

# **Barlachstadt Güstrow**

## **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 – Zum Steinsitz 4**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung der Stadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 20.10.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 87 - Glasewitzer Chaussee/Rövertannen - gefasst. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 ist Teil des Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie „Güstrow Ost“ für die Ansiedlung flächenintensiver Industrie- und Gewerbeunternehmen von landesweiter Bedeutung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) 2016.

Das Planverfahren ist dann jedoch nicht für das Gesamtgebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 87 durchgeführt worden. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.10.2020 erfolgte eine Teilung des Plangebietes in die Teile A, B und C, um die Planungen als getrennte Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Der Stadt Güstrow lag ein konkreter Antrag zur Realisierung einer batteriegestützten PV-Freiflächenanlage im Osten des Teilbereiches C vor. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der gesamten Liegenschaft sicherzustellen und auch weitere bauliche Veränderungen zügig zu ermöglichen, wurde daher der Teilbereich C weiter in die Teilbereiche C, D und E geteilt.

Das hier betrachtete Plangebiet liegt im Teilbereich D, für den in der Sitzung der Stadtvertretung am 16.09.2021 die Aufstellung als Bebauungsplan im Regelverfahren beschlossen wurde.

Ziel ist die planungsrechtliche Regelung zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage im östlichen Plangebiet. Darüber hinaus ist das gesamte gewerbliche Betriebsgrundstück „Zum Steinsitz 4“ Bestandteil des Bebauungsplanes, um für die westlichen Flächen bauliche Erweiterungen des Betriebsstandortes planungsrechtlich vorzubereiten.

Die PV-Freiflächenanlage soll der Versorgung des bereits bestehenden Betriebes dienen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ergab, dass sich die Flächen in der Örtlichkeit als Außenbereichsflächen darstellen, so dass für die Genehmigung des Vorhabens das Planerfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Auf eine alternative Standortprüfung wurde verzichtet, da hier das Planungsrecht für ein vorhandenes Betriebsgrundstück geregelt werden soll.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.10.2022 erfolgte eine neue Nummerierung und Umbenennung in den Bebauungsplan Nr. 111 mit der Gebietsbezeichnung „Zum Steinsitz 4“.

Zusätzlich wurde mit dem Vorentwurf eine Fläche des Teilbereiches C in den Geltungsbereich einbezogen, da diese zum genutzten Betriebsgrundstück gehört und damit eine städtebaulich sinnvolle Gebietsabgrenzung erfolgte.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die geplante PV-Freiflächenanlage dient im Wesentlichen dem ansässigen Betrieb zur Eigenversorgung, darüber hinaus handelt es sich um eine relativ kleine Fläche. Die Stadt Güstrow sieht daher das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als beachtet an.

Mit dem Vorentwurf wurden im Zeitraum Januar/Februar 2023 die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Februar 2023 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Güstrow.

Nach der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen haben sich keine wesentlichen Änderungen für den Entwurf ergeben. Jedoch wurden Hinweise zu folgenden Punkten in den Entwurf eingearbeitet:

- Teile des Plangebietes sind als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführt. Es erfolgten die Kennzeichnung dieser Fläche in der Planzeichnung sowie die Aufnahme von Hinweisen.
- Für den Bereich der Waldabstandsfläche wurden die Festsetzungen im Teil B – Text überarbeitet. Hinweise zu erforderlichen Abständen von Windenergieanlagen zu Waldflächen wurden im Teil B – Text ergänzt.
- Im Teil B – Text erfolgt die genaue Definition des Bezugspunktes für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen.
- Übermittelte Leitungsverläufe der Stadtwerke Güstrow und der Deutschen Bahn AG wurden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Hinweise zu Leitungsverläufen von Ver- und Entsorgungsträgern im Bereich der Straße „Zum Steinsitz“ wurden in der Begründung ergänzt.
- Hinweise zu nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen im Umkreis von 1 km zum Plangebiet sind nun Bestandteil der Begründung.
- Im Zusammenhang mit der Wasserrahmenrichtlinie wurde eine Ergänzung zu den geplanten Erweiterungen des Betriebsgeländes im Kapitel Schutzgut Wasser der Begründung aufgenommen. Auch hier liegen keine signifikanten Beeinträchtigungen der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie vor.
- Für den externen Ausgleich des Eingriffs soll ein geeignetes Ökokonto aus der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ herangezogen werden.

Mit dem in der Stadtvertretung am 24.05.2023 beschlossenen Entwurf wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf hat vom 08.08.2023 bis zum 07.09.2023 öffentlich ausgelegen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus der Behördenbeteiligung ergaben sich folgende Hinweise bzw. Sachverhalte für den Bebauungsplan, die berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden:

- Hinweise der Luftfahrtbehörde: Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flugplatzes Güstrow, daher dürfen alle Baumaßnahmen im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden.

- Hinweise des Flughafenbetreibers: Die maximale Höhe von 30 m für ausnahmsweise zulässige Windenergieanlagen wird aufgrund der Stellungnahme des Flughafenbetreibers auf 26,5 m über Gelände reduziert. Die o.g. erforderliche Einzelfallprüfung wird dadurch nicht tangiert.
- Hinweise der Stadtwerke Güstrow GmbH: Für die vorhandene Mittelspannungsleitung ist eine Leitungsstrasse von 3,0 m zu berücksichtigen, die als Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers aufgenommen wurde. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dementsprechend angepasst.
- Hinweise der unteren Naturschutzbehörde: Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für den Bereich des Gewerbegebietes wird durch das Ökokonto MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ erbracht.
- Hinweise der Brandschutzdienststelle: Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen sei. Wenn die einzelnen Anlagenfelder kleiner als 5.000 m<sup>2</sup> (getrennt durch mindestens 5,00 m breite anlagenfreie Streifen) sind, so könne der Löschwasserbedarf auf 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden reduziert werden. Letzteres ist der Fall, wie auch im Bauantragsverfahren bereits festgelegt. Es bleibt demnach bei den 48 m<sup>3</sup>/h.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von gewerblichen Flächen sowie weiteren bereits bestehenden PV-Freiflächenanlagen und einer regelmäßig genutzten Bahnstrecke. Das bereits bestehende Gewerbegrundstück innerhalb des Geltungsbereiches beinhaltet das Betriebsgelände mit Produktionshalle/Betriebsgebäude sowie Lagerflächen des ansässigen Gewerbes.

Zum Bebauungsplan wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung, einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sowie eines Geotechnischen Berichtes der Umweltbericht erarbeitet.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 111 der Stadt Güstrow zur Schaffung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ sowie der weiteren Entwicklung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist durch den regelmäßigen Betrieb des ansässigen Gewerbebetriebes stark anthropogen überformt. Der Geltungsbereich ist von einer aufgelösten Baumhecke nördlich des Geltungsbereiches und einem Gehölzsaum südlich des Plangebietes umgeben.

Der Gehölzsaum sowie die Baumhecke liegen teilweise innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die PV-Anlage sowie durch die Erweiterung des ansässigen Betriebes nicht beeinträchtigt oder beseitigt. Zudem wird durch die Umfahrung der PV-Anlage ein mindestens 3 m großer Abstand zu den Modulen gewährleistet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes bzw. des Gewerbegebietes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb von nationalen noch von internationalen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden. Die nächstgelegenen geschützten Biotope befinden sich im Bereich des GGB DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ in ca. 270 m südlich vom Plangebiet entfernt. Beeinträchtigungen durch die Photovoltaikanlage sowie durch die Betriebserweiterung sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen oder Fällungen von gemäß §§ 18 bzw. 19 NatSchAG M-V geschützten Gehölzen vorgesehen.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 111 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht. Generell werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehene Errichtung von Solarmodulen als gering eingeschätzt. Es erfolgt eine Bodenverankerung der Module mit Stahlprofilen. Die Freiflächen der PV-Anlage werden als extensive Wiese entwickelt. Die Erweiterung des Betriebes wird durch die bereits großflächige Versiegelung sowie durch die anthropogene Vorbelastung als nicht signifikante Beeinträchtigung von Natur und Landschaft angesehen. Deutlichste Beeinträchtigung ist die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung. Es wird eine stark anthropogen vorbelastete Fläche genutzt, die in den untersuchten Schichten gemäß Bodenuntersuchung im Bereich der PV-Anlage keine Schadstoffbelastungen aufweist. Der Bereich der GE-Flächen ist als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises unter der Kennziffer 72-043-051 registriert. Überschussboden aus diesem Bereich ist vor einer Verwertung oder Entsorgung zu untersuchen und zu deklarieren.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018“ dargestellt und bewertet worden. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Es wurde dabei kompensationsmindernd berücksichtigt, dass die Flächen im Bereich der PV-Module als Extensivgrünland genutzt werden, was in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert ist. Die vollständige Kompensation des Eingriffs erfolgt über ein geeignetes Ökokonto innerhalb der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Potentialabschätzung) durchgeführt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes ist nur von einer geringen artenschutzrechtlichen Bedeutung auszugehen. Vermeidungsmaßnahmen sind Bestandteil der vorliegenden Planung.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Güstrow entspricht.

Der Bürgermeister  
Arne Schuldt

