nisthilfen Gehölzbrüter

Für die Arten Gartenbaumläufer, Amsel und Zaunkönig sind innerhalb des Plangebietes im Umfeld des Eingriffsbereiches nachfolgend aufgeführte Nisthilfen anzubringen.
Lage, konkrete Auswahl der Nisthilfen und die Anbringung sind in Abstimmung mit einer sachkundigen Person im Vorfeld der Planung zu konkretisieren. Die dauerhafte Funktion der Nisthilfen ist durch regelmäßige Wartung zu gewährleisten.
Nisthilfen: 2x Nisthilfe Amsel
2x Nisthilfe Zaunkönig
2x Nisthilfe Gartenbaumläufer.

3. Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen, insbesondere die RAS-LP 4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung. 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. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Die Naturschutzbehörde kann gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V auf Antrag von den genannten Verboten Ausnahmen zulassen.

4. Waldumwandlung

Im Umsetzung der Planung ist die Umwandlung des Waldes notwendig.
Die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15 a Abs. 2 Satz 1 LWaldG des Landes Mecklenburg Vorpommern ist in Aussicht gestellt. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG beantragt werden.
Durch den Altstadteiler ist ein forstfachlicher Ausgleich in Höhe von 7890 Waldpunkten zu erbringen (2,5 Waldpunktem²).

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 nach § 13a BauGB beschlossen.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Scopingtermins am 08.01.2019 beteiligt worden.
4. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 19.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, 28. Feb. 2024 Der Bürgermeister
Arne Schuldt

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 9.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang Nr. 32- Nr. 5 Ausgabe August 2022 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, 28. Feb. 2024 Der Bürgermeister
Arne Schuldt

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barlachstadt Güstrow, 28. Feb. 2024 Der Bürgermeister
Arne Schuldt

7. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2023 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Barlachstadt Güstrow, 28. Feb. 2024 Der Bürgermeister
Arne Schuldt

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird am 03.07.2023 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Barlachstadt Güstrow, 12. APR. 2022 Öffentlich besellter Vermessungsingenieur

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.02.2023 von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, 28. Feb. 2024 Der Bürgermeister
Arne Schuldt

10. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung wird hiermit ausgeteilt.

Barlachstadt Güstrow, 28. Feb. 2024 Der Bürgermeister
Arne Schuldt

11. Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Güstrower Stadtanzeiger Nr. 32- Jahrgang Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 03.07.2023 in Kraft getreten.

Barlachstadt Güstrow, 06. März 2024 Der Bürgermeister
Arne Schuldt

Barlachstadt Güstrow, 06. März 2024 Der Bürgermeister
Arne Schuldt



BARLACHSTADT GÜSTROW

Bebauungsplan Nr. 97 - Goldberger Straße - Schwarzer Weg
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Gemarkung Güstrow, Flur 56

Satzung

Datum: 23. Februar 2023
Maßstab im Original: 1 : 500