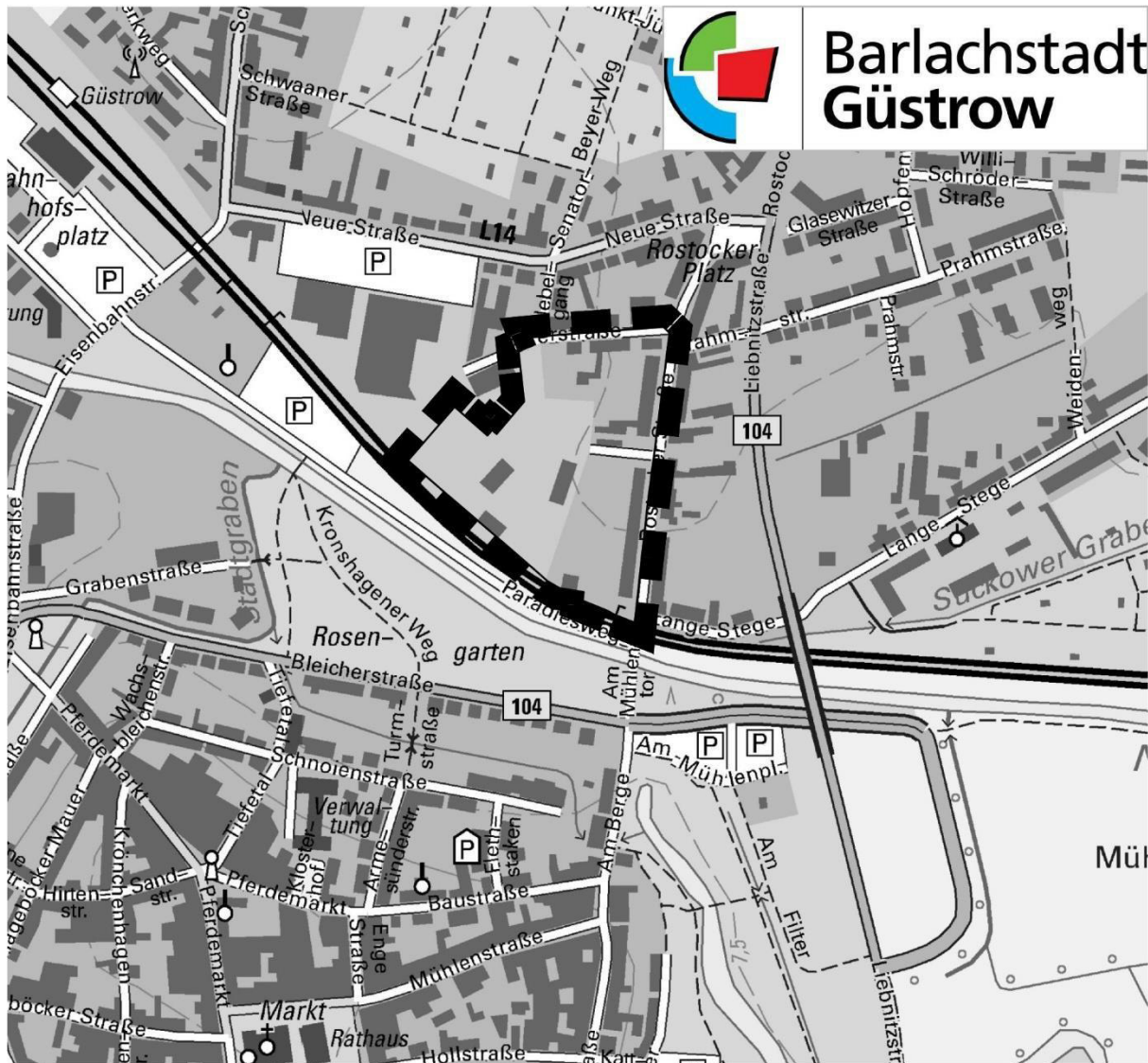


Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

Stadt Güstrow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 - Neuaufstellung - „Rostocker Straße / Querstraße“

begrenzt im Norden durch die Querstraße, im Osten durch die Rostocker Straße
und im Süden durch die Bahnlinie, im Westen durch gewerbliche Nutzungen
(Flurstücke 53/2 und Flurstück 53/4 der Flur 4, Gemarkung Güstrow)

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.07.2021

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	11
2.5 Flächenbilanz	12
3. Ver- und Entsorgung	13
4. Immissionsschutz	14
5. Bodenordnende Maßnahmen	19
6. Umweltbelange	20
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	20
6.2 Bestand	20
6.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen	25
6.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte	25
6.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse	27
6.6 Grünordnerische Festsetzungen	32
7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	34
8. Sonstiges	34

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplanes Nr. 42 für den Bereich „Rostocker Straße / Querstraße“ der Stadt Güstrow ist bereits seit dem Jahr 2000 in Kraft. Es ist jedoch bisher nicht gelungen, die damaligen Zielstellungen umzusetzen und die Gewerbegebiets- und Wohnbauflächen westlich der Rostock Straße zu entwickeln. So stellt sich der rückwärtige Bereich von Rostocker Straße und Querstraße heute, nach dem Abriss der Gebäude der ehemaligen Agrotechnik, im Wesentlichen als Brachfläche dar. Die nun beabsichtigte bauliche Nachverdichtung gilt im Gegensatz zur Zersiedelung von freier Landschaft als nachhaltige Boden- und Flächennutzung.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde seitens der Stadtvertretung der Stadt Güstrow beschlossen.

Ziel für das Plangebiet war es, gemäß Aufstellungsbeschluss am 09.05.2019 ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO zu entwickeln. Im Laufe des Planungsprozesses, auch in Gesprächen mit einem potentiellen Erschließungsträger, hat sich jedoch konkretisiert, dass das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dienen und daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

Die Emissionen durch Verkehr, insbesondere durch den Schienenverkehr, sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke zwischen Hamburg und Stettin/ Rostock und Berlin zu berücksichtigen. Die naturschutzfachlichen Belange sind zu beachten.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Planungsinstrument für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich werden mit der vorliegenden Änderung u.a. die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sowie die Nachverdichtungen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² planungsrechtlich vorbereitet.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Güstrow ist Kreisstadt und liegt im südlichen Bereich des Landkreises Rostock. Das Plangebiet liegt nördlich des historischen Stadtzentrums von Güstrow, getrennt durch die Bahnstrecke (zwischen Hamburg und Stettin/ Rostock und Berlin) und die „Nebel“. (Gewässer 1. Ordnung).

Das Plangebiet nördlich der Bahnlinie wird begrenzt im Norden durch die Querstraße, im Osten durch die Rostocker Straße und im Süden durch die Bahnlinie sowie im Westen durch gewerbliche Nutzungen (Flurstücke 53/2 (Haus-Nr. 5, aktuell Möbel-Handel) und Flurstück 53/4 (Möbel-Boss) der Flur 4, Gemarkung Güstrow). Es umfasst die Bauung im Westen der Rostocker Straße und im Süden der Querstraße sowie die Flächen des ehemaligen Agrotechnikgeländes.

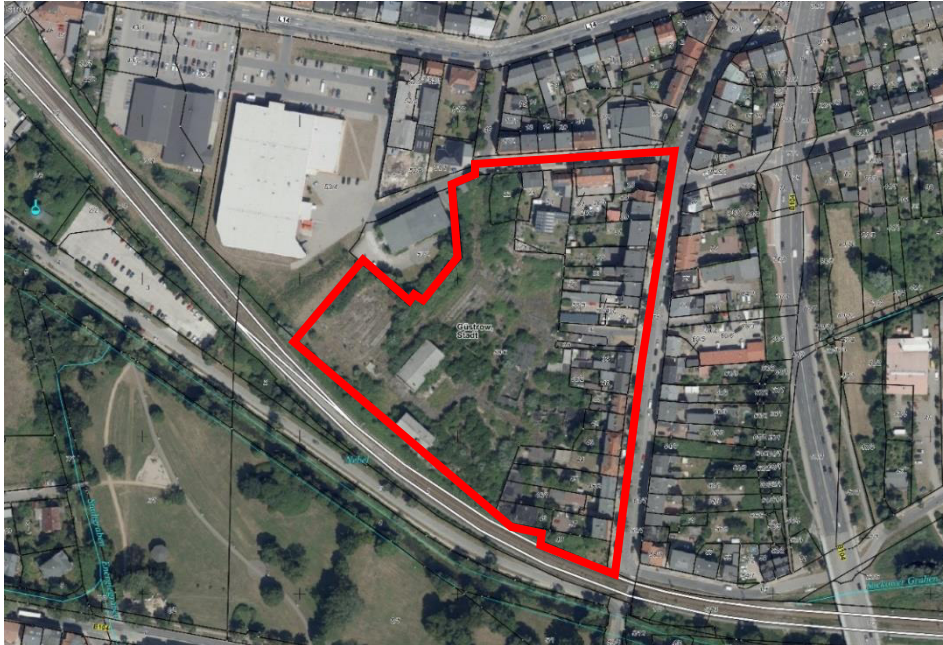


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, vor dem vollständigen Rückbau von baulichen Anlagen (Luftbild: © GeoBasis DE/M-V 2020)

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Güstrow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1999 genehmigt und durch seine öffentliche Bekanntmachung wirksam wurde. In einer Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes vom Mai 2018 wurden alle Änderungen bzw. Berichtigungen bis Dezember 2017 berücksichtigt.

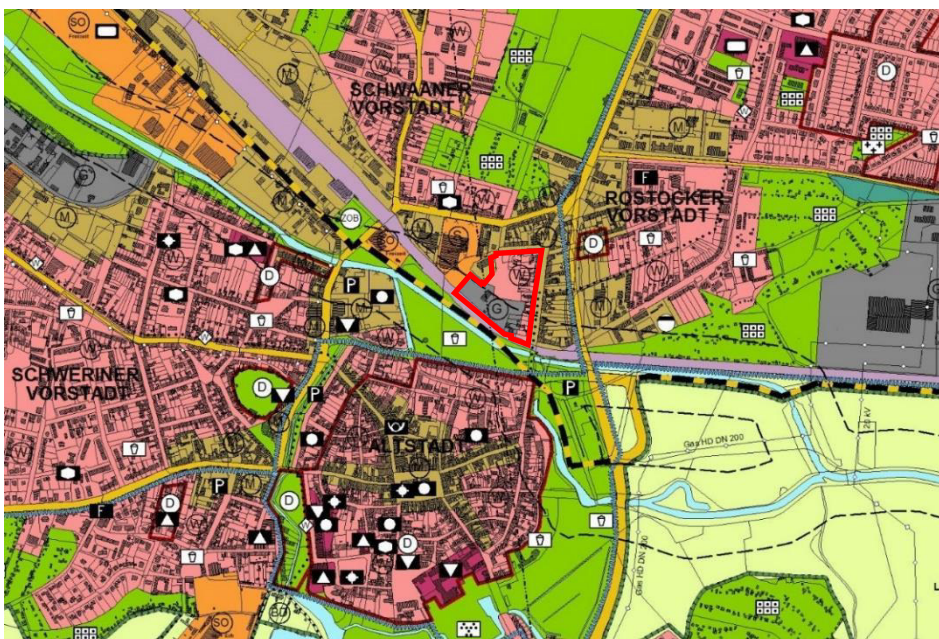


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow, Stand: Neubekanntmachung vom Mai 2018, mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet südlich der Querstraße und westlich der Rostocker Straße ist als Wohnbaufläche und als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von den Zielen des Bebauungsplanes ab. Daher wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung, der Stadt Güstrow, Baustraße 33 in 18273 Güstrow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, der Lage- und Höhenplan erstellt durch das Vermessungsbüro Golnik, Rostock im November 2020 sowie eigene Erhebungen.

Die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung sind im Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27.05.2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) aufgezeigt.

Die Stadt Güstrow ist nach dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP MV) als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sind in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte zu stärken.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock wird zur Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.07.2019 ausgeführt: „[...] Die beabsichtigte Planung erfüllt die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf das Mittelzentrum Güstrow und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV usw.). [...]“

Mit der vorliegenden Planung werden ursprünglich gewerblich genutzte Flächen im Innenbereich für eine Bebauung vorbereitet. Damit berücksichtigt die Stadt Güstrow den Programmsatz 4.1 (3) RREP mit dem Ziel einer Innen- vor Außenentwicklung. Auf rückwärtigen Flächen der Bebauung in der Rostocker Straße/Querstraße soll ein neues Wohnquartier entstehen. Es wird einer Nachnutzung von Flächen sowie eine bauliche Verdichtung von bereits bebauten Gebieten Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen eingeräumt.

Weiter raumordnerische Vorgaben betreffen folgende Aspekte:

Güstrow liegt im Tourismusschwerpunktraum des Binnenlandes, hier sollen die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Im Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie „Güstrow Ost“ sollen Flächen zur weiteren gewerblichen und industriellen Entwicklung planerisch vorbereitet werden. Neue konkurrierende Nutzungen und Funktionen sollen in diesen Räumen vermieden werden. Mit der Festlegung von Güstrow Ost als Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie (255 ha) soll die wirtschaftliche Bedeutung des größten Mittelzentrums der Region für den ländlichen Raum weiter gestärkt werden. Die vorhanden großflächigen Freiflächenpotenziale innerhalb des Vorbehaltsgebietes sowie die vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen sind bedeutende Gründe für die planerische Abwägung.

Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sind das Seengebiet südlich von Güstrow sowie der Bereich nördlich der Krakower Seenlandschaft einschließlich der Wälder südöstlich von Güstrow.

Güstrow ist Bildungs-/Ausbildungsstandort mit der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege, der Beruflichen Schule am Klinikum Güstrow GmbH, dem Landesförderzentrum mit dem Förderschwerpunkt Hören, der Volkshochschulen in Güstrow sowie die Kinder- und Jugendkunstschule. In Güstrow ist die Berufsschule für Agrarwirtschaft/Wirtschaft und Verwaltung/Bautechnik/Sozialpädagogik der Standort der beruflichen Ausbildung.

Güstrow bietet das Ernst-Barlach-Theater sowie die Museen der Ernst Barlach Stiftung und das Museum im Renaissanceschloss Güstrow.

Mit dem Krankenhausstandort im Mittelzentrum Güstrow, dem Klinikum Güstrow, soll die stationäre medizinische Versorgung gesichert werden.

Nördlich der Stadt Güstrow ist eine Vorbehaltstrasse als Ortsumgehung, die jedoch nicht mehr Bestandteil des Bundesverkehrswegeplans 2003 in der Kategorie „vordringlicher Bedarf“ ist (Inkrafttreten Ende 2016), dargestellt.

Güstrow liegt am Überregionalen Schienennetz, der Trasse zwischen Bützow und Teterow.

Östliche Flächen der Stadt liegen im Bauschutzbereich (Gebiete mit Baubeschränkungen) des Flugplatzes Güstrow.

Für die Stadt Güstrow liegt eine „Bevölkerungsprognose 2035 und Prognose der Wohnungsnachfragenden Haushalte“, erstellt durch Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock/Güstrow im Januar 2019, vor. In dieser Studie wurden verschiedene Szenarien zur Entwicklung untersucht. Seitens der Gutachter wird empfohlen, dass die Annahme III gemäß Studie für die Wohnungsbaunachfrage zugrunde gelegt werden sollte, da für die Prognoserechnung ein sehr moderater Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 0,13 Personen je Haushalt bis 2035 angenommen wurde (statt bisher -0,26 Personen je Haushalt in 15 Jahren). Das bedeutet, dass Wohnbauflächen nach § 30 und § 34 BauGB in Höhe von rund 1.360 WE nach dem regional-realistischen Szenario und von 1.580 WE nach dem optimistischen Szenario benötigt werden. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan werden etwa 120 bis 140 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nördlich der Güstrower Altstadt, nördlich der Nebel und der Bahnstrecke zwischen Hamburg und Stettin/ Rostock und Berlin. Es erstreckt sich auf Flächen westlich der Rostocker und südlich der Querstraße, über die auch die verkehrliche Erschließung erfolgt. Die blockrandbildende Bebauung dieser Straßen ist Bestandteil des Plangebietes. Die grenzständige Bebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen, teilweise sind auch kleine gewerbliche Einheiten vorhanden. Einige der Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Über eine Baulücke in der Rostocker Straße werden Gebäude auf rückwärtig gelegenen Flächen erschlossen.

Im Bestand weisen die Gebäude in der Rostocker Straße und Querstraße unterschiedliche Höhen auf. Es sind neben zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dach auch viergeschossige Gebäude vorhanden. Die höchsten Gebäude haben im Mittel eine Höhe von 15,0 m über dem Straßenniveau.

Die dazu rückwärtig gelegenen Flächen der ehemaligen ATG Güstrow (agrotechnischer Standort) wurden im Jahr 2020 vollständig von Gebäuden und großflächigen Flächenversiegelungen geräumt. Sie stellen sich heute als Brachflächen dar.

Insbesondere in den nordwestlichen Randbereichen und in den Garten-/Hofflächen der bestehenden Gebäuden ist Großbaumbestand vorhanden. Die Rostocker Straße wird von einer Baumreihe aus Linden gesäumt.

Für Fußgänger und Radfahrer führt die Rostocker Straße in Richtung Süden über die Bahnstrecke in Richtung der etwa 500 m entfernt liegenden Altstadt. Haltestellen als Anbindepunkte zum Netz des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in der Bleicherstraße (nördlich der Altstadt in einer Entfernung von etwa 700 m), in der Neuen Straße (nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 300 m) sowie in der Liebnitzstraße (östlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 300 m).



Foto 1: Rostocker Straße



Foto 2: Baulücke für Erschließung von rückwärtigen Grundstücksflächen (Blick zur Rostocker Straße)



Foto 3: Blick aus Südwesten in das Plangebiet in Richtung Rostocker Straße



Foto 4: Blick aus Süden in Richtung Rostocker Straße / Querstraße



Foto 5: Blick auf die Bahntrasse, südlich des Plangebietes



Foto 6: Blick über die Bahntrasse in Richtung Güstrower Altstadt

Mit dem Rückbau des Geländes wurden die Geländehöhen ausgeglichen. Stärkere Geländesprünge sind nicht vorhanden. Im Mittel stehen Höhen um 7,00 m ü.NHN (DHHN2016) an. Das Gelände der rückwärtigen, beräumten Flächen weist im Norden Höhen um 7,40 m ü.NHN, im Osten um 7,70 m ü.NHN, im Süden um 6,60 m und im Westen um 6,80 m auf. Das Gelände neigt sich somit leicht von Nordost nach Südwest.

Das Plangebiet wird im Südwesten von der Bahntrasse mit der aktiven Bahnstrecke zwischen Hamburg und Stettin/ Rostock und Berlin tangiert. Im Westen liegen durch Einzelhandel gewerblich genutzte Flächen.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Städtebauliches Konzept

Ziel der Stadt ist es einerseits, den straßenbegleitenden, baulichen Bestand an der Rostocker Straße und an der Querstraße zu sichern und eine Lückenbebauung, die nur noch an wenigen Stellen möglich ist, vorzubereiten. Andererseits soll auf den rückwärtigen Flächen dieser Straßen ein neues Wohnquartier mit Geschosswohnungsbauten entwickelt werden, um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartieres ist durch die Herstellung einer Anbindung an die Querstraße aus nördlicher Richtung vorgesehen. Die neue Erschließungsstraße mündet in eine Ringstraße. Damit wird die verkehrliche Haupterschließung gesichert, das Wenden von großen Fahrzeugen kann ermöglicht werden. Darüber hinaus bieten die Freiflächen innerhalb dieser Ringstraße die Möglichkeit zur Gestaltung eines Quartiersplatzes. Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung von südwestlichen Flächen ist über einen Stichweg mit einer für PKW dimensionierten Wendeanlage beabsichtigt. In Richtung Osten, zur Rostocker Straße hin soll eine verkehrliche Erschließung, insbesondere für den Havariefall sowie für Fußgänger und Radfahrer, gesichert werden.

Die künftigen Gebäudehöhen orientieren sich am baulichen Bestand der umgebenden Bebauung, um somit die Einbindung in das Ortsbild zu ermöglichen.

Für das neue Wohnquartier bestehen insbesondere Immissionen durch den Bahnverkehr. Mit einem geschlossenen Gebäudekörper im Süden können die Immissionen für die zentralen Flächen des Plangebietes deutlich reduziert werden. Um eine massive optische Wirkung des langen Gebäuderiegels aufzulösen, soll die Fassade durch Vor- und Rücksprünge gegliedert werden.

Der vorhandene Großbaumbestand im Nordwesten sowie im Bereich der Garten-/Hofflächen der Blockrandbebauung soll erhalten, ergänzt und teilweise in Grünflächen integriert werden. Eine positive Wirkung des Quartieres kann durch die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der neuen Straßen erzielt werden. Im Süden kann ein Spielplatz innerhalb einer Grünfläche zur Attraktivität des Gebietes beitragen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen.

Innerhalb der WA-Gebiete sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO unzulässig sind.

Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Die

Nutzung als Ferienwohnung oder Ferienhaus wird ausgeschlossen, um Wohnraumangebote für das Dauerwohnen schaffen zu können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet mit 0,4 bestimmt. Die Überschreitungsmöglichkeiten bestehen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Blockrandbebauung des Gebietes WA 1 befinden sich teilweise sehr tiefe Grundstücke, so dass diese GRZ auch den Bestand würdigt. Für das neue Wohnquartier, die Gebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3 und WA 4, verbleiben mit dieser GRZ ausreichende Bereiche für eine attraktiven Freiflächengestaltung.

Mit einem geschlossenen, kompakten Gebäudekörper im Gebiet WA 4 können viele Wohnungen errichtet werden, womit ein höherer Stellplatzbedarf verbunden ist. Daher darf innerhalb des Gebietes WA 4 die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im Gebiet WA 1, das im Bestand bereits überwiegend bebaut ist, sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, um bauliche Veränderung im Bestand flexibel gestalten zu können.

Die Gebiete WA 2.1 und WA 2.2 grenzen an die vorhandene Blockrandbebauung an und liegen östlich der Planstraße A. Westlich der Planstraße A befindet sich das Gebiet WA 3.

In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 gilt die abweichende Bauweise, dabei dürfen die Gebäudelängen maximal 25 m betragen. Hier sollen im Gegensatz zur Zeilenbebauung im Süden, stadtvillenartige Gebäude entstehen. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Für diese Gebiete soll die zulässige Gebäudehöhe von maximal 15,0 m die Errichtung von maximal fünf Vollgeschossen ermöglichen. Dabei ist das fünfte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss an mindestens zwei Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Damit wird eine Auflockerung der Gebäudekubatur erreicht. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Baugebieten sind Dachterrassen oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Damit wird ausgeschlossen, dass auf den Gebäuden Dachterrassen und dadurch mögliche Störungen entstehen.

Für den Gebäudekörper im Gebiet WA 4, der als Riegelbebauung nur in geschlossener Bauweise zulässig ist, ist ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt. Bei den zulässigen vier Vollgeschossen ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses nicht zwingend. In Richtung Bahnstrecke bestehen besondere Anforderungen an den Schutz vor Lärmimmissionen (siehe Punkt 4. dieser Begründung).

Tiefgaragen und Garagengeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen. Damit zählen diese gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V nicht als Vollgeschosse.

Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, anstehenden Geländeoberfläche. Mit Beräumung des Geländes wurden die Flächen angeglichen, so dass als Bezugspunkt dieses Geländeniveau herangezogen wird.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,50 m verändert werden, was im Zuge der Erschließung ggf. für

Grundstückanschlüsse an die künftigen Erschließungsstraßen und für die Errichtung der Gebäude notwendig wird. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig, um eine funktionale und attraktive Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten.

Für das Gebiet WA 1 ergeben sich mit Umsetzung der Planung keine geänderten Anforderungen zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge. Für das neue Wohnquartier wird bestimmt, dass innerhalb der Gebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3 und WA 4 je Wohneinheit mit maximal 60 m² Wohnfläche mindestens ein Pkw-Stellplatz und je Wohneinheit mit mehr als 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze herzustellen sind. Zusätzlich ist je fünf Wohneinheiten ein öffentlicher Besucherstellplatz vorzusehen. Damit soll erreicht werden, dass alle erforderlichen Pkw-Stellplätze, auch für Besucher, geordnet innerhalb des Gebietes errichtet werden und keine Flächen in angrenzenden öffentlichen Straßen genutzt werden müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, für das Gebiet WA 1 auch von Baulinien, bestimmt.

Die Baulinie im Gebiet WA 1 grenzt gemäß Bestand direkt an die öffentlichen Straßen, damit wird auch künftig die grenzständige Bebauung gesichert. Mit einer Tiefe von 15,0 m, die durch Baugrenzen definiert wird, werden der Bestand gewürdigt und Möglichkeiten für eine ergänzende Lückenbebauung geschaffen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke besteht die Möglichkeit zur Grünflächen- bzw. Hofgestaltung. Diese Festsetzung entspricht der des ursprünglichen, bisher geltenden Bebauungsplanes, sodass sich die planungsrechtliche Situation für den Bestand planungsrechtlich nicht ändert.

Die bestehende verkehrliche Erschließung für rückwärtige Gebäude-/Grundstücksflächen von der Rostocker Straße wird durch die Festsetzung einer Durchfahrt berücksichtigt.

Die Abstände der Baugrenzen in den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3 und WA 4 zu den Planstraßen betragen in der Regel 5,0 m bis 6,0 m. Damit können erforderliche unversiegelte Flächen für Baumanpflanzungen sowie Flächen für Pkw-Stellplätze bereitgestellt werden. Darüber hinaus rückt die Bebauung von den Straßen ab, was optisch positiv auf den Straßenraum wirkt.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Ortsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden.

Die Fassaden im Gebiet WA 4 sind mindestens alle 12 m Fassadenlänge durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder farblich oder in der Materialwahl unterschiedlich zu gestalten. Diese Festsetzung zielt darauf ab, die langen Fassadenflächen parallel der Planstraßen bzw. der Bahntrasse optisch zu gliedern. Fensterlose

Fassadenflächen, die eine Länge von 10 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Mit diesen Festsetzungen wird Einfluss auf die positive Gestaltung des Ortsbildes genommen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte Anlagen mit einer Neigung größer als 25° oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Stärker geneigte aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Wohngebietes einfügen.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen nur maximal bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen mit Leuchtbuchstaben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Festsetzungen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen, die Rostocker Straße und die Querstraße. Über diese ist die verkehrliche Anbindung des baulichen Bestandes gesichert. Für die Verkehrserschließung des neuen Wohnquartiers werden neue Verkehrsanlagen notwendig, die an die Querstraße bzw. die Rostocker Straße anbinden.

Die Planstraße A mit einer festgesetzten Breite von 9,05 m übernimmt Haupterschließungsfunktion. Neben einer Fahrbahn von 5,55 m, die den Begegnungsfall von Pkw und Lkw ermöglicht, können ein einseitiger Fußweg sowie erforderliche Bankettbereiche hergestellt werden. Die Planstraße A mündet in einer Ringstraße um einen Platzbereich, die als Einbahnstraße vorgesehen ist. Neben der Möglichkeit zum Wenden für alle Fahrzeuge können die von Straßen umrahmten Flächen als „Quartiersplatz“ gestaltet werden. Über die Planstraße B mit einer Breite von 6,0 m ist die verkehrliche Erschließung der westlichen Plangebietsflächen gesichert. Am Ende dieser Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit für Pkw berücksichtigt. Mit der Breite von 6,0 m beachtet die Stadt die erforderliche Breite, um ggf. Parkplätze in Senkrechtaufstellung anzubinden.

Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung im Bereich der Planstraße A bereitzustellen, da hier eine ausreichende Fläche für Müllfahrzeuge besteht. Ebenfalls in einer Breite von 6,0 m wird die Planstraße C als Mischverkehrsfläche in Richtung Osten, Rostocker Straße, festgesetzt. Zum einen kann diese z.B. der Erschließung von

Stellplätzen dienen, zum anderen soll sie als weiter geführter Geh- und Radweg sowie als Havarietrasse einen zweiten verkehrlichen Anbindungspunkt für das neue Wohnquartier bilden.

Diese neuen Verkehrsflächen werden als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt. Die Stadt beabsichtigt nicht, die Erschließung in die öffentliche Hand zu übernehmen. Die privatrechtliche Sicherung der oben beschriebenen festgesetzten Rechte ist durch dingliche Sicherung und die Eintragung von Baulasten vorzusehen.

Für das Gebiet WA 1 ergeben sich keine im Vergleich zum Bestand veränderten Anforderungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Bewohner/Nutzer sowie die Besucher sollen innerhalb der Baugebiete, oberirdisch, in Tiefgaragen oder Garagengeschossen, eingeordnet werden. Die Lage von erforderlichen Stellplätzen und Zufahrten, auch Tiefgaragenzufahrten, ist im Rahmen des Bauantrages zu bestimmen. Innerhalb der Gebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3 und WA 4 sind je Wohneinheit mit maximal 60 m² Wohnfläche mindestens ein Pkw-Stellplatz und je Wohneinheit mit mehr als 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze herzustellen. Darüber hinaus sind je fünf Wohneinheiten eine Besucherstellplatz herzustellen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 beträgt rund 3,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete	27.840
WA 1	13.710 m ²
WA 2.1	2.050 m ²
WA 2.2	3.375 m ²
WA 3	2.425 m ²
WA 4	6.280 m ²
Grünfläche, privat	2.395
Parkanlage	595 m ²
Spielplatz	455 m ²
Gemeinschaftsgrün	1.345 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.130
Planstraße A	1.810 m ²
Planstraße B	555 m ²
Planstraße C	470 m ²
Rostocker Straße/Querstraße	2.295 m ²
Versorgungsfläche, Elektrizität	160
Elektrizität/ Nahwärmeversorgung	160 m ²
Plangebiet, gesamt	35.525

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb von Güstrow durch die Stadtwerke Güstrow gesichert. Eine Erschließung mit Trinkwasser für die neuen Gebäude erfolgt über die Herstellung von Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

In der Stadt Güstrow erfolgt die Sicherung der Löschwasserversorgung über Hydranten.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Stadtwerke Güstrow als Entsorgungsträger geregelt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über neue Leitungen in die zentralen Anlagen.

Aufgrund der Kenntnis über die örtlichen Verhältnisse ist die zentrale Ableitung des anfallenden Regenwassers vorgesehen. Ziel ist die Einleitung über Stauraumkanäle, die in den Verkehrsflächen bzw. deren Nebenflächen errichtet werden sollen, in die zentralen Anlagen der Stadtwerke Güstrow. Falls zum Zeitpunkt der Erschließung des Plangebietes verfügbar, soll eine vorhandener Mischwasserkanal im Norden des Plangebietes, der jedoch aktuell noch in Betrieb ist, als Stauraum dienen.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über neue Anschlüsse durch das Netz der Stadtwerke Güstrow gewährleistet. Eine Trafostation liegt im Norden des Plangebietes. Für das neue Wohnquartier besteht das Ziel, die Wärmeversorgung über eine Nahwärmestation zu sichern. Dafür ist eine Versorgungsfläche im Plangebiet vorgesehen. Detaillierungen dazu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Güstrow. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Telefon- bzw. Datenkabel sind in den angrenzenden öffentlichen Straßen verlegt. Der Bestand ist für das Plangebiet zu erweitern.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Rostocker Straße, die Querstraße und die Planstraße A mit der Anbindung an die Querstraße sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen sowie an der Planstraße A bereitzustellen. Auch die Abfallbehälter der Gebäude, die über die Planstraße B und C angeschlossen sind, sind an der Planstraße A bereitzustellen, da nur hier die Möglichkeit zum Wenden für Müllfahrzeuge besteht. In der Planzeichnung ist ein Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Entsorgung festgesetzt.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind grundsätzlich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock mitzuteilen.

Im Jahr 1994 erfolgten Untersuchungen (durch ENROCON, Gesellschaft für Geotechnik und Consulting mbH, Berlin, 04.05.1994) aufgrund von Hinweisen zu Belastungen des Untergrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe begründet durch die ursprüngliche Nutzung. Diese Untersuchungen ergaben, dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann und weitere Untersuchungen nicht erforderlich werden. Darüber hinaus wurde ein zu sanierender Bereich definiert, der auch im Ursprungsbebauungsplan als „Altlastenfläche“ gekennzeichnet war.

Im Zuge der Beräumungen im Jahr 2020 wurden seitens der ausführenden Firma (Roberto Lenuweit, Teterow, 28.10.2020) nachweislich keine Altlasten bei den durchgeführten Arbeiten und nach Begehung vorgefunden.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung beachtet werden.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen ein, die aus dem Straßen- und dem Bahnverkehr sowie angrenzenden gewerblichen Nutzungen resultieren. Zur Einschätzung der

Immissionen wurde seitens des Gutachterbüros Lärmschutz Seeburg eine Schalltechnische Untersuchung, Rostock, 25.06.2021, erarbeitet. Konkret wirken auf das Plangebiet die Geräusche des Straßenverkehrs (Neue Straße (L14) nördlich, Nebelgang nördlich, Querstraße im Plangebiet; Liebnitzstraße (B104) östlich, Bleicherstraße (B104) südlich, Eisenbahnstraße westlich, Rostocker Straße im Plangebiet sowie Paradiesweg südlich des Plangebietes), des Schienenverkehrs (direkt südlich an das Plangebiet angrenzend) und des Gewerbes (Einzelhandelseinrichtungen sowie Spielkasinos[-hallen]) ein. Die maßgeblichen Immissionsquellen sind im Anhang 1.4A und 1.4B des Gutachtens dargestellt. Diese sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen:

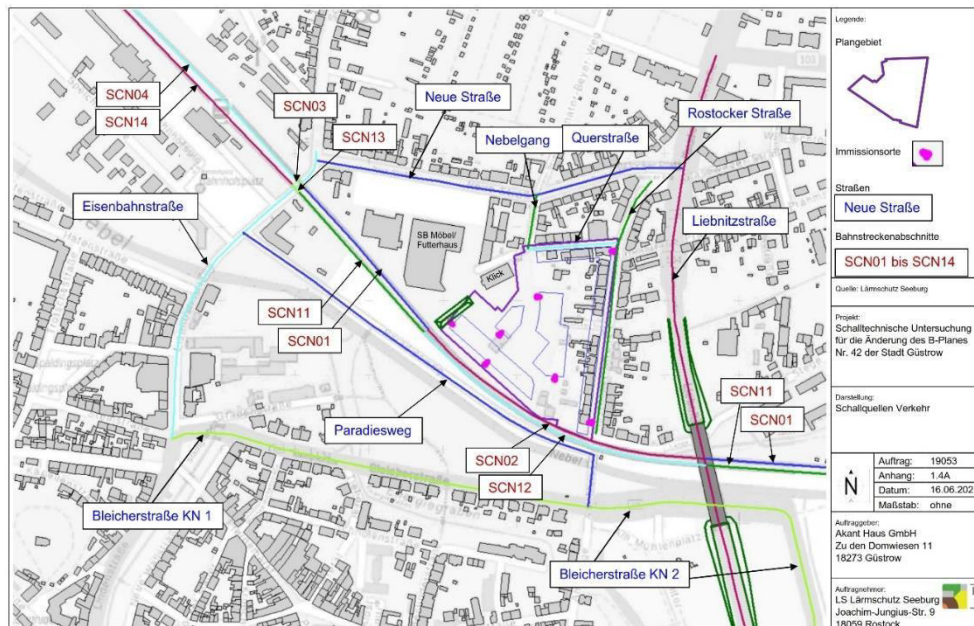


Abbildung 3: Darstellung der Emissionsquellen für Verkehrslärm (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung, Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2021)

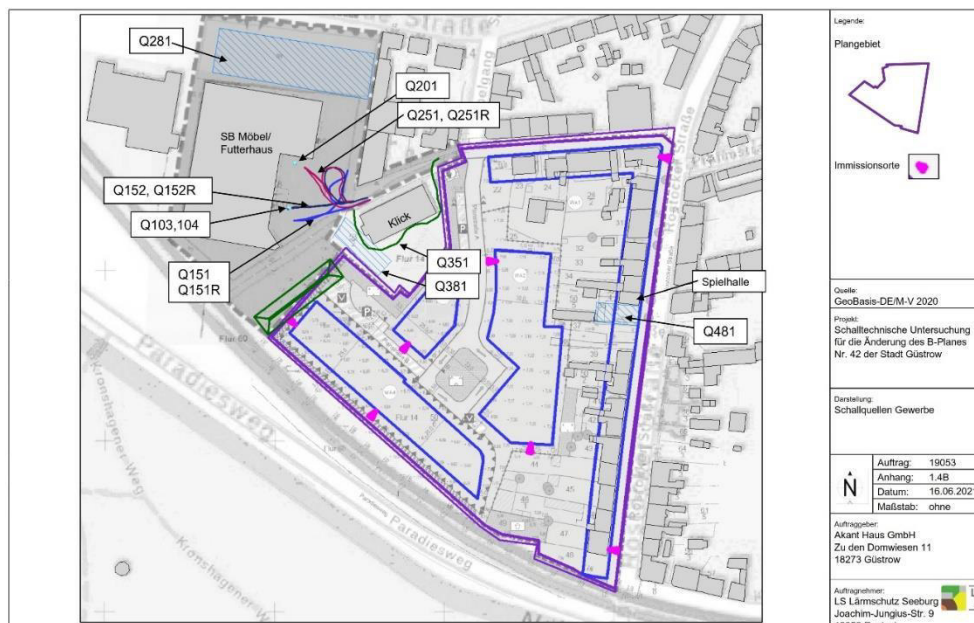


Abbildung 4: Darstellung der Emissionsquellen für Gewerbelärm (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung, Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2021)

In der gutachterlichen Untersuchung wird die Geräuschsituation aufgrund von Berechnungen dargestellt und es erfolgt eine Betrachtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 7.1 des Gutachtens):

„[...]“

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die **Geräuschemissionen des Straßenverkehrs und des Schienenverkehrs** ein. Die Geräuschsituation wird innerhalb des Plangebietes am Tage und in der Nacht durch den Schienenverkehr dominiert.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung in der Rostocker Straße und in der Querstraße im WA1 berechnen sich an den Baugrenzen der WA2 bis WA4 Beurteilungspegel am Tage von 53 bis 69 dB(A) und in der Nacht von 49 bis 66 dB(A).

An den zur Schiene hin gelegenen Baugrenzen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von Tag / Nacht 55 / 45 dB(A) am Tage um bis zu 14 dB und in der Nacht um bis zu 21 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Tag 64 dB(A) / Nacht 54 dB(A)) werden tags ab einer Entfernung von ca. 60 m zur Schiene eingehalten und nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (Tag 70 dB(A) / Nacht 60 dB(A)) wird am Tage unterschritten und in der Nacht ab einer Entfernung von ca. 20 m zur Schiene erreicht.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellen die Zumutbarkeitsgrenze für Geräuschemissionen bei einem bestehenden Verkehrsweg dar. Bei einer Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung sind zwingend Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Geräuschemissionen des Gewerbes wirken punktuell im Westen (Lieferverkehr zu den Märkten) und im Osten (Parkplatz des Spielkasinos) ein. Die Anforderungen der TA Lärm werden eingehalten.

Zur Minderung der Geräuschemissionen werden [gutachterlich] die folgenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen betrachtet:

- Vergrößern des Abstandes der Baugrenzen zu den Gleisen,
- Errichten einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand),
- Bebauung im Plangebiet als Abschirmung.

Vergrößern des Abstandes der Baugrenzen zu den Gleisen

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird am Tage im südlichen Bereich des Plangebietes und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zur Schiene ist somit nicht möglich, um die Immissionsgrenzwerte im Bereich der Bebauung einzuhalten.

Errichten einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand)

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze möglich. Eine schallmindernde Wirkung einer Lärmschutzwand besteht aufgrund der Abstandsverhältnisse nur für das Erd- und das 1. Obergeschoss.

Aufgrund der Höhe der zulässigen Bebauung (4- bis 5-geschossig) hat eine Lärmschutzwand nur eine eingeschränkte Wirkung mit Bezug auf alle Etagen der Wohnbebauung in den südlichen Baugebieten.

Bebauung als Abschirmung

Eine abschirmende Wirkung innerhalb des Plangebietes kann durch eine Riegelbebauung erreicht werden. Im Vergleich zu Lärmschutzwänden weist eine

Riegelbebauung größere Höhen auf. Die schalltechnisch wirksame Höhe ist die Firsthöhe der Gebäude.

Für die Planung der Gebäude kann die Eigenabschirmung der Gebäude genutzt werden. Sie vermindert die Geräuschimmissionen für die Fassaden (mit Fenstern) und für Außenwohnbereiche (Freisitze oder Terrassen) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten in Gebäudenähe. Bei offener Bauweise können für die lärmabgewandten Gebäudeseiten Pegelminderungen um 5 dB veranschlagt werden.

Exemplarisch wird ein Gebäuderiegel an der südlichen Grenze des WA4 mit einer Höhe von 14 m betrachtet.

[...]

Folgende Aussagen können auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse [mit Riegelbebauung] getroffen werden:

- Die Riegelbebauung führt zu einer deutlichen Verminderung der Beurteilungspegel. Innerhalb der Baugrenzen liegen die Beurteilungspegel am Tage überwiegend zwischen 49 und 55 dB(A). Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird eingehalten. Eine Ausnahme bildet die Südgrenze des WA2. Sie befindet sich außerhalb der Verschattungsbereiche der Riegelbebauung. Der Beurteilungspegel berechnet sich zu 57 dB(A). Der Orientierungswert wird um 2 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird nicht erreicht.

- Im Nachtzeitraum vermindern sich die Beurteilungspegel auf Werte zwischen 43 und 53 dB(A). Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird um bis zu 8 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird überwiegend eingehalten und nur im südlichen Bereich des WA2 um bis zu 4 dB überschritten.“

Darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen betrachtet und Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet. (vgl. Kapitel 7.2 des Gutachtens):

„[...] Passive Lärmschutzmaßnahmen vermindern durch die Gestaltung der Außenwände die Geräuschimmissionen in schutzbedürftigen Räumen. Die Außenbauteile von Gebäuden müssen bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Sie werden durch den maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt. Über ihn können Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 ermittelt werden.

Im B-Plan wird für kein Baugebiet die Forderung gestellt, dass die Bebauung zwingend vorhanden sein muss. Deshalb wird der Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung für freie Schallausbreitung im Baugrundstück nach der DIN 4109 ausgewiesen (vgl. Anhang 4.1 [des Gutachtens]).

Maßgeblich für die Außenlärmpegel ist der Nachtzeitraum. Der Innenbereich des Plangebietes befindet sich in im Lärmpegelbereich III. Im Bereich der Querstraße wird der LPB IV und im südlichen Bereich des Plangebietes der LPB V erreicht.

Für die Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Rostocker Straße und in der Querstraße werden die Lärmpegelbereiche in Anhang 4.2 [des Gutachtens] ausgewiesen.

Ab Lärmpegel III sind gesonderte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenwandelemente erforderlich. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenwände berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist im Nachtzeitraum für eine entsprechende Frischluftzufuhr über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu sorgen. [...] [vgl. Teil B – Text Nr. 4.1]

Für Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) sollten die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Dies ist im Lärmpegelbereich III der Fall. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind lokal begrenzte Schallminderungsmaßnahmen erforderlich.

Dies kann durch Verglasungen oder Loggien erreicht werden. Auf diese Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn zu einer Wohnung zwei Außenwohnbereiche gehören. [...] [vgl. Teil B – Text Nr. 4.2]

Die abschattende Wirkung der Gebäude kann pauschal berücksichtigt werden [...] [vgl. Teil B – Text Nr. 4.3].

Die Beurteilungspegel können sich z.B. durch hochbauliche Hindernisse oder den Wegfall von Schallquellen ändern. Bebauungsvarianten können zu Abschirmwirkungen innerhalb des Plangebietes führen. Als Lärmschutzmaßnahme wird [beispielhaft] ein Gebäuderiegel im WA4 betrachtet. Die Lärmpegelbereiche sind in Anhang 4.3 [des Gutachtens] dargestellt.

Die Minderungen der Beurteilungspegel können in ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen nachgewiesen werden. Bei geringeren Außenlärmpegeln können die Maßnahmen, die in Bezug auf die Lärmpegelbereiche festgesetzt wurden, entsprechend angepasst werden. [...] [vgl. Teil B – Text Nr. 4.4]“

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Lärmpegelbereiche für den Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung sind dem Anhang 4.1 des Gutachtens entnommen, da diese den maßgeblichen Außenlärmpegel abbilden und somit auch die Flächen für Schallschutzmaßnahmen darstellen:

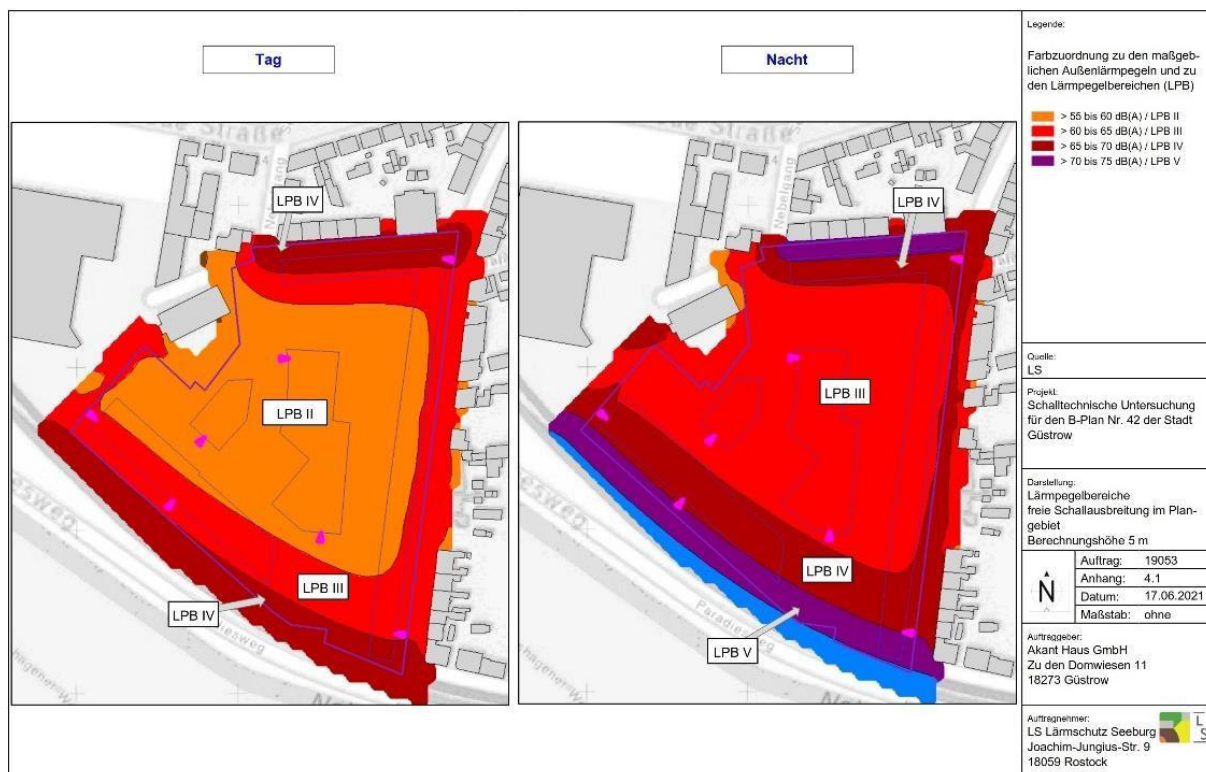


Abbildung 5: Darstellung der Lärmpegelbereich bei freier Schallausbreitung, Berechnungshöhe 5 m (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung, Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2021)

In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch dargestellt, wie sich abschirmend die bestehende Bebauung in der Querstraße und der Rostocker Straße sowie die geplante Bebauung parallel der Bahnstrecke auf die Lärmsituation auswirken. Dies ist im Anhang 4.3 des Gutachtens visualisiert:



Abbildung 6: Darstellung der Lärmpegelbereiche mit Bebauung, Berechnungshöhe 5 m (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung, Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2021)

Die lärmabschirmende Wirkung einer möglichen Riegelbebauung für die zentralen Bereiche des Plangebietes wird sehr deutlich.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Mit der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen können die gesunden Wohn- und Lebensbedingungen gewahrt werden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das neu zu erschließende Gebiet befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, der beabsichtigt, dieses im Zuge des Baufortschrittes zu vermarkten.

6. Umweltbelange

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Rostocker Straße / Querstraße“ die zulässige überbaubare Grundfläche für Hauptgebäude (27.840 m² mal zulässige GRZ von 0,4 ergibt 11.136 m²) weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Ziele für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind für den Plangeltungsbereich auch im vorhandenen Landschaftsplan der Stadt Güstrow (2005) nicht formuliert.

6.2 Bestand

Begehungen des Plangebietes haben im August 2020 und im Januar 2021 stattgefunden. Das Plangebiet ist im östlichen Randbereich durch den Fußweg an der Rostocker Straße geprägt, an dem eine Baumreihe aus Linden wächst. Die Anbindung des künftigen Wohngebietes erfolgt im Wesentlichen über die nördlich gelegene Querstraße, die keinen Baumbestand aufweist. Parallel zu den genannten Straßen stehen im östlichen und nördlichen Plangebiet Wohnhäuser in Form von Blockrandbebauung. Die Hinterhöfe der Häuser haben zum Teil einen prägenden Baumbestand aus älteren Laubbäumen. Das übrige Plangebiet besteht aus einer beräumten gewerblichen Brache im rückwärtigen Bereich der genannten Wohngrundstücke. Die Brache weist keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr auf. Auf der Bodenoberfläche sind überwiegend Schotterablagerungen sichtbar. Als Bewuchs hat sich im Zentrum eine schütterere ruderal Pionierflur (z.B. Spreizende Melde, Ampfer-Knöterich) und Ruderalvegetation (z.B. Rainfarn, Goldrute, Schafrabe und Beifuß) eingestellt. An den Randbereichen findet sich teilweise auch dichtere Vegetation, die von Weißem Steinklee (*Melilotus alba*) dominiert wird; darunter befinden sich vereinzelt Königskerzen, Rainfarn, Beifuß und Goldrute. Teilweise sind Gartenpflanzen eingewandert, wie die Garten-Wicke und die Kronen-Lichtnelke. Größere Offenbodenbereiche sind auch aufgrund der Räumungsarbeiten im Jahr 2020 vorhanden.

Im Norden befindet sich eine Wohngrundstücksbrache, die von Brombeergebüsch zugewachsen ist. Am westlichen Plangebietsrand wachsen Weiden, Pyramidenpappeln, Eschen, Linden sowie Brombeer-Gebüsch als Abgrenzung zum westlich gelegenen Möbelmarkt. Einige der Bäume weisen auch Höhlungen auf. Im Westen befindet sich ein größerer Schotterberg. Dahinter befindet sich ein Gehölz aus jungen Zitterpappeln, das sich bis zum Plangebietsrand erstreckt. Am südlichen Plangebietsrand wächst parallel zu den Gleisen durchgehend ein Brombeer-, Weiden- und Eschengebüsch, das größtenteils außerhalb des Plangebietes liegt. Zwischen Brache und den rückwärtigen Randbereichen der Wohngrundstücke im Osten stehen drei Einzelbäume aus Eschen und einer Linde.



Foto 7: Beräumte Freifläche mit Offenbodenbereichen und ruderaler Pionierflur (Aug. 2020)



Foto 8: Zitterpappelgehölz am westlichen Plangebietsrand (Aug. 2020)



Foto 9: Weidengruppe und Brombeergebüsch am nordwestlichen Plangebietsrand (Aug. 2020)



Foto 10: Ältere Einzelbäume am nordwestlichen Plangebietsrand (v. l.: Weide, Linde, Esche) (Aug. 2020)



Foto 11: Südwestlicher Plangebietsrand mit Blick auf den Bahndamm (Aug. 2020)



Foto 12: Randstrukturen am südwestlichen Plangebietsrand (Januar 2021)

Tabelle 2: Baumbestand im Plangebiet; Nummerierung siehe Bestandsplan

Lfd. Nr.	Kommunales Baumkataster	Baumart	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus - § 18 und § 19 = Einzelbaumschutz bzw. Baumreihenschutz nach NatSchAG M-V	Lage
1	000675	Linde	1,05	8	§ 19	Verkehrsfläche – wie im Bestand
2	949000	Linde	0,80	7	§ 19	Verkehrsfläche – wie im Bestand
3	000678	Linde	0,90	6	§ 19	Verkehrsfläche – wie im Bestand
4	000679	Linde	0,85	8	§ 19	Verkehrsfläche – wie im Bestand
5	000680	Ahorn	1,00	10	§ 19	Verkehrsfläche – wie im Bestand
6	000681	Linde	1,35	9	§ 18	Verkehrsfläche – wie im Bestand
7		Linde	0,90	8		Grünfläche Gemeinschaftsgrün, voraussichtlich Rodung notwendig, zugunsten der Zufahrt
8		Linde	2-st. je 0,80 und 0,90	7		Grünfläche Gemeinschaftsgrün
9		Esche	8-st. je 0,3	6		Grünfläche Gemeinschaftsgrün
10		Esche	3-st. je 0,45	6		Grünfläche Gemeinschaftsgrün
11		Pyramidenpappel	3,50	5	§ 18	außerhalb am Plangebietsrand; planerischer Innenbereich
12		Pyramidenpappel	1,90	3	§ 18	außerhalb am Plangebietsrand; planerischer Innenbereich
13		Pyramidenpappel	1,90	4	§ 18	außerhalb am Plangebietsrand; planerischer Innenbereich
14		Pyramidenpappel	3,40	4	§ 18	außerhalb am Plangebietsrand; planerischer Innenbereich
15		Pyramidenpappel	1,30	3	§ 18	außerhalb am Plangebietsrand; planerischer Innenbereich
16		Weiden- gruppe	0,45 bis 0,8	4 bis 9		Grünfläche Gemeinschaftsgrün
17		Esche	1,45	13	§ 18	Grünfläche Gemeinschaftsgrün
18		Esche	1,30	10	§ 18	Grünfläche Gemeinschaftsgrün
19		Linde	2-st. je 1,25	12	§ 18	Grünfläche Gemeinschaftsgrün
20		Weide	3,00	12	§ 18	Außerhalb am Plangebietsrand; Wurzelbereich teilweise innerhalb der Grünfläche Gemeinschaftsgrün
21		Linde	3-st. je 0,6	7		WA 1
22		Esche	1,45	15	§ 18	WA 1
23		Esche	0,45	4		WA 1

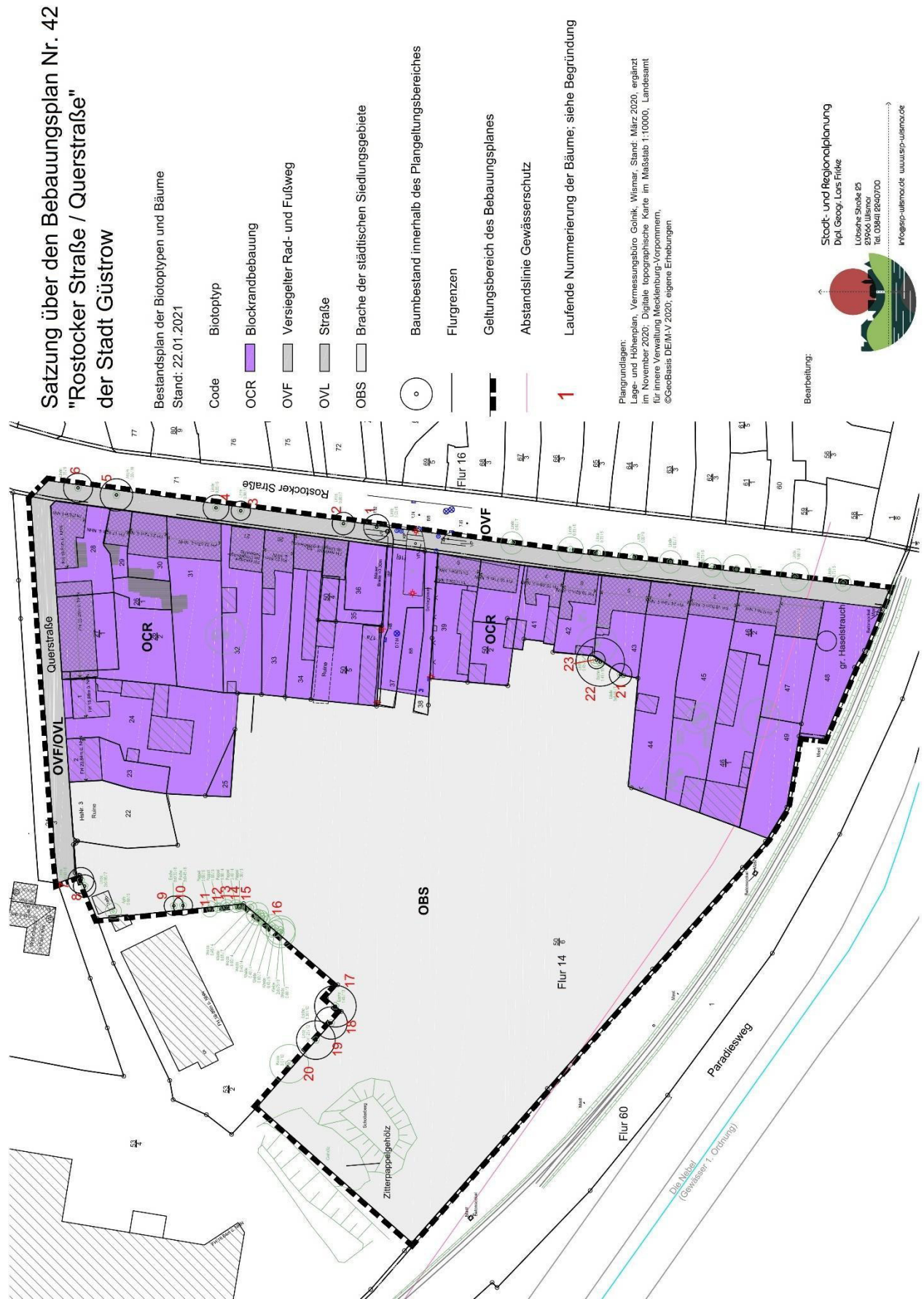


Abbildung 7: Bestandsplan der Biotoptypen und Bäume

6.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

In den übergeordneten Fachplanungen zur Landschaftsplanung werden keine Ziele und Maßnahmen für den Plangeltungsbereich und seine Umgebung benannt.

6.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

6.4.1 Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen auf einer Höhe von 130 cm, sind, mit wenigen Ausnahmen, nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt (Einzelbaumschutz).

Bäume innerhalb von Baumreihen oder Alleen sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Am Fußweg der Rostocker Straße befindet sich eine Baumreihe aus Winter-Linden mit Stammumfängen von 70 bis 135 cm. Im Norden liegt ein Teil der Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches. In diesem Teil des Geltungsbereiches sind keine baulichen Veränderungen geplant, so dass Beeinträchtigungen der Bäume nicht zu erwarten sind.

Geschützte Einzelbäume befinden sich am westlichen Plangebietsrand und in den Hofbereichen der bestehenden Blockrandbebauung.

Die Bäume am westlichen Plangebietsrand sind als Abschirmgrün des angrenzenden Möbelhausgeländes bedeutsam und sollen deshalb erhalten werden. Sie liegen außerhalb künftiger Baufelder und Verkehrsflächen, so dass ein Erhalt möglich ist. Die Gehölze werden in eine festgesetzte Grünfläche eingebunden. Dadurch ist auch der Schutz der Wurzeln gewährleistet. Eine Schädigung der Kronen oder Wurzeln gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nicht zulässig.

Genauso stellt sich die Situation der geschützten Bäume am westlichen Rand des Flurstücks 43, Flur 14 dar. Sie werden in eine Grünfläche integriert um eine Beeinträchtigung der Bäume zu vermeiden.

Es ist zu beachten, dass die gesetzlich geschützten Bäume innerhalb und außerhalb des Plangebietes während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sind. Dazu sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

6.4.2 Gewässer I. Ordnung

Südlich des Plangebietes und der Bahngleise fließt die Nebel. Nach Anlage 1 des Landeswasser-Gesetzes Mecklenburg-Vorpommern ist die Nebel ein Gewässer 1. Ordnung. Demnach dürfen nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) bauliche Anlagen nur außerhalb eines 50,0 m Schutzabstandes gemessen von der Mittelwasserlinie errichtet oder wesentlich geändert werden.

In Bezug auf die geplante Bebauung wird der 50 m Schutzabstand zur Nebel eingehalten.

Die Bahngleise und die Gemeindestraße Paradiesweg liegen als Wirkungsbarrieren zwischen Nebel und Plangebiet. Durch die Wirkungsbarrieren und den Schutzabstand sind direkte und mittelbare Beeinträchtigungen des Gewässers nicht zu erwarten.

6.4.3 Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes liegt die Nebel, die Teil des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemals FFH) „DE 2239-301 - Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ ist. Für dieses Schutzgebiet liegt ein Managementplan aus dem Jahr 2013 vor (StALU Mittleres Mecklenburg / Rostock und Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH).

Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ umfasst eine Fläche von insgesamt 6.549 ha, wovon 1760 ha mit Wald bedeckt sind. Es erstreckt sich über die Landkreise Rostock und Mecklenburgische Seenplatte.

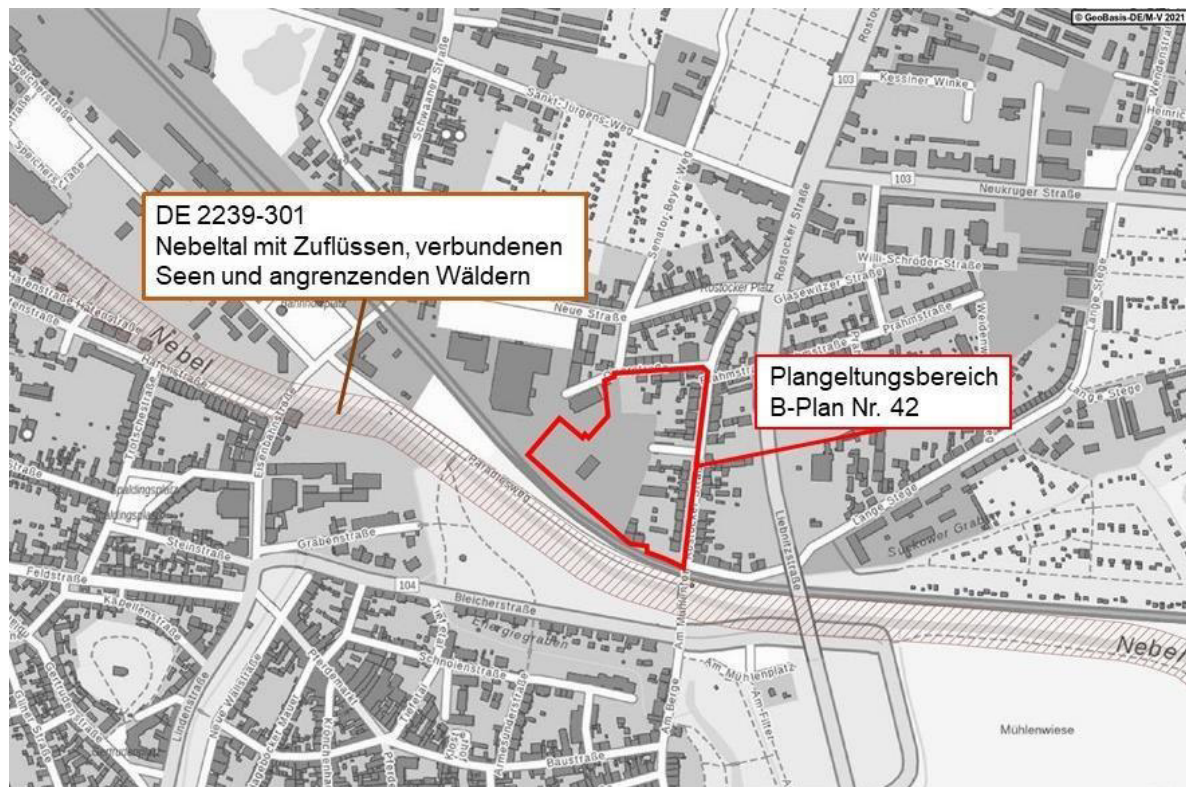


Abbildung 8: Lage des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und des Plangeltungsbereiches; Webatlas DE/M-V © GeoBasis DE/M-V 2021; mit eigener Bearbeitung

Aus der Gebietsanalyse im Rahmen der Managementplanung ergaben sich zwei wesentliche Schwerpunktsetzungen für das GgB: die Sicherung naturnaher Wasserstände und die Reduzierung von Nährstoffeinträgen.

Die Nebel gehört zum Lebensraumtyp (LRT) 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“.

Auf Höhe des Plangebietes durchläuft die Nebel ausschließlich hochverdichtete Siedlungsgebiete. Laut Managementplan kann die Nebel im Stadtgebiet nicht dem LRT 3260 zugeordnet werden. Die Laufabschnitte sind z. T. künstlich angestaut sowie durch eine Unterbrechung der ökologischen Durchgängigkeit und Uferverbau

gekennzeichnet. Zudem ist das Gewässer durch Stoffeinträge aus der städtischen Umgebung belastet.

Somit ist die Nebel auf Höhe des Plangebietes bereits erheblich vorbelastet.

Zudem lassen die nachfolgend genannten Gründe bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgebiet ausschließen:

- Zwischen Plangebiet und der Nebel befindet sich der Bahndamm, der als Wirkungsbarriere anzusehen ist.
- Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits Wohn- und Gewerbegebiete sowie Verkehrsflächen, deren betriebsbedingte Umweltwirkungen sich mit möglichen betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens überlagern.
- Baubedingte Wirkungen, wie Lärm und Emissionen durch Baufahrzeuge oder Erschütterungen durch Baumaschinen, finden nur temporär statt. Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine betriebsbedingten Wirkungen aus, die das Fließgewässer beeinträchtigen könnten.
- Der nach § 29 NatSchAG M-V gesetzlich vorgeschriebene Gewässerschutzstreifen von 50,0 m zwischen geplanten neuen Baufeldern und Nebel wird eingehalten.
- Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Nebel ist nicht vorgesehen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke und Schutzziele des GgB durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

6.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben zur Umwandlung einer Gewerbebrache in Wohnbauflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,
(Tötungsverbot)

1. wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind Begehungen im August 2020 und im Januar 2021 sowie vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet ist durch die frühere Nutzung, die im Jahr 2020 erfolgten Räumungsarbeiten sowie durch die Verkehrs- und Siedlungsnutzung in der Umgebung stark anthropogen überformt. Das Plangebiet gliedert sich in den östlichen Bereich mit vorhandenen Straßen und bestehender Blockrandbebauung, die keiner baulichen Veränderung zugeführt werden soll, sowie einem westlichen Teil, der aus einer beräumten Gewerbebrache besteht. Da nur im zuletzt genannten Bereich ein Eingriff vorgenommen wird, erfolgt auch nur für diesen Teil die Potentialabschätzung.

Aus dem unter 6.2 beschriebenen Bestand ergibt sich der Ausschluss folgender Artengruppen: Da keine Gewässer im oder am Plangebiet vorhanden sind, entfällt von vornherein die Betrachtung der prüfrelevanten Fische und Rundmäuler, Weichtiere sowie Libellen.

Brutvögel:

Gehölz- und Gebäudebrüter

Im Plangeltungsbereich ist, aufgrund der Störwirkungen im und am Plangebiet ausschließlich die Besiedlung von ubiquitären Vogelarten potentiell möglich, die im und am bestehenden Gehölz- und Gebäudebestand brüten. Vogelarten, die nach europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind in einer derartig anthropogen geprägten innerstädtischen Brache nicht zu erwarten.

Die Gebäude bleiben erhalten. Gleiches gilt für einen Großteil der Gehölze. Alle älteren Bäume, die auch Höhlungen enthalten, werden erhalten. Lediglich ein jüngerer Baum im Norden an der Zufahrt sowie strauchartige Gehölze, wie das Brombeergebüsch und der junge Zitterpappelbestand im Norden und Westen des Plangebietes werden beseitigt und durch andere heimische Gehölze ersetzt.

Da Gebüschbrüter im Siedlungsbereich jährlich wechselnde Niststätten haben, ist ein Eingriff in geschützte Fortpflanzungsstätten nicht zu erwarten.

Um in Bezug auf die Gehölzbrüter das oben genannte Tötungs- und Störungsverbot nicht auszulösen, ist folgender Hinweis zu beachten: Um potentiell vorkommende Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Außerdem ist vor möglichen Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen der Gebäudebestand artenschutzfachlich von einem Gutachter zu untersuchen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind geeignete Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Bodenbrüter

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die umliegenden Nutzungen und aufgrund des erhöhten Prädationsrisikos im Siedlungsbereich ist nicht mit einem Vorkommen von Bodenbrütern zu rechnen. Die bewachsenen Bereiche, die sich für eine Brut eignen würden, befinden sich zudem am Rand des Wohngebietes oder der Verkehrsflächen.

Um das Tötungs- und Störungsverbot für bodenbrütende Vögel vollends ausschließen zu können, ist entweder die Fläche ab März kurzrasig zu halten oder eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum zwischen Oktober und März zulässig, es sei denn, es wird von einer sachkundigen Person der Nachweis erbracht, dass sich innerhalb der Freifläche keine Brutreviere befinden.

Säugetiere: Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse bietet der vorhandene Alt-Baumbestand in den Hinterhöfen und am westlichen Plangebietsrand. Fledermausarten die Baumhöhlen, Ritzen oder Spalten nutzen, sind Kleiner und Großer Abendsegler, die Fransen-, Bart-

und Bechsteinfledermaus. Dabei werden Bäume in Wäldern, Parks und Gärten bevorzugt.

Hier sind Zwischen- und Sommerquartiere potentiell in den Höhlungen und Rindenabplatzungen des vorhandenen Altbaumbestandes zu erwarten. Der vorhandene Gebäudebestand wurde im Hinblick auf Quartiere nicht untersucht, da ein Rück- oder Umbau von Gebäuden aktuell nicht vorgesehen ist.

Da der Altbaum- und Gebäudebestand sowie ein Großteil weiterer Gehölzstrukturen erhalten bleiben, ist eine Beseitigung vorhandener Quartiere und somit das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen.

In jedem Fall ist vor Rodung von Altbäumen und vor Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen von Gebäuden eine artenschutzfachliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind geeignete Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Säugetiere (ohne Fledermäuse):

Weitere in Mecklenburg- Vorpommern potentiell vorkommende und planungsrelevante Säugetierarten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen. Die Nebel, die innerhalb der Stadt unter Umständen vom Fischotter als Wanderkorridor genutzt wird, ist durch den Bahndamm vom Plangebiet abgeschnitten, so dass eine sekundäre Nutzung des Plangebietes durch den Fischotter auszuschließen ist.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Reptilien:

Im gesamten Plangebiet konnten keine für Reptilienarten günstigen Habitatbedingungen festgestellt werden. Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse stellt nur der außerhalb des Plangebietes liegende Bahndamm ein typisches Lebensraumelement dar. Eine Besiedlung der Freiflächen im Plangebiet ausgehend vom Bahndamm ist aufgrund von Zäunen und dichtem Brombeergebüsch zwischen Bahndamm und Plangebiet unwahrscheinlich.

Innerhalb des Plangebietes sind zwar offene vegetationsfreie Bereiche, die sich als Sonnenbadeplätze eignen könnten, vorhanden. Aber weitere Habitatstrukturen, wie grabbare Böden für die Eiablage, Totholzstapel und Steinansammlungen als Verstecke und Winterquartiere sind nicht auffindbar. Auch die erst kürzlich stattgefundenen Räumungsarbeiten auf der Fläche, lassen ein Vorkommen der Zauneidechse ausschließen.

Um ein Einwandern von potentiell vorkommenden Zauneidechsen des Bahndammes in das Plangebiet während der Baumaßnahmen zu unterbinden, ist ein Reptilienschutzzaun bis Mitte April parallel zu den Bahngleisen sowie im Westen des Plangebietes aufzustellen.

Dazu ist ein Reptilienschutzzaun bestehend aus PE-Folie, mind. 1,5 mm stark und 70 cm breit und Pfosten aus Rundholz oder Kunststoff in einer Länge von mindestens 80 cm, mit lückenlosem Fugen- und Bodenschluss standfest einzubauen.

Die dafür vorgesehene Fläche ist im Vorfeld zu planieren und der Zaun ca. 20 cm tief in das Erdreich einzubringen. Die Zaunhöhe sollte 50 cm über Gelände betragen. Die Pfosten sind im Abstand von ca. 1,25 - 1,5 m beid- oder wechselseitig einzurammen und mit dem Zaun zu verbinden.



Abbildung 9: Lage des einzubauenden Reptilienschutzzaunes; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2021 (Aufnahme aus dem Jahr 2019)

Bei Realisierung der genannten Vermeidungsmaßnahme sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Amphibien: Im gesamten Plangebiet und daran angrenzend sind keine Gewässer oder mit Wasser gefüllten Senken vorhanden, die als Laichplatz für Amphibien dienen könnten. Im Umfeld sind, mit Ausnahme der Nebel, ebenfalls keine Gewässer vorhanden, so dass eine Nutzung des Plangebietes als Amphibien-Wanderkorridor ausgeschlossen werden kann. Ein Einwandern von potentiell vorkommenden Amphibien aus der Nebel ist aufgrund der Wirkungsbarriere des Bahndammes auszuschließen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter: Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Falterarten besiedeln vorrangig Gewässer- und Feucht- oder Trockenlebensräume, die im Plangebiet oder daran angrenzend nicht vorkommen. Einzige Ausnahme stellt der Nachtkerzenschwärmer (*Properinus prosperina*) dar, dem Nachtkerzengewächse, also Nachtkerzen oder Weidenröschen als Futterpflanze dienen. Die auf der Brachfläche wachsenden Ruderalstauden wurden eingehend untersucht (siehe 6.2). Nachtkerzengewächse wurden nicht vorgefunden. Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers kann damit ausgeschlossen werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Käfer: Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele werden keine Feuchtbereiche, Trockenstandorte oder ältere Bäume, die von prüfungsrelevanten Käferarten besiedelt werden, beseitigt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Eintreten der nach § 44 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Pflanzen: Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

Gebäudeabbruch (1): trifft nicht zu

Beseitigung von Bäumen (2) /Hecken und Buschwerk (3): Teilweise werden Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes beseitigt. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenregelung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern (4): trifft nicht zu

Umnutzung von Flächen (5): Eine Flächenumnutzung ist nur im Bereich der Gewerbebrache zu erwarten. Durch die isolierte Lage im Siedlungsbereich, die vorhandenen Störwirkungen und die Beschaffenheit der Fläche ist ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützter Vogelarten auszuschließen.

Die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechse und Brutvögel sind zu beachten.

Lärm (6): Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen (7): Durch das Vorhaben werden keine faunistischen Verbindungswege zerschnitten und es werden keine immobilen Einrichtungen geplant, die zu einer Kollision mit Tieren führen könnten.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Nr. der Festsetzung	Begründung
5.1	Im Vergleich zu einer Vollversiegelung verringert die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge negative Umwelteinflüsse auf die Teilfunktionen des Bodens und den Wasserhaushalt.
5.2	Die wege- und straßenbegleitenden Baumanpflanzungen erfüllen eine Vielzahl von Funktionen: Siewerten das Ortsbild des künftigen Wohngebietes auf, sind Nahrungs- und Lebensraum für Tiere, spenden Schatten und wirken sich langfristig positiv auf das Lokalklima des Umfeldes aus. Grundsätzlich sollte eine vollständige Begrünung der nicht überbauten Flächen in den WA-Gebieten angestrebt werden, zugunsten einer guten Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Außerdem werden dadurch ökologische Aspekte (Lebensräume, Nahrungsangebot,

- Rückhalt von Regenwasser etc.) gefördert, was zusätzlich durch eine extensive Pflege der Rasenflächen (Mahdintervall verlängern) unterstützt werden kann.
- 5.3 Die festgesetzte zweireihige Hecke verläuft an der südwestlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze. Durch die Anpflanzung wird das künftige Wohngebiet optisch von den angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen abgegrenzt und gewinnt an Freiraumqualität. Gleichzeitig werden negative visuelle Umweltwirkungen abgeschirmt. Durch die Verwendung heimischer Gehölze wird die Hecke z.B. eine wichtige Funktion als Nahrungsquelle für Insekten und Brutvögel sowie als Lebensraum erfüllen.
- 5.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrün“ umfasst im Wesentlichen Flächen, die als Abstandsgrün zu angrenzenden Grundstücken fungieren und sich im Wurzelschutzbereich bestehender Gehölzgruppen befinden. Daher wird eine Begrünung dieser schmalen Flächen mit Rasen als ausreichend angesehen. Auch hier gilt, dass ein extensives Pflege-Regime die ökologischen Funktionen der Grünflächen unterstützt.
- 5.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll als eine von Bäumen und Sträuchern bestandene Grüninsel entwickelt werden, die auch Bereiche zum Verweilen anbietet. Die Grünfläche liegt zentral im Plangebiet und übernimmt damit wichtige Funktionen zur Aufwertung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität. Die Verwendung heimischer Gehölze unterstützt die ökologische Funktion der Grünfläche.
- 5.6 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll die nach Landesbauordnung M-V auf den Baugrundstücken zu errichtenden Kleinkindspielplätze ergänzen. Für die Altersgruppe der 7- bis 13-Jährigen befindet sich im Rosengarten (südlich der Bahntrasse) ein entsprechender Spielplatz, so dass der Spielflächenbedarf für diese Altersgruppe im Nahbereich abgedeckt ist. Eine Wegeverbindung zum Spielplatz ist innerhalb des WA 4 herzustellen.
- 5.7 Pflanzliste 1: Die festgesetzte Mindestqualität für neu anzupflanzende Bäume entspricht den Voraussetzungen für Ersatzpflanzungen im Siedlungsbereich, so dass die Anpflanzungen auch als Ersatz geltend gemacht werden können. Die gewählten Baumarten haben sich im Straßenbaumtest (GALK 2021) bewährt und/oder eignen sich darüber hinaus als Parkbäume. Teilweise wurden kleinkronige Bäume in die Liste aufgenommen, um die Gestaltungsmöglichkeiten in der Nähe von Fassaden oder bei Platzmangel zu erhöhen.
Pflanzliste 2: Diese Pflanzliste führt Straucharten für die festgesetzte Heckenanpflanzung auf. Es wurden ausschließlich heimische Arten und typische Vertreter von Feldhecken gewählt, um die Ansiedlung einer heimischen Flora und Fauna zu begünstigen.
- 5.8 Die bestehenden Gehölze sind teilweise gesetzlich geschützt. Sie übernehmen wichtige Funktionen als Abschirmung zu angrenzenden Grundstücken, als Lebensraum etc.
- 5.9 Für einen erfolgreichen Anwuchs der Gehölze und sonstiger Anpflanzungen ist der festgesetzte Zeitraum für die Entwicklungspflege notwendig, besonders was die Bewässerung von Bäumen vor dem Hintergrund zunehmender Trockenheit angeht.

7. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Güstrow (vorhandene Verkehrsflächen) und in privatem Eigentum. Die Sicherung der Kostenübernahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

8. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale bekannt, für die die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) zu beachten sind. Insbesondere sind die §§ 6 (Erhaltungspflicht) und 7 (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) DSchG M-V zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Barlachstadt Güstrow, den

(Siegel)

Der Bürgermeister