

BARLACHSTADT GÜSTROW

Bebauungsplan Nr. 99 **„Nördlich Glasewitzer Chaussee“** gemäß §§ 8-10a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 03.04.2024

Projekt-Nr.: 10-19-063

Verfahrensträger: **Barlachstadt Güstrow**
Markt 1
18273 Güstrow



Planverfasser: **BPM Ingenieurgesellschaft mbH**
Erich-Schlesinger-Str. 25
18059 Rostock
info@bpm-ingenieure.de





Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
Rechtliche Grundlagen	6
1 Anlass und Planungsziele	7
1.1 Verfahren.....	7
1.2 Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes	9
1.3 Übergeordnete Planungen sowie Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
1.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V).....	10
1.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V).....	11
1.3.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	12
1.3.4 Landschaftsplan Güstrow	13
2 Inhalte des Bebauungsplanes.....	15
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 12-15 BauNVO).....	15
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)	15
2.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)	16
2.4 Erschließung / Verkehrsflächen	17
2.5 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (ober- und unterirdisch).....	17
2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
2.7 Waldabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB)	19
3 Festsetzungen zur Grünordnung (gem. § 9 BauGB und BauNVO)	21
3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB).....	21
3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)	21
3.2.1 Anpflanzen eines Waldmantels	21
3.2.2 Anpflanzen einer standortgerechten Hecke	22
3.3 Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	23
4 Hinweise	24
4.1 Bodendenkmale	24
4.2 Bodenschutz.....	24
4.3 Artenschutz	25
4.4 Baumschutz.....	26
4.5 Waldschutz	26
4.6 Leitungen.....	26
4.7 Werbung.....	26



4.8 Flugverkehr	26
4.9 Geodätische Festpunkte	26
5 Flächenbilanz.....	28
6 Auswirkungen der Planung.....	29
7 Literaturverzeichnis	30



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016.....	10
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Feststellungskarte des Regionalelem Raumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (RREP M-V) 2011.....	11
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Güstrow (digitale Fassung Mai 2018)	12
Abbildung 4: Nachrichtlicher Auszug aus dem Landschaftsplan Güstrow – Biotopkomplexe – Bewertung (Quelle: Landesvermessungsamt M-V: Topographische Karte)	13
Abbildung 5: Auszug aus der Karte des Landschaftsplanes „Biotope-Bestand“	14
Abbildung 6: Lärmkarte LDEN-24 Stunden-Pegel Lärmkartierung 2017 gemäß EU-Umgebungslärm-richtlinie; Quelle: LUNG M-V).....	19
Abbildung 7: Lärmkarte LNIGHT Nacht-Pegel (Lärmkartierung 2017 gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie; Quelle: LUNG M-V).....	19



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Pflanzliste zum Anpflanzen einer standortgerechten Hecke gemäß Textlicher Festsetzung	22
Tabelle 2: Flächenbilanz zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	28

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Umweltbericht	
-------------------------	--



Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 vom 20.05.1998, S. 503; GVOBl. M-V Nr. 19 vom 08.07.1998, S. 613), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344; GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V Nr. 4 vom 26.02.2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 16 vom 26.08.2011, S. 870), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794) geändert worden ist
- **Hauptsatzung** der Barlachstadt Güstrow in der aktuellen Fassung



1 Anlass und Planungsziele

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Nördlich Glasewitzer Chaussee“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss umfasst die Flurstücke 2/4 und einen Teil des Flurstücks 2/21 der Flur 24 der Gemarkung Güstrow mit einer Größe von ca. 2,3 ha.

Das Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen als Gewerbegebiet und somit die Sicherung der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes. Der Betrieb des Ausstellungsgebäudes ist als Erweiterung des bestehenden Küchenstudios auf dem Gelände geplant und stellt eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen und Vergrößerung der Ausstellung, näher an der öffentlichen Straße dar. Darüber hinaus können weitere Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Insgesamt erfolgt somit eine wirtschaftliche Aufwertung des Standortes.

Das Erfordernis zur städtebaulichen Ordnung ergibt sich aus der unbefriedigenden Bestandssituation. Teile des Geltungsbereichs sind bereits bebaut, bedürfen aber einer Neuordnung. So besteht am Standort derzeit eine gewerbliche bauliche Nutzung. Es handelt sich dabei um ein Küchenstudio mit Warenlagerung. Um die wirtschaftliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist eine Ausweitung festzusetzenden gewerblichen Nutzung vorgesehen. Darüber hinaus können weitere Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Insgesamt erfolgt somit eine wirtschaftliche Aufwertung des Standortes, u.a. durch den Lückenschluss in Richtung Glasewitzer Chaussee sowie durch die Erweiterungsmöglichkeiten nördlich der Bestandsgebäude.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf den in Abschnitt 1.2 beschriebenen Bereich. Bei den westlich direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen handelt es sich um einen Baubetrieb sowie Eigenheime, welche bereits ausreichend erschlossen und geordnet sind. Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesen Bereichen als zu gering angesehen. Des weiteren ergibt sich durch die Erschließungsstraße für den Flugplatz eine funktionale Trennung der Bereiche jeweils westlich und östlich davon. Der Flugplatz selbst ist somit ebenfalls bereits erschlossen

Zusammenfassend soll ein ganzheitlicher Gewerbebestandort entwickelt werden, welcher die baulichen Lücken nördlich und südlich der Bestandsgebäude einbezieht.

Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung ist der § 1 Abs. 3 BauGB, wonach durch die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald die geordnete städtebauliche Entwicklung dies erfordert.

1.1 Verfahren

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 05.07.2018 beschlossen, dass für den Standort nördlich Glasewitzer Chaussee Gemarkung Güstrow Flur 24, Flurstück 2/4 und einen



Teilbereich des Flurstückes 2/21 eine gewerbliche Nutzung bestehen soll. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll diese Fläche dahingehend geändert werden (Beschluss Nr.: VI/0737/18).

Anlass war eine bauaufsichtliche Anordnung (AZ 00599-11-36) im Jahr 2012, da die auf dem betreffenden Grundstück ehemalige Flugzeughalle, ohne einen Bau- oder Umnutzungsantrag, seit etlichen Jahren vom Eigentümer als Tischlerei mit angeschlossenen Ausstellungs- und Verkaufsräumen des dazugehörigen Küchenstudios genutzt wurde. Daraus ergab sich das Erfordernis, den Standort planungsrechtlich zu sichern.

Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, zu einem 2011 gestellten Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, wurde 2014 vorbereitet, jedoch nicht in die politischen Gremien gegeben. 2017 hatte der Antragsteller inzwischen Handlungsvollmacht für das Flurstück 2/21 der Flur 24 erworben und beabsichtigte dort die Errichtung von Einfamilienhäusern und einer Ausstellungshalle.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielstellung Mischgebiet beantragt. Da dies aus Sicht der Stadtverwaltung nicht den übergeordneten Zielvorstellungen (RREP und LEP) entsprochen hätte, wurde von Seiten der Verwaltung empfohlen, den Antrag abzulehnen. Nach Erörterung in den politischen Gremien wurde die dafür vorbereitete Beschlussvorlage nicht abschließend behandelt. Stattdessen wurde am 05.07.2018 die o. g. Flächenänderung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit einem Bauantrag (§ 64 LBauO M-V) zur Erweiterung des Betriebes in Form einer Ausstellungshalle für Küchen, Einbauelemente und Möbel vom 27. März 2019 wurde vorab im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBauO M-V eine Stellungnahme zu den erforderlichen Eingriffen in bestehende Waldflächen vom zuständigen Forstamt abgegeben.

Der im November 2019 vorbereitete städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Barlachstadt Güstrow wurde am 22. Oktober 2020 durch die Stadtvertretung beschlossen.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Nördlich Glasewitzer Chaussee“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Stadtanzeiger vom 1. Mai 2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 23.11.2022 um 17 Uhr im Stadtvertreteraal des Rathauses statt. Ort und Zeitpunkt der Beteiligung wurden am 01.11.2022 im Güstrower Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Scopings mit Anschreiben vom 18.02.2021 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 30.10.2020 bis zum 01.03.2021 gebeten.



1.2 Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Die Barlachstadt Güstrow befindet sich in Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Rostock. Sie liegt ca. 40 km südlich der Regiopole Rostock und ist Kreisstadt des Landkreises Rostock. Die Stadt weist eine Fläche von ca. 70 km² auf und hatte zum Stichtag 31.12.2023 30877 Einwohner (1). Güstrow ist amtsfrei und trägt seit 2006 den offiziellen Namenszusatz „Barlachstadt“ (nach dem Bildhauer Ernst Barlach).

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Nördliche Glasewitzer Chaussee“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Güstrow. Das Grundstück befindet sich an der L 14 Glasewitzer Chaussee im Außenbereich. Das Planungsgebiet umfasst mit einer Größe von ca. 2,3 ha die Flurstücke 2/4 und einen Teil des Flurstücks 2/21 der Flur 24 Gemarkung Güstrow. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Planungsgebietes. Das Grundstück ist durch die vorhandene Zufahrt von der L 14 aus ortsüblich erschlossen.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im **Norden** durch einen Sonderlandeplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Im **Osten** durch Waldfläche, daran anschließend Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 Glasewitzer Chaussee
- Im **Süden** durch die überörtliche Hauptverkehrsstraße L 14 Glasewitzer Chaussee, daran anschließend ein Solarpark im sonstigen Sondergebiet für die Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie (SO_{EBS}), im Bebauungsplan Nr. 81 Glasewitzer Chaussee/Am Steinsitz
- Im **Westen** durch Bebauung auf Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB), daran anschließend liegen Flächen für Wald.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist als flach und ebenliegendes Gelände einzuordnen. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 10 mNN. Der Geltungsbereich befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Güstrow. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um Gebäude ohne Bestandsschutz.



1.3 Übergeordnete Planungen sowie Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

1.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)

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

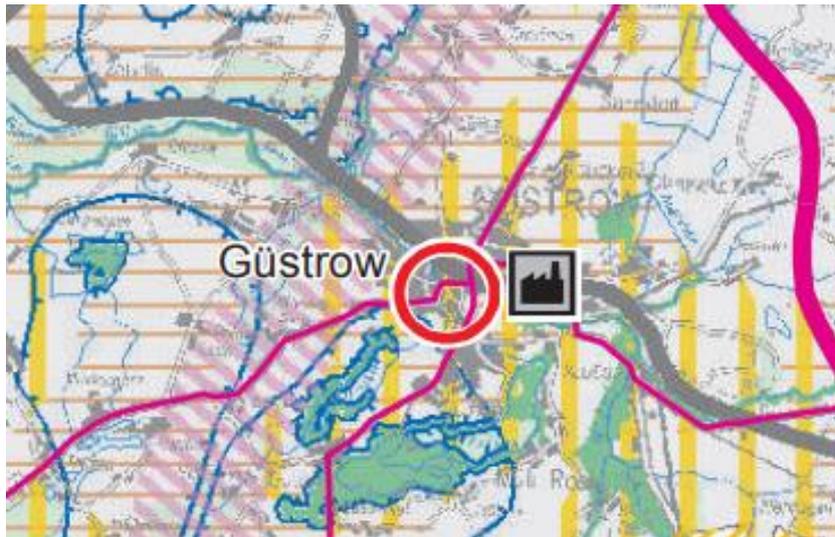


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016

Güstrow wird darin als Mittelzentrum eingestuft (2). Diese sollen gemäß Satz 3.2 [7] als regional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden und in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden. Güstrow wird als zentraler Ort eingestuft und weist 16 dazugehörige Gemeinden im Nahbereich auf.

Im LEP M-V wird Güstrow als einer der Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbegebiete eingeordnet, in diesem Fall Industrie- und Gewerbegebiet Güstrow-Ost. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb dieses Standortes.

Darüber hinaus wird Güstrow als Vorbehaltsgebiet für Tourismus (Tourismusschwerpunktraum im Binnenland) gemäß 4.6 (4) dargestellt.

Vorliegend entspricht der Bebauungsplan den im LEP M-V formulierten Zielstellungen. Das Vorhaben stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.



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

Die Regionalplanung ist durch das Landesplanungsgesetz von 1992 in Mecklenburg-Vorpommern einer jeweiligen Planungsregion übertragen worden, im Fall Güstrow der Region Rostock.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock wird Güstrow im Rahmen der zentralen Orte (Programmsatz 3.2) als Mittelzentrum festgesetzt (3). Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Feststellungskarte des RREP M-V im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Tourismusschwerpunktraum. Nördlich angrenzend liegt ein Sonstiger Flugplatz mit Bauschutzbereich, östlich und südlich angrenzend liegt das Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie. (siehe Abb. 2)



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Feststellungskarte des Regionalem Raumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (RREP M-V) 2011

Für die Entwicklung der Siedlungsstrukturen wird im RREP M-V als Grundsatz festgelegt, dass die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die zentralen Orte konzentriert werden soll (Programmsatz 4.1 [1]) und als Ziel, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (Programmsatz 4.1 [3]).

In den zusätzlichen Zielen und Grundsätzen wird Güstrow Ost ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für Gewerbe und Industrie festgelegt. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen Flächen zur weiteren gewerblichen und industriellen Entwicklung planerisch vorbereitet werden. Von der Verbandsversammlung ist am 25.11.2010 für die Fortschreibung des Fachkapitels 4.3 beschlossen worden, unter anderen Gebieten auch die Qualifizierung des Vorbehaltsgebietes Güstrow Ost zu einem Vorranggebiet Gewerbe und Industrie zu prüfen (Beschluss RPMM 120/2010). Neue konkurrierende Nutzungen und Funktionen sollen in diesen Räumen vermieden werden (Programmsatz 4.3 [2])



Grundsatz). Dieser Grundsatz bezieht sich auf Räume, die durch ihre Größe (größer als 50 ha) eine regionalplanerische Bedeutung haben.

Darüber hinaus wird Güstrow als Vorbehaltsgebiet für Tourismus (Tourismusschwerpunktraum im Binnenland) gemäß G 3.1.3 (1)/(3) dargestellt.

Eingriffe, die den Verlust oder die erhebliche Beeinträchtigung von Waldflächen nach sich ziehen, sollen gemäß G 5.4 (7) aufgrund der Waldarmut der Planungsregion grundsätzlich vermieden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorrang-/Vorbehaltsgebiet.

Den Anforderungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms wird entsprochen.

1.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Barlachstadt Güstrow mit derzeit 30.877 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) verfolgt das Ziel, Flächenrecycling, Revitalisierung und Nachverdichtung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Bewahrung der Landschaft vor weiterer Zersiedlung durchzuführen. Als Mittelzentrum hat die Barlachstadt Güstrow die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten. Der Flächennutzungsplan Güstrows ist seit September 1999 rechtswirksam und sieht für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 99 die Nutzung dieser Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) vor (s. Abbildung 3).

Der Bebauungsplan Nr. 99 stimmt mit den Zielen und Darstellungen des rechtswirksamen FNP der Barlachstadt Güstrow nicht überein.

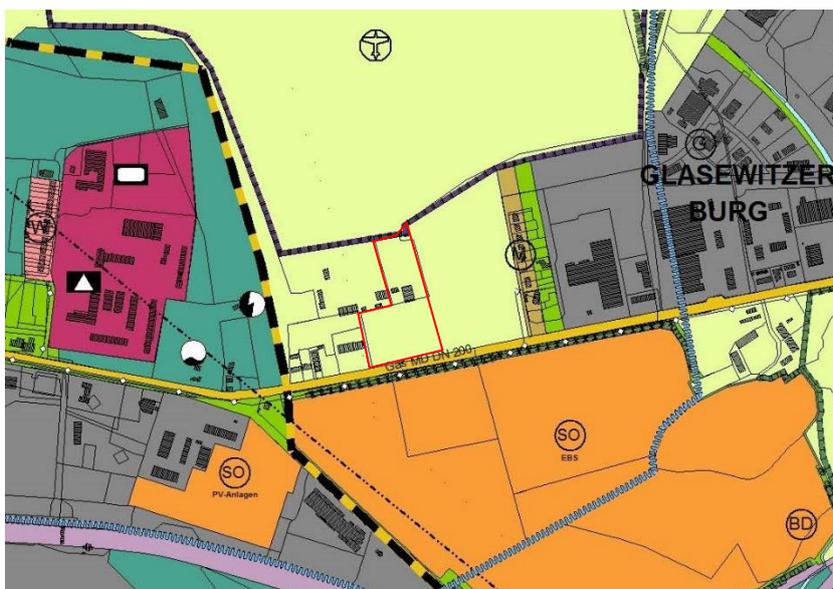


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Güstrow (digitale Fassung Mai 2018)

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2017 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen und in ihrer Sitzung am 05.07.2018, dass für den Standort nördlich der Glasewitzer



Chaussee Gemarkung Güstrow Flur 24, Flurstück 2/4 und einen Teilbereich des Flurstückes 2/21 eine gewerbliche Nutzung bestehen soll.

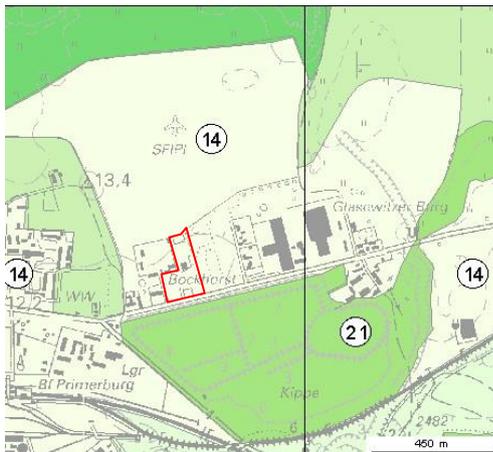
Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll diese Fläche dahingehend geändert werden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Nördlich Glasewitzer Chaussee“ gem. § 8 (3) BauGB.

Die Neuaufstellung erfolgt durch das Stadtentwicklungsamt Güstrow.

1.3.4 Landschaftsplan Güstrow

Im Landschaftsplan der Barlachstadt Güstrow, Stand Mai 2005, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. In der Biotopkomplexbkarte wird der gesamte Bereich des Plangebiets als Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt dargestellt und mit einem geringen bis mittleren biotischen Landschaftspotenzial bewertet. Die Biotopbestandskarte weist für das Vorhabengebiet einen Flugplatz sowie Flächen mit Sonstigem Laubholzbestand aus. Der angrenzende Flugplatz wird gem. Biotopbestandskarte als Frischweide ausgewiesen.



**Abbildung 4: Nachrichtlicher Auszug aus dem Landschaftsplan Güstrow – Biotopkomplexe – Bewertung
(Quelle: Landesvermessungsamt M-V: Topographische Karte)**

Im Landschaftsplan werden auch Aussagen zu den dort kartierten Waldflächen getroffen, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevant sind. Die Waldfläche im Stadtgebiet Güstrow beträgt insgesamt ca. 1.475 ha. Die größten zusammenhängenden, forstwirtschaftlich genutzten Waldgebiete – *Heidberge* und *Primer Wald* – befinden sich im Südwesten des Stadtgebietes. Weitere inselartige, kleinere Waldgebiete sind an der Glasewitzer Chaussee das sogenannte *Vorholz* und im Nordosten der Stadt das Gebiet *Suckower Tannen*.

Der Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 wird im Landschaftsplan der Barlachstadt Güstrow in der Karte „Biotop-Bestand“ als Laubwald ausgewiesen. Die nähere



Beschreibung und Bewertung ist dem Umweltbericht als gesonderten Teil dieser Begründung zu entnehmen.

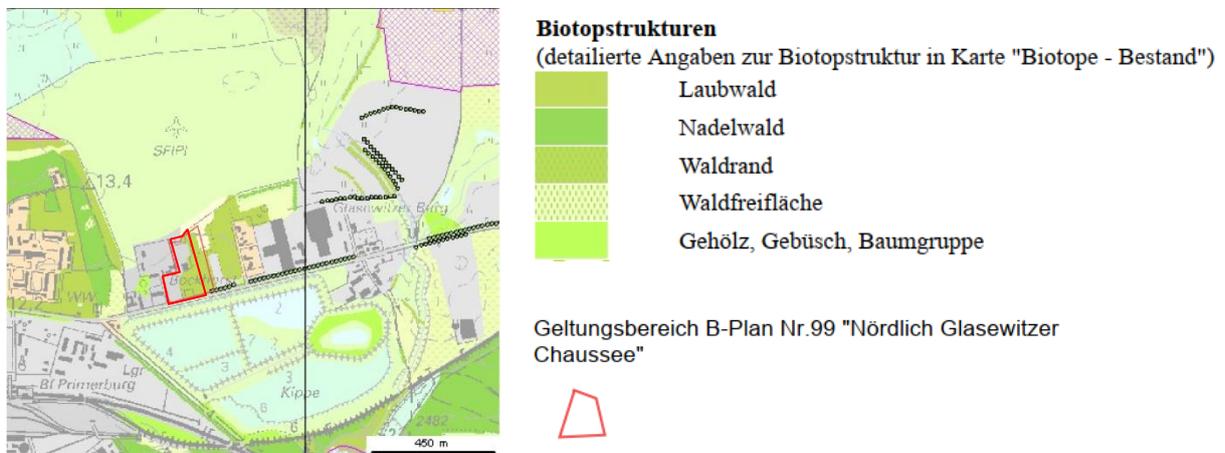


Abbildung 5: Auszug aus der Karte des Landschaftsplanes „Biotope-Bestand“

Die geplante Ausweisung des Bebauungsplanes entspricht der Darstellung als Gewerbe- und Industriegebiet im Landschaftsplan.



2 Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 12-15 BauNVO)

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur, seiner näheren Umgebung, der weiterzuentwickelnden Charakteristik außerhalb des Plangebiets und entsprechend der vorgesehenen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Festsetzung ergibt sich aus den Anforderungen an den Standort.

Damit sind unter Berücksichtigung der erläuterten Einschränkungen folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ebenfalls zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das Planungsziel besteht in der Erweiterung und Sicherung des Tischlereibetriebes verbunden mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Standortbedingt ist zur Sicherung des Betriebes die Möglichkeit der Niederlassung des Betriebsinhabers im Rahmen der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen unerlässlich. Diese sind daher als zulässig festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung Tankstellen und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Das flächenmäßig begrenzte Bauland soll maßgeblich für die Standortsicherung und Erweiterung des vorhandenen Tischlereibetriebes und weiterer gewerblicher Betriebe genutzt werden. Im Stadtgebiet stehen andere Flächen zur Verfügung, die für Anlagen wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten genutzt werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet gilt eine GRZ von 0,8. Damit soll sichergestellt werden, dass alle, der



Betriebserweiterung dienenden Nutzungen, insbesondere eine Ausstellungshalle mit Kundenparkplatz und Betriebsleiterwohnen auf der Grundstücksfläche untergebracht werden können.

Hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Landschaftsbildes und vorhersehbaren Umweltauswirkungen wird die Anzahl der Vollgeschosse von baulichen Anlagen beschränkt. Entsprechend des baulichen Bestands von Nachbargrundstücken und um einer flexiblen Gestaltung zu genügen werden die Zahl der Vollgeschosse (Z) auf 2 als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass hier jegliche Art von Gebäudeformen gemäß einer offenen Bauweise entstehen kann, die eine maximale Länge von 50 m jedoch überschreiten darf. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit für eine potenzielle Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe auch das Erfordernis gegebenenfalls größerer Baukörper zu berücksichtigen. Baulängen von mehr als 50 m sollen insbesondere die beabsichtigte Flexibilität für die Erweiterungsabsicht der Tischlerei gewährleisten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, um eine möglichst flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Zur Bundesstraße wird mit Rücksicht auf das Bundesfernstraßengesetz ein Abstand von mindestens 20 m eingehalten und zur Flurstücksgrenze ein Abstand von 3 m. Einschränkende Festsetzungen ergeben sich darüber hinaus durch den zu berücksichtigenden Waldabstand.

Werbeanlagen gemäß § 10 LBauO M-V sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der 20 m-Bauverbotszone zulässig, um auf die an der Landesstraße anliegenden Betriebe aufmerksam zu machen. Damit wird die betriebliche Entwicklung der Gewerbefläche gefördert.

Demnach sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen Flächen für Wald und der angrenzenden Baugrenze unzulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenze in diesem Bereich unzulässig. Grund dafür ist das südöstliche Pflanzgebot in Form eines Waldmantels ebenso wie die Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im östlichen Teil des Plangebietes.

Zwischen Flächen für Wald und der festgesetzten Baugrenze sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur Flächenbefestigungen, Einfriedungen und Aufschüttungen zulässig, um die Störung von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten.

Eine darüber hinaus reichende Festsetzung zu Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen erfolgt nicht, um an dieser Stelle einer möglichst flexiblen Anordnung zu genügen.



2.4 Erschließung / Verkehrsflächen

Das Grundstück befindet sich an der L 14 Glasewitzer Chaussee im Außenbereich. Das Grundstück ist durch eine direkte Zufahrt von der L 14 aus ortsüblich erschlossen. Der Einfahrtsbereich wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Es handelt sich um eine Abzweigung der Glasewitzer Chaussee, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und textlich festgesetzt wird.

Entsprechend dem Planungsziel dient diese Planung der Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes des vorhandenen Tischlereibetriebes, sodass in diesem Zusammenhang von einer innerbetrieblichen Erschließung des Standortes ausgegangen wird und keine weiteren Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen abgewickelt. Öffentliche Stellplätze werden nicht separat ausgewiesen.

Für die Ausstellungshalle ist ein Kundeparkplatz vorgesehen. Dieser ist bezogen auf den Planentwurf (zum Baugenehmigungsverfahren 01698-19-28) vom 21.03.2019 um den östlichsten Parkplatz zu reduzieren.

Gemäß textlicher Festsetzung und als Maßnahme zur Grundwasserneubildung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Parkplatzfläche des geplanten Kundeparkplatzes in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. Rasengittersteine; Ökopflaster) herzustellen. Selbiges gilt für alle sonstigen Stellplätze sowie Geh- und Fahrwege.

Alle, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V).

2.5 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (ober- und unterirdisch)

Versorgungsflächen

Wasser- und Energieversorgung: öffentlicher Versorgungsträger; vorhanden.

Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen

Art der Entsorgung der häuslichen und gewerblichen Abwässer: öffentliches Netz; liegt an.

Art der Entsorgung des Regenwassers: Versickerung auf dem eigenen Grundstück.

Die betroffenen Versorgungsträger sind bei Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.



2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen und dient somit nur bedingt dem Wohnen. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Form eines Mischgebiets liegt ca. 800 m östlich und wird durch den Waldbestand akustisch und visuell vom Gewerbebetrieb abgeschirmt. Bei den westlich angrenzenden Gebäuden handelt es sich ebenfalls um Gewerbebetriebe, sodass von einer übermäßigen Beeinträchtigung durch Lärm vorerst nicht auszugehen ist.

Erhebliche Nachteile für die benachbarten Nutzungen durch auftretende Emissionen sind bislang nicht absehbar.

Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen bezogen auf

1. Gewerbelärm, der durch das Plangebiet zu erwarten ist
2. Verkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt

erforderlich sind. Die Beurteilung der Erheblichkeit ergibt sich aus den anerkannten Orientierungswerten. Es gelten die Immissionsrichtwerte der *Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)*, vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503); zuletzt geändert durch *Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)*.

Demnach gelten für Gewerbegebiete die folgenden Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

in Gewerbegebieten	
tags	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (TA Lärm Punkt 6.1).

Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm

Entsprechend der Lärmkartierung von 2017 gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie (LUNG M-V) kann mit jetzigem Stand davon ausgegangen werden, dass den Verkehrslärm betreffend keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

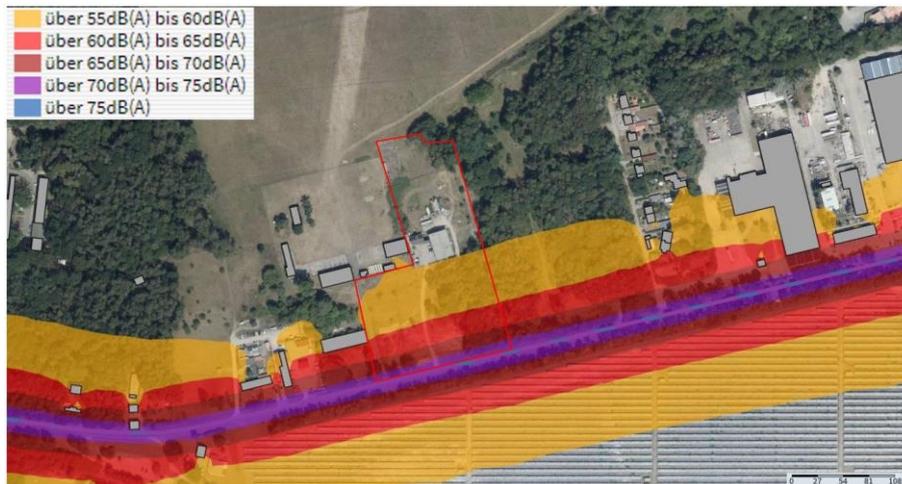


Abbildung 6: Lärmkarte LDEN-24 Stunden-Pegel Lärmkartierung 2017 gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie; Quelle: LUNG M-V)

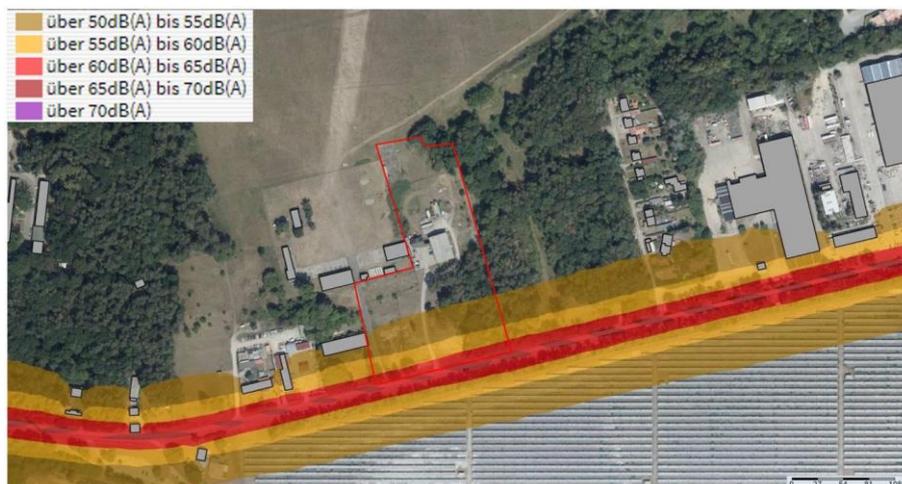


Abbildung 7: Lärmkarte LNIGHT Nacht-Pegel (Lärmkartierung 2017 gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie; Quelle: LUNG M-V)

Die von der Straße ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmpegel erreichen zwar im 24-Stunden-Pegel bis zu 70dB(A) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch nur im anbaufreien Bereich. Innerhalb der Baugrenze werden Pegel bis 65dB(A) erreicht, was den Immissionsrichtwerten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten entspricht.

Schallschutzmaßnahmen werden auf der Grundlage der aktuell vorliegenden Erkenntnisse nicht erforderlich sein.

2.7 Waldabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Rahmen einer geplanten Betriebserweiterung der im Geltungsbereich ansässigen Tischlerei in Form einer Ausstellungshalle wurde 2019 ein Bauantrag gestellt, zu dessen Entwürfen das Forstamt Güstrow im Mai 2019 Stellung genommen und eine entsprechende Genehmigung zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG M-V erteilt hatte. Die Genehmigung wurde wie folgt begründet:



Das für die Errichtung der baulichen Anlage erforderliche Einvernehmen wurde auf der Grundlage des Planentwurfs vom 21.03.2019 unter folgenden Auflagen erteilt:

- (1) Auflage zur Sicherung und zum Schutz des Waldes: Die Parkfläche ist um den östlichsten Parkplatz zu reduzieren.
- (2) Auflage zur Minderung des Schadrisikos an angrenzenden baulichen Anlagen: Unmittelbar östlich des Baufeldes ist ein etwa 30 m tiefer Waldmantel, siehe Anlage 1 in dem rot eingezeichneten Bereich, unter Verwendung von verschiedenen Waldsträuchern und Bäumen 2. Ordnung (mindestens 750 Stück auf der Fläche von ca. 0,30 ha) in forsttypischen Pflanzverbänden (2,0 m x 2,0 m) anzulegen. Bauliche Altlasten (Mauerreste, Fundamente etc.) können zuvor zurück gebaut werden. Die hiebreife Bestockung kann hierfür gerodet werden. Die Fläche ist jedoch zwingend gemäß dem Wiederaufforstungsgebot nach § 14 LWaldG wieder in Bestockung zu bringen.
- (3) Auflage zur Sicherung und zum Schutz des Waldes: Die Fläche für den Waldrand ist in einer Tiefe von 30 m solange sichtbar im Gelände zu markieren bis die Bestockung flächig vorhanden ist und eine Höhe von 1,50 m erreicht hat. Dies kann zum Beispiel durch das Eingraben von Eichen- oder Metallpfählen oder durch das Ablegen von Findlingen oder Ähnlichem erfolgen.
- (4) Auflage zur Sicherung und zum Schutz des Waldes: Während der Bautätigkeit sind Baumaterialien sowie Baumaschinen und Geräte nicht in dem angrenzenden Waldbereich abzulagern.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist ausgehend von der Waldgrenze des Bestandes bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V einzuhalten. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können im Rahmen der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) zugelassen werden. Entsprechend § 3 Satz 1 WAbstVO M-V dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Nach § 3 Absatz 2 Satz 2 WAbstVO M-V können von dieser Regelung jedoch Ausnahmen zugelassen werden bei Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneten Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Durch die geplante Betriebserweiterung kommt es zu einem Eingriff in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden und hineinreichenden Waldbestand. Nach Ansicht des zuständigen Forstamts Güstrow wird der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck aufgrund der Örtlichkeit und bei Einhaltung der Auflagen 1 bis 4 nicht erheblich beeinträchtigt, weshalb eine Unterschreitung des 30 m-Waldabstand im südöstlichen Teil des Plangebiets vertretbar ist. Die Auflagen wurden als Textliche Festsetzungen übernommen.

Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst. VO M-V nur Flächenbefestigungen, Einfriedungen und Aufschüttungen zulässig. Innerhalb der Abstandsflächen bereits vorhandene Gebäude und Nutzungen sind davon ausgenommen.



3 Festsetzungen zur Grünordnung (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Die zu erwartenden Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden nur teilweise durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht möglich (siehe Umweltbericht).

Die, in den Geltungsbereich einbezogene Waldfläche im Osten des Plangebietes wird über die Festsetzung als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Plangebietes sind konkrete Kompensationsflächen vorgesehen. Die Anpflanzungen sind im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes als Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen umzusetzen. Der Realisierungszeitraum wurde an das Inkrafttreten des Bebauungsplanes geknüpft.

Die Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Umweltbericht sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen, ebenso wie die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Form der Anpflanzung eines Waldmantels und der Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten, zertifizierten Gehölzen und Pflanzmaterialien im nord-östlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Alle hier aufgeführten Flächen für grünordnenden Maßnahmen sind durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten. Eventuelle Gehölzausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB)

Zum Artenschutz sind im Rahmen von Bautätigkeiten im Geltungsbereich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Um baubedingte Tötungen von Brutvögeln oder die Beschädigung ihrer Gelege zu vermeiden, erfolgt die Baufeld-Beräumung (Gehölzschnitt, Abschieben der Vegetationsschicht, Bodenabtrag) außerhalb der Kernbrutzeit vorhandener Brutvögel.

3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

3.2.1 Anpflanzen eines Waldmantels

Durch die Ausweisung als Flächen für Gewerbe wird auch ein Teil der als Waldfläche gekennzeichneten Flächen im Plangebiet in Anspruch genommen. Zum Ausgleich des Eingriffs ist ein Teil der Fläche



wieder in Bestockung zu bringen und durch die Anpflanzung eines Waldmantels zu verdichten. Mit dem neuen Anlegen eines neuen Waldrandes wird der Eingriff ausgeglichen und die strukturarme Agrarlandschaft bestehend aus einer weitläufigen, als Flugplatz genutzten Fläche und Sondergebieten für Solaranlagen, in ihren Landschaftsfunktionen aufgewertet.

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Umgrenzung ist dieser unter Verwendung von verschiedenen Waldsträuchern und Bäumen 2. Ordnung in forsttypischen Pflanzverbänden (2,0 m x 2,0 m) anzulegen. Für diesen neu auszubildenden Waldrand ist auf einheimische Straucharten zu achten. Das zu verwendende Pflanz- und Saatgut hat sich an der Umgebung und dem Bestand zu orientieren und ist durch selten gewordene Baumarten wie Mehrbeeren und Wildobstarten zu ergänzen.

Durch die ehemalige Nutzung als Militärgelände handelt es sich um einen relativ jungen und zudem gestörten Waldbestand. Rodungen, die für den Rückbau von baulichen Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich sind, können entsprechend zugelassen werden. Bauliche Altlasten (Mauerreste, Fundamente etc.) können vor der Neupflanzung des Waldsaums zurück gebaut werden. Die hiebreife Bestockung kann hierfür nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt gerodet werden. Die Fläche ist jedoch zwingend gemäß dem Wiederaufforstungsgebot nach § 14 LWaldG und unter Einhaltung der grünordnenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wieder in Bestockung zu bringen.

Die Fläche für den Waldrand ist zudem in einer Tiefe von 30 m solange sichtbar im Gelände zu markieren bis die Bestockung flächig vorhanden ist und eine Höhe von 1,50 m erreicht hat. Dies kann zum Beispiel durch das Eingraben von Eichen- oder Metallpfählen oder durch das Ablegen von Findlingen oder Ähnlichem erfolgen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen.

3.2.2 Anpflanzen einer standortgerechten Hecke

In der, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche im Nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, ist eine dem Anpflanzen eines Waldmantels gleichwertige Bepflanzung zu entwickeln.

Hierzu ist eine zweireihige, freiwachsende oder geschnittene Hecke aus zertifizierten Gehölzen und Pflanzmaterialien aus dem Ursprungsgebiet Nordostdeutsches Tiefland, in mindestens 2 x verpflanzter Baumschulqualität gemäß Artenliste 1 herzustellen.

Tabelle 1: Pflanzliste zum Anpflanzen einer standortgerechten Hecke aus zertifizierten Gehölzen und Pflanzmaterialien gemäß Textlicher Festsetzung

Rosa corymbifera	Heckenrose	Cytisus scoparius	Besenginster
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Acer campestre	Feld-Ahorn



Cornus mas	Kornelkirsche	Campinus betulus	Weißbuche
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhüttchen	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

3.3 Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser, welches auf Stellplätze, Geh- und Fahrwege und sonstigen Nebenflächen entsteht ist grundsätzlich im angrenzenden Gelände zu versickern bzw. zurückzuhalten.



4 Hinweise

Für die Umsetzung der Planung werden die folgenden Hinweise gegeben:

4.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

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 Grundstückseigentümer 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 Bodendenkmalen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in Schwerin.

4.2 Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. 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.

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.

4.3 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wildlebenden 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.

Aufgrund von Richtlinien der Europäischen Union und von Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und die Vermeidung von Beeinträchtigungen der in weniger als 300 m zum Geltungsbereich gelegenen NATURA-2000-Gebiete (hier FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet) besonders zu beachten.

Im und in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich liegen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung / Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch die Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Während der Bautätigkeit sind Baumaterialien sowie Baumaschinen und Geräte nicht im angrenzenden Waldbereich abzulagern.



4.4 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.

4.5 Waldschutz

Die Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten und nach den Grundsätzen einer naturnahen Forstwirtschaft zu bewirtschaften. Das Landeswaldgesetz M-V gilt unmittelbar. In den Flächen für Wald sind Aufschüttungen, Stellplätze, Lagerflächen und bauliche Anlagen unzulässig.

4.6 Leitungen

Im Planbereich befinden sich keine Freileitungen.

4.7 Werbung

Gemäß § 31 StrWG-MV Abs. 1 dürfen außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Von dem Anbauverbot können gemäß § 31 StrWG-MV Abs. 3 Ausnahmen zugelassen werden, sofern es sich bei Werbeanlagen um den Ort der eigenen Leistung handelt und die Anlagen lediglich auf die eigene Leistung hinweisen.

4.8 Flugverkehr

Der Geltungsbereich befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeflugplatzes Güstrow. Gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz ist bei Baugenehmigungen ein Antrag bei der Luftfahrtbehörde zu stellen.

4.9 Geodätische Festpunkte

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage kann beim



Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow sowie beim Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern/Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen erfragt werden. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Ein Zuwiderhandeln gegen die gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.



5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha. Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 99 „Nördlich Glasewitzer Chaussee“ in Güstrow gliedern sich wie folgt auf:

Tabelle 2: Flächenbilanz zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

	Flächenanteil (in ha)	Anteil (in %)
Gewerbegebiet	1,6	69,6
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	1,3	
zulässige Geschossgesamtfläche (GFZ 1,6)	2,6	
Bestand (bebaute Fläche)	0,063	
Grünfläche	0,2	8,7
davon geplante Flächen für Maßnahmen	0,1	
Waldfläche	0,51	22,2
davon Fläche zum Anpflanzen eines Waldmantels	0,29	
gesamt	2,3	100



6 Auswirkungen der Planung

Der bestehende Tischlereibetrieb befindet sich östlich von Güstrow im Außenbereich und ist in die bestehende gemischte Gemengelage entlang der Glasewitzer Chaussee integriert. Das Plangebiet ist umgeben von Sondergebieten für Solarparks, Waldfläche sowie Gewerbe- und Mischgebieten.

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Planung dient dem Erhalt und der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes an dem, seit vielen Jahren etablierten Standort, verbunden mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Alternative Standorte entfallen, da eine Betriebsverlagerung wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Erhebliche Beeinträchtigung des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Betrieb der Tischlerei keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort besitzt.



7 Literaturverzeichnis

1. **Barlachstadt Güstrow.** Die Barlachstadt Güstrow - ein Portrait . *guestrow.de*. [Online]
<https://www.guestrow.de/stadt-kultur-politik/stadt>.
2. **Mecklenburg-Vorpommern - Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung.**
Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. 2016.
3. **Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock.** *Regionales
Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock*. 2011.