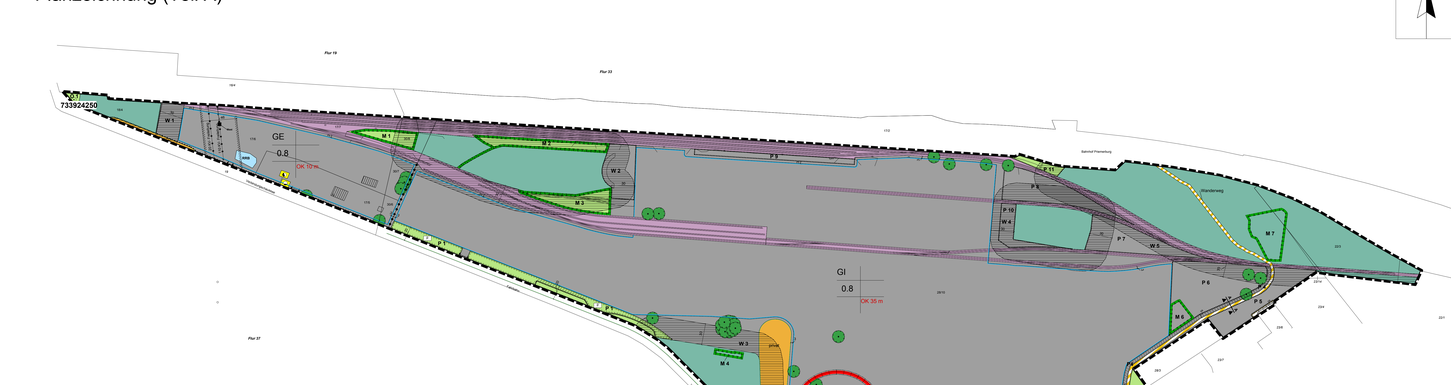
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
   - GE — Gewerbegebiet
   - GI — Industriegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)
   - z.B. 0.8 — Grundflächenzahl - GRZ
   - z.B. OK=14,00 m — Oberkante Gebäude als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
   - Baugrenze
4. Flächen für Bahnanlagen
   - Anschlussgleise
5. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Umgrenzung von Flächen mit besonderer Zweckbestimmung Wanderweg
   - Fahrbahn
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Ver- und Entsorgungsanlage

   Zweckbestimmung
   - Ö — Abwasser
   - W — Wasser
   - E — Elektrizität
7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)
   - unterirdische Hauptabwasserleitung
   - oberirdische Ver-und Entsorgungsleitung
8. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - Grünflächen
9. Wasserflächen für die Regulierung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
   - Wasserfläche

   Zweckbestimmung
   Regenrückhaltebecken privat (RRB)
10. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
    - Fläche für Wald
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
12. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 172 Abs.1 BauGB)
    - Gesamtanlage Denkmalschutz
    - Bodendenkmal
13. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen (Munitionsverdacht) belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB)
    - Geltungsbereich B-Plan (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B.§ 16 Abs.5 BauNVO)
    - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs.6 BauG)
    - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

    RRB — Regenrückhaltebecken

    Sonstige Darstellungen
    - Art der Nutzung Maschinenhaus Kühlung — GRZ — Nutzungskreuz
    - Gebäudehöhe — GH
    - Bemaßung
    - Ö — öffentliche Flächen
    - P — private Flächen
    - M — Maßnahmenflächen
    - W — Waldabstandsflächen (30m)

    Nachrichtliche Übernahme
    - Flurstücksgrenze
    - 34/24 — Flurstücksnummer
    - geschützte Einzelbäume

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.: 3634) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), letzte berücksichtige Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom _____ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschaussee, gemäß § 30 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner/Weinke, Gartenstraße 16, 18273 Güstrow ETRS 89, HN 76

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschaussee umfasst die Flurstücke 28/10, 22/3, 30/6, 30/7 und 30/8 der Flur 33 und 17/5, 17/6, 17/7 und 18/4 der Flur 19 Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 43,49 ha.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschaussee beschlossen.

Barlachstadt Güstrow, _____ Der Bürgermeister Arne Schuldt

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 12.03.2019 durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.03.2019 durchgeführt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 13.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, _____ Der Bürgermeister Arne Schuldt

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2019 bis zum 26.04.2019 während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 9.00 - 12.00 Uhr nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 29. Jahrgang Nr. 4 März/April 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, _____ Der Bürgermeister Arne Schuldt

8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.06.2019 bis zum 12.07.2019 während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr, Di von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr, Do von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr und Fr von 9.00 - 12.00 Uhr nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 29. Jahrgang Nr. 4 Juni/Juli 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barlachstadt Güstrow, _____ Der Bürgermeister Arne Schuldt

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

Barlachstadt Güstrow, _____ Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Barlachstadt Güstrow, _____ Der Bürgermeister Arne Schuldt

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde am _____ von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt.

Barlachstadt Güstrow, _____ Der Bürgermeister Arne Schuldt

12. Die Satzung der Barlachstadt Güstrow hat am 13.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Barlachstadt Güstrow, _____ Der Bürgermeister Arne Schuldt

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

Barlachstadt Güstrow, _____ Der Bürgermeister Arne Schuldt

Teil B
Textliche Festsetzungen

I. Bauplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In dem Industriegebiet (GI) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr.1)
- Tankstellen (Nr.2)

1.2 In dem GI können
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nach § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 In dem Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr.1)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2)
- Tankstellen (Nr.3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)

1.4 In dem GE können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 In dem GI und dem GE sind Einzelhandelsbetriebe, außer Brennstoffhandel, unzulässig. Ausnahmsweise ist produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Barlachstadt Güstrow (2004) zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.6 In dem GI und dem GE sind über baulische Anlagen zur Gewinnung von Windenergie unzulässig.
Solarenergieanlagen sind nur auf Dachflächen, im Zusammenhang mit einer Produktionsstätte und als Präsentationsfläche zulässig. Gebäudeunabhängige, erdverbundene Anlagen sind in einer max. Gesamtsumme von 5000 m² zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO)

1.7 In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind auf den Teilflächen GF 1 bis GF 6 die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen derart zu betreiben, dass die in der Tabelle folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (Oktober 1999)* in dB(A) pro Quadratmeter weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden.

Teilfläche	IFSP in dB(A)/m²		Nutzungsart
	Tag	Nacht	
GF 1 - ZB	70	60	GI
GF 2 - ZB	63	50	GE
GF 3 - ZB	70	52	GI
GF 4 - ZB	66	50	GI
GF 5 - ZB	70	53	GI
GF 6 - ZB	70	55	GI

*Die DIN Norm DIN ISO 9613-2:1999-10 ist bei der beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann im Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow während der Sprechzeiten eingesehen werden.
(§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.8 In den Waldabstandsbereichen W 1- W 5 sind Ausnahmen vom 30 m Waldabstand gemäß LWaldG nur entsprechend §2 der Waldabstandsverordnung MV für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit Genehmigung der Forstbehörde möglich. Im W 1 sind zusätzlich Lagerflächen zulässig. Bei Unterschreitung des Waldabstandes sind zweimalige Schichtkontrollen der Baumbestände pro Jahr vorzunehmen und zu dokumentieren.

1.9 Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen wird die Straßenoberkante im Zufahrtsbereich an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

1.10 Die festgesetzten Höhen der Gebäude können durch notwendige technische Bauteile überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 31 Abs. 3 BauGB)

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen dem Schutz vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und Lagerplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr.1.8 zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.2 Auf der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen (Ersatzstellplätze für den Wildpark-MV) sind nichtüberdachte Stellplätze zulässig. Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Nutzung, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Das in dem Gewerbegebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken, sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, zur Versickerung zu bringen bzw. den vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

4.2 Das in dem Industriegebiet anfallende Oberflächenwasser ist entweder dem Übergabeschacht zum Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuführen oder aber über eine zu schaffende Regenwasseranschlüsse an der Straße Primerburg abzuleiten.
Das über die Kapazitäten des RRB hinaus abzuführende Oberflächenwasser der (teil-) versiegelten Flächen ist einem Regenrückhaltebecken, welches in die private Grünfläche 2 zu integrieren ist, einzuleiten. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

5. Altlastenverdachtsfläche

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf den Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, befinden sich alte Bunkeranlagen mit Munitionsverdacht. Der Hinweis Nr. 3 ist zu berücksichtigen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84, 86 LBauO M-V)

1. Vorschriften zur Baugestaltung

1.1 Die Werbeanlagen dürfen in ihren Gesamtabmessungen in den GI- und GE-Gebieten je Bauvorhaben nicht größer als 30 m² sein. Freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen) dürfen die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten (siehe Textliche Festsetzung I 1.9). Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-Blinklicht- oder Ballonwerbung.

1.2 Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind mit matt bis mittelstark reflektierenden Glanzgraden gemäß DIN EN ISO 2813:2015-02* zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen -ausgenommen Glas - sowie Anstriche in Leuchtfarben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3026, 9007) sind für Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energien oder der Energieeinsparung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wintergärten).
*Die DIN-Norm DIN EN ISO 2813:2015-02 ist bei der beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann im Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen o.g. örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250 000,00 € geahndet werden

III. Gründordnerische Festsetzungen

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1.1 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 bis 4 und M 6 bis 7 sind bauliche Anlagen, Lagerflächen und Wirtschaftswege zurück zubauen sowie sonstige Befestigungen aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern. Die Flächen sind der Eigentümerzuleitung zu überlassen.

1.2 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 5 ist die befestigte Fläche aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern. Anschließend ist die Fläche zu begrünen. Auf 30% der Fläche sind Pflanzflächen zwischen 50 m² und 200 m² herzustellen. Die Pflanzflächen sind mit pro m² mindestens 100 cm, 2x verpflanzt und insgesamt 10 Bäume (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

2. Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.15, 25 BauGB und § 86 LBauO MV)

2.1 In den öffentlichen Grünflächen Ö1 ist der vorgebrachte Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Rückschnitte der Gehölze im Rahmen der Unterhaltungspflege sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

2.2 In der öffentlichen Grünfläche Ö2 ist die vorhandene Hecke zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zur Gewährleistung der Zufahrtsmöglichkeiten kann im Bereich von Ein- und Ausfahrten eine Unterbrechung (Sichtdreieecke) mit entsprechender Rodung der vorhandenen Bepflanzung erfolgen.

2.3 In der öffentlichen Grünfläche Ö3 sind 250 PKW-Stellplätze mit den Maßen 2,5 x 5,5 m sowie die notwendigen Fahrgassen mit 6 m Breite als Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Rasenfugen zulässig. Zur Begrünung der Parkplatzfläche sind insgesamt 60 Laubbäume der Arteliste (3x verpflanzter Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang,) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Pflanzgebotes sind auf 30% der Fläche Pflanzflächen zwischen 50 m² und 200 m² zur Anlage von Baum- und Strauchgruppen vorzusehen. Innerhalb der Pflanzflächen ist pro m² ein Strauch (60-100 cm, 2x verpflanzt) zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

2.4 In dem öffentlichen Pflanzgebot Ö4 ist eine dreireihige Hecke aus Sträuchern (60-100 cm, 2x verpflanzt) nach Arteliste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m. An den Außenseiten sind 1 m breite Heckensäume der Eigentümerzuleitung zu überlassen.

2.5 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg) ist in einer Breite von 2,5 m als wassergebundene Decke herzustellen. Die verbleibenden Bankettflächen sind als Rasenflächen (RSM 4.2 – Gebrauchsrasen – Kräuterrasen) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. (s. Detail Schnitt A- A)

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, private Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs.1 Nr.15, 25 BauGB und § 86 LBauO MV)

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Gebrauchsrasen und Anpflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzen entsprechend Arteniste (Sträucher 2x verpflanzt) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 In der Straßenverkehrsfläche der Zufahrt zum Industriegebiet sind 20% als Grünfläche ohne Versiegelung herzustellen. Im Traufebereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zusätzliche Versiegelungen nicht zulässig.

3.3 In den privaten Grünflächen P1 mit einem Pflanzgebot sind vorhandene Befestigungen aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern und fünfreihige Hecken aus Bäumen (Heister, 100-150 cm, 2x verpflanzt) und Sträuchern (60-100 cm, 2x verpflanzt) nach Arteniste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m. Der Abstand der Bäume untereinander soll 10 m betragen. An den Außenseiten sind 1,5 m breite Heckensäume der Eigenentwicklung zu überlassen.

3.4 Innerhalb der privaten Grünfläche P2 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und in die Gestaltung einer Grünfläche einzubeziehen. Die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens ist zulässig.

3.5 In dem privaten Pflanzgebot P4 sind vorhandene Befestigungen aufzubrechen und zu entfernen. Danach ist der Boden 40 cm tief zu lockern und eine dreireihige Hecke aus Sträuchern (60-100 cm, 2x verpflanzt) nach Arteniste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Gehölzabstand in der Reihe 1,5 m. An den Außenseiten sind 1,0 m breite Heckensäume der Eigenentwicklung zu überlassen.

3.6 In den entsprechend der Planzeichnung mit einem privaten Erhaltungsgebot belegten Flächen P1, P3 und P5 bis P11 ist der vorhandene Vegetationsbestand auf Dauer zu erhalten. Rückschnitte von Gehölzen im Rahmen der Unterhaltungspflege und aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Für rasenartige und hochstaudenreiche Flächen ist im Rahmen der Unterhaltungspflege ein Mahdgang pro Jahr zur Vermeidung von Verbuschung zulässig.

4. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 (1a) und 135 BauGB)

4.1 Für den Ausgleich der Eingriffe in dem Industriegebiet werden den Bauflächen folgende Maßnahmen nach dem Verteilungsmaßstab der festgesetzten Grundflächenzahl zugeordnet:
Der Rückbau von baulichen Anlagen, Lagerflächen, Wirtschaftswegen und sonstigen Befestigungen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bis M4 und M6- M7.
Beseitigung von Befestigungen, Ansaat von Landschaftsrasen und Begrünung von 30% der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 5 mit Gehölzgruppen aus standortgerechten Straucharten sowie Anpflanzung von 10 Laubbäumen.
Beseitigung von Befestigungen sowie Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern in der privaten Grünfläche P1.
Beseitigung von Befestigungen sowie Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern in der privaten Pflanzgebotfläche P4.
Dem Industriegebiet wird zusätzlich folgende Maßnahme entsprechend § 9(1a) BauGB außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:
In der Gemarkung Güstrow, Flur 26, ist auf dem städtischen Flurstück 19/6 eine 12.210 m² große bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Traubeneichen aufzuforsten. Es ist eine 5-jährige Entwicklungspflege bis zur gesicherten Kultur durchzuführen. Weiterhin ist im Süden der aufzuforstenden Fläche eine fünfreihige Strauchpflanzung aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen.

4.2 **Ersatzparkplatz des Wildparks-MV:**

Beseitigung von Befestigungen sowie Anpflanzung und Pflege einer Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche O4
Anpflanzung von 60 hochstammigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen zur Begrünung der Parkplatzfläche sowie Beseitigung von Befestigungen, Ansaat von Landschaftsrasen sowie Anpflanzung und Pflege von Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen O3 und O4 (anteilig)

4.3 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg):**

Begrünung der Bankettflächen mit Landschaftsrasen
Beseitigung von Befestigungen, Ansaat von Landschaftsrasen, Pflanzgebotsfläche der öffentlichen Grünfläche O3 und O4 (anteilig)

Hinweise:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt (im Plan als BD gekennzeichnet), deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden.

   Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

   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 Finder/der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

   Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Eine Beratung zur archäologischen Betreuung bzw. zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in Schwerin.

2. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen (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 §§ 12 des 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 Verminderung 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.

3. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kampfmittelbelastungsgebiet (LSCh, Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG) MV, §§68 ff) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihn obliegt die Verkehrssicherheitspflicht über sein Eigentum. Insbesondere in und im Umfeld um die Kampfmittelbelastungsgebiete ist eine konkrete vorhabensbezogene Anfrage zur Kampfmittelbelastung zu stellen. Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, so ist dem MBD so zeitig wie möglich (ca. 6 Monate vorher) ein Auftrag zu erteilen. Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes M-V (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer dazu befähigten Stelle gestattet. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach §