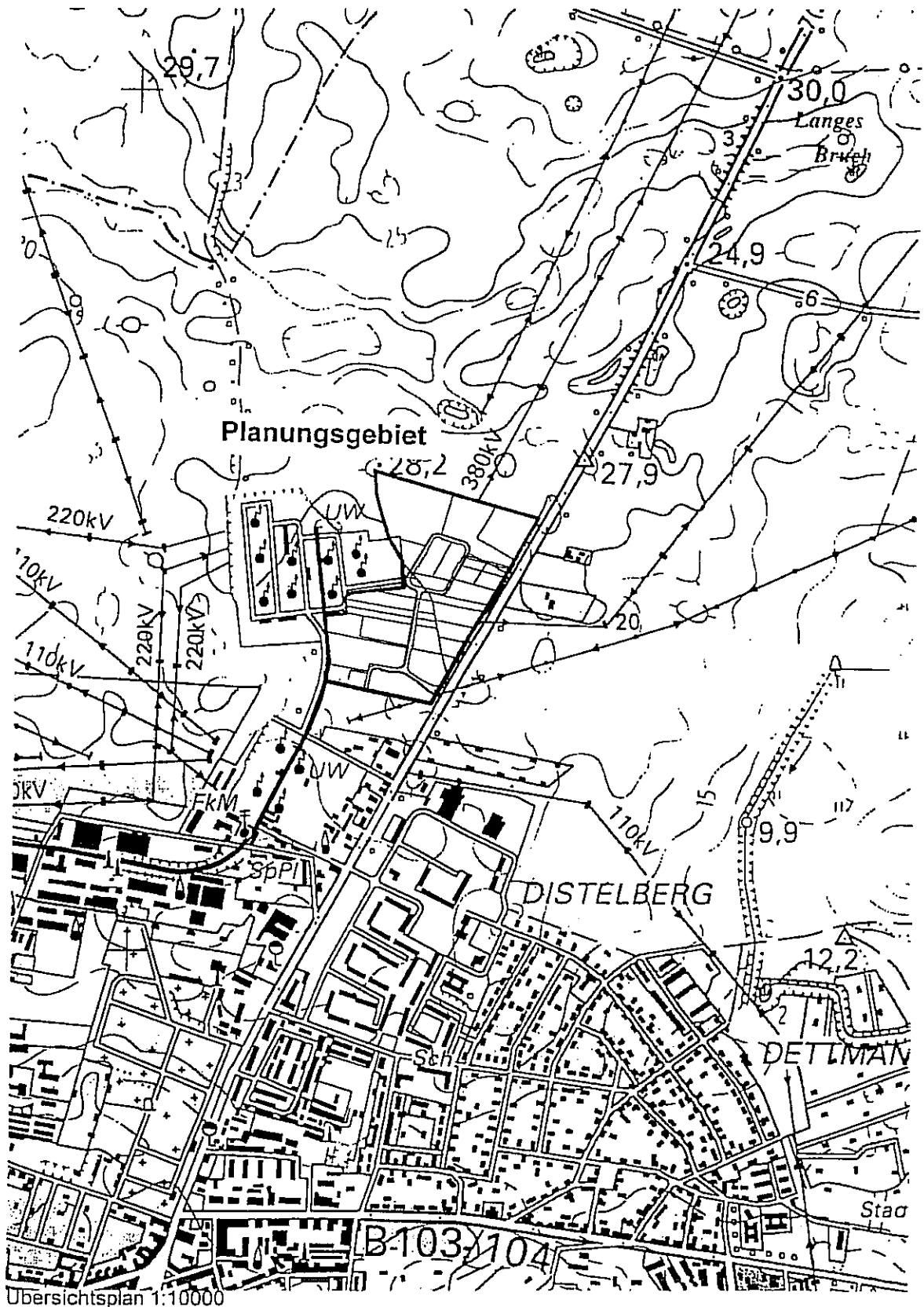


**Satzung der Stadt Güstrow  
über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35  
Gewerbegebiet "Westlich Rostocker Chaussee"  
Begründung**



## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL A: GRUNDLAGEN**

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Veranlassung und Ziele**
3. **Beschreibung des Geltungsbereiches**
4. **Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

1. **Bauliche Nutzung**
2. **Baugestaltung**
3. **Erschließung**
4. **Sonstige Nutzungen**

### **TEIL C: LANDSCHAFTSPLANUNG**

1. **Rahmenbedingungen**
2. **Bestandsbeschreibung und -bewertung**
3. **Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**
4. **Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen**
5. **Flächenbilanz**

### **TEIL D: UMSETZUNG DER PLANUNG**

1. **Maßnahmen zur Sicherung der Planung**
2. **Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung**
3. **Kosten, Finanzierung**

## **Satzung der Stadt Güstrow über den Bebauungsplan Nr. 35 für das Gewerbegebiet "Westlich der Rostocker Chaussee"**

---

### **Begründung**

#### **Teil A: Grundlagen**

##### **1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3).
6. Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern - LNatSchG vom 10.01.1992 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. B 7111-1-1).
7. Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Erlaß des Innenministers im Einvernehmen mit dem Umweltminister vom 5. Oktober 1994 - II 600 -
8. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990.
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889); zuletzt geändert durch Artikel 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1996
11. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) vom 30.11.1992.
12. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren, Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 4. Juli 1995.

## 2. Veranlassung und Ziele

In der Sitzung der Stadtvertretung Güstrow am 31.8.1995 wurde die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 35 Gewerbegebiet "Westlich der Rostocker Chaussee" beschlossen.

Der Bebauungsplan geht aus zwei Vorhaben- und Erschließungsplänen hervor.

### 1. Vorhaben- und Erschließungsplan "Westlich der Rostocker Chaussee Nr. 1" der Stadt Güstrow.

Mit Schreiben des Innenministers vom 8.12.1993 wurde für diesen Plan die Genehmigung zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB mit Maßgaben und Hinweisen erteilt.

Desweiteren wurde für diesen Plan mit Schreiben des Innenministers vom 11.2.1994 die Planreife nach § 33 BauGB mit Maßgaben und Hinweisen festgestellt.

### 2. Vorhaben- und Erschließungsplan "Westlich der Rostocker Chaussee Nr. 2" der Stadt Güstrow.

Die Satzung über diesen Plan wurde am 25.11.1993 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Die Genehmigung des Innenministers liegt mit Schreiben vom 13.4.1994 vor, die jedoch Auflagen, Maßgaben und Hinweise enthält. Der notwendige Beitrittsbeschluß der Stadtvertretung Güstrow, zur Abarbeitung der Auflagen, Maßgaben und Hinweise, wurde vorbereitet, jedoch mit Sicht auf die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht mehr verfolgt.

Bei der Umsetzung der oben genannten Vorhaben- und Erschließungspläne zeichnet sich ab, daß die konkret benannten Vorhaben teilweise nicht realisiert werden können. Um eine nicht vorausschaubare Anzahl von Satzungsänderungen zu vermeiden, wurde in Übereinstimmung zwischen der Stadt Güstrow und den Vorhabenträgern vereinbart, einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen. Die Kostenübernahme regelt sich auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages nach § 6 BauGB-MaßnahmenG.

Neben den oben genannten Vorhaben- und Erschließungsplänen wurde der Bebauungsplan auf der Grundlage der Vermessungspläne der Ingenieurbüros Mittelstädt und Schröder, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und Kruse, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur erarbeitet. Die ausgewiesenen Grundstücke wurden im Plangebiet eingemessen.

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Güstrow. Es ist begrenzt im Osten durch die B 103 - Rostocker Chaussee, im Süden durch das unbebaute Grundstück 65/3 der Flur 10 der Gemarkung Güstrow, im Westen durch die Grundstücke der Vereinigten Energiewerke AG (VEAG) und im Norden durch das unbebaute Grundstück 152/1 der Flur 1 der Gemarkung Suckow.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt somit die folgenden Flurstücke:

1. Gemarkung Suckow, Flur 1:

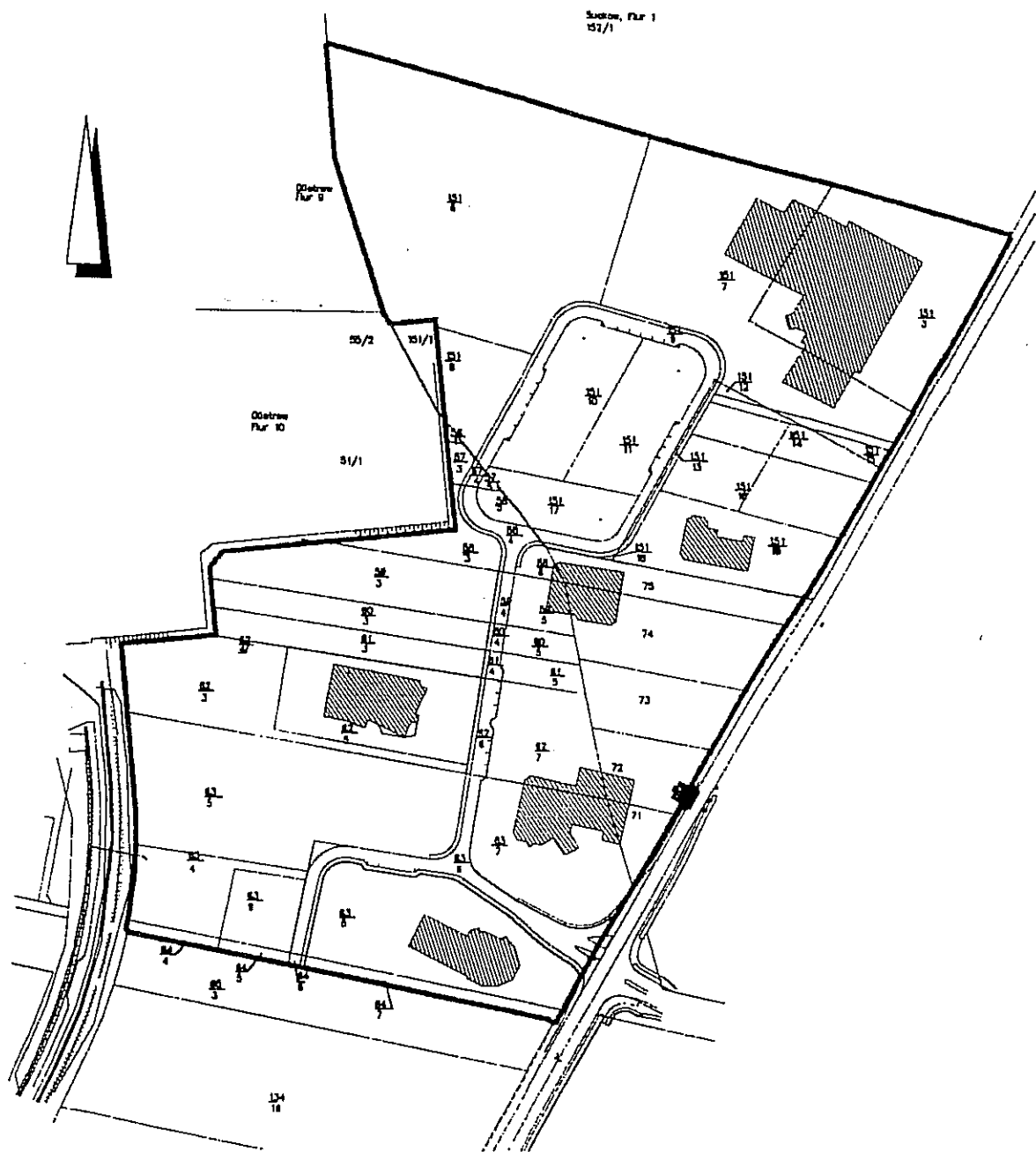
151/3, 151/6, 151/7, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15,  
151/16, 151/17, 151/18 und 151/19.

2. Gemarkung Güstrow, Flur 10

56/1,  
57/3, 57/4, 57/5,  
58/3, 58/4, 58/5, 58/6,  
59/3, 59/4, 59/5,  
60/3, 60/4, 60/5,  
61/3, 61/4, 61/5,  
62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7,  
63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9  
64/4, 64/5, 64/6, 64/7,  
71,  
72,  
73,  
74,  
75.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung Teil A mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung dargestellt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Güstrow, "Westlich der Rostocker Chaussee"



Flurkartenausschnitt des Plangebietes, stark verkleinert

Zum besseren Verständnis werden die Flurstücke den ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplänen zugeordnet:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan "Westlich der Rostocker Chaussee Nr. 1", kurz: Gewerbegebiet 1:

Gemarkung Güstrow, Flur 10

59/3, 59/4, 59/5,  
60/3, 60/4, 60/5,  
61/3, 61/4, 61/5,  
62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7,  
63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 63/9  
64/4, 64/5, 64/6, 64/7,  
71,  
72,  
73,  
74,  
75.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan "Westlich der Rostocker Chaussee Nr. 2", kurz: Gewerbegebiet 2:

Gemarkung Suckow, Flur 1:

151/3, 151/6, 151/7, 151/8, 151/9, 151/10, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15,  
151/16, 151/17, 151/18 und 151/19.

Gemarkung Güstrow, Flur 10 :

56/1,  
57/3, 57/4, 57/5,  
58/3, 58/4, 58/5, 58/6,

Die Gesamtfläche des Plangebietes beinhaltet 14,7 ha. Es hat ein natürliches Gefälle von Norden nach Süden von ca. 1,5 % bis 2 %. An einigen Stellen besteht ein Gefälle von 3 %. Aus dieser Sicht ist das Plangebiet für die geplante Nutzung gut geeignet.

Vor der Realisierung eines Teils der Vorhaben- und Erschließungspläne wurde das Gebiet als Ackerland genutzt.

Nach der Erschließung der Grundstücke wurde mit der Bebauung mit mittleren Gewerbebetrieben und großflächigem Einzelhandel begonnen. Zur Zeit sind ca. 60 % bis 70 % der Grundstücke bebaut. Die Bebauung erfolgte in der Regel eingeschossig. Einige Bauten weisen im Bereich der Sozialtrakte eine zweigeschossige Bebauung auf. Es handelt sich um moderne Industriearchitektur.

Die Dächer sind flach gehalten. Teilweise wurden geneigte, mit Dachsteinen eingedeckte Dachflächen angedeutet. In den Fassaden dominiert Glas und Metall.

Nutzungseinschränkungen bestehen in den Bereichen der Hochspannungsfreileitungen.

Das Plangebiet wird von folgenden Leitungen der Vereinigten Energiewerke AG (VEAG) durchquert:

1. 380 kV Leitung Lubmin-Güstrow 512/514
2. 220 kV Leitung Siedenbrünzow-Güstrow 315/316

Die Leitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Desweiteren wird das Gebiet von der vorhandenen 380 kV Leitung Rostock-Güstrow 543/544 und der im Bau befindlichen 380 kV Leitung Görries-Güstrow 423/424 im Norden tangiert bzw. durchquert.

Auch diese Leitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Aus der Leitungsführung und deren Höhen resultierende Baubeschränkungen sind in der Planzeichnung Teil A bzw. im Text Teil B aufgeführt. Unterhalb der Leitungen bzw. bis zu dem dargestellten Abstand von der Achse der Leitung ist die zulässige Höhe der Gebäude zu begrenzen. Desweiteren gelten die in der Anlage 2 und 3 aufgeführten Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich.

Aus Gründen des Immissionsschutzes (elektrische und magnetische Feldstärke) bestehen für die geplante Nutzung keine Einschränkungen.

Gemäß dem in der Planakte vorhandenen Gutachten der Technischen Universität Dresden über "Elektrische und magnetische Feldstärken im Zusammenhang mit der Überspannung des Gewerbegebietes Rostocker Chaussee..." ist festzustellen, daß die zu erwartenden elektrischen und magnetischen Feldstärken unter den Grenzwerten der DIN- und VDE-Vorschriften liegen.

Baugrundgutachten für die Gebiete der Vorhaben- und Erschließungspläne "Westlich der Rostocker Chaussee" liegen vor.

Der Baugrund ist tragfähig. Es wurden Geschiebemergel, Lehme und Sande angetroffen, teilweise auch schluffiges Material. Grundwasser trat zum Zeitpunkt der Untersuchung tiefer als 5 m auf.

Alllasten sind nicht nachgewiesen worden. Die Rammkernsondierungen zeigten keine Auffälligkeiten, die auf Alllasten schließen lassen.

Im geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale oder archäologischen Fundplätze bekannt. Bei Auftreten von Bodenfunden besteht Anzeigepflicht entsprechend Merkblatt gemäß **Anlage 1**.

#### **4. Vorgaben, Rahmenbedingungen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow befindet sich noch im Verfahren der Aufstellung.

Es wird daher nach § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und die zu errichtenden Vorhaben gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Güstrow, Stand April 1994, sieht an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung vor, so daß die Planung den zukünftigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung wurden in den Verfahren zur Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne weitestgehend berücksichtigt. Es wurde zunächst bemängelt, daß vorrangig die Ansiedelung von Einzelhandel - teilweise mit innenstadtrelevanten Sortimenten - vorgesehen war und daß zuwenig produzierendes Gewerbe angesiedelt wurde. Nach Abwägung und Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 wurden folgende Festsetzungen getroffen, die für diesen vorläufigen Bebauungsplan als Grundlage übernommen wurden:

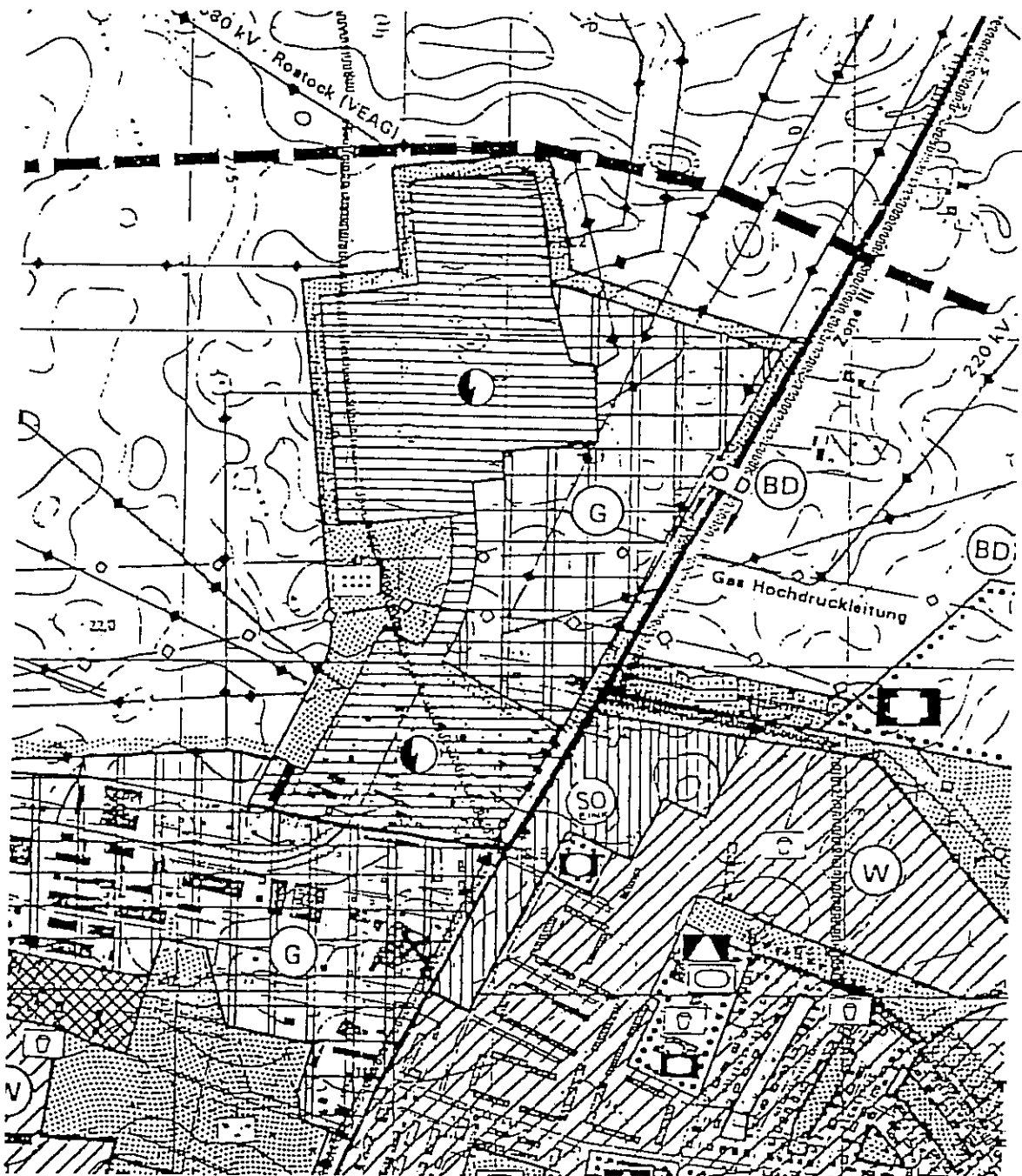
Der größte Anteil der Flächen wurde für Gewerbebetriebe ausgewiesen. Ein kleinerer Anteil für großflächigen Einzelhandel mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten. Diese Einrichtungen sind unter der Berücksichtigung ihres Flächenbedarfes und ihrer spezifischen Anforderungen raumordnerisch und städtebaulich vertretbar. Die Vergrößerung des Anteils an produzierenden



Gewerbe konnte aufgrund der hohen Grundstückspreise bisher nicht erreicht werden. Da aber durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Vorhaben nicht mehr objektkonkret benannt werden, ist auch diese Nutzung weiterhin möglich.

Die Planung steht großen Teils im Einklang mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand April 94. Die Flächen für den großflächigen Einzelhandel weichen hiervon ab, sind jedoch vertretbar, da sie den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den künftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wird überarbeitet.



Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Güstrow  
Stand April 1994

Die Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen. Es sind keine weiteren Planungen erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Güstrow. "Westlich der Rostocker Chaussee"

---

Für die Vorhaben- und Erschließungspläne "Westlich der Rostocker Chaussee" Nr. 1 und Nr. 2 liegen jeweils ein Grünordnungsplan vor. Beide Pläne wurden einander ergänzend von demselben Planungsbüro aufgestellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Realisierung ist zu ca. 50 % abgeschlossen. Die Übernahme der Festsetzungen der Grünordnungspläne in den Bebauungsplan sichert auch weiterhin deren kontinuierliche Verwirklichung.

## Teil B: Städtebauliche Planung

### 1. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO) ergänzt durch textliche Festsetzungen. Diese sind im Einzelnen:

- Gewerbegebiet, mit der Einschränkung der Unzulässigkeit der ausnahmsweisen Planung von Vergnügungsstätten, außer Diskotheken. Diese sind zulässig.
- Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevante Sortimente, mit max. 15 % innenstadtrelevanten Nebensortimenten und ohne Bau- und Gartenbausortimente gemäß Bebauungsplan Teil B, Textliche Bestimmung,
- Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt,
- Sondergebiet für ein Restaurant.

Diese Nutzung und diese Sortimente entsprechen dem Charakter des Plangebietes. Vergnügungsstätten sind in Güstrow in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Sortimentsauswahl für die SO Gebiete wurde auf der Grundlage des Erlaßes des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt über "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren" vom 4. Juli 1995 getroffen. Hiernach ist davon auszugehen, daß bei Beschränkung der Sortimente auf Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und KFZ-Teile sowie Brennstoffe mit ... allenfalls geringen zentren-schädigenden Auswirkungen ... zu rechnen ist. Die Ausschließung des Bau- und Gartenbedarfes im zweiten Anstrich folgt aus der Tatsache, daß bereits ein Bau- und Gartenmarkt vorhanden ist.

Es sind höchstens zweigeschossige Baukörper in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Diese Bauweise hat sich bereits herausgebildet. Sie ist typisch für Gewerbegrundstücke in Stadtrandlage. Die offene Bauweise ermöglicht das Anlegen von bepflanzten und begrüneten Streifen zwischen den Baukörpern und fördert somit das Mikroklima. Gleichzeitig wird diese Durchmischung von Grünzügen und bebauter Fläche dem Charakter als Stadtrand am ehesten gerecht.

Die Zweigeschossigkeit ermöglicht eine verdichtete Nutzung im Bereich von Büro und Sozialtrakten, in denen sonst durch die Festsetzung der möglichen Traufhöhe im Bereich von Hallenbauten nur eingeschossige Bauweise entstehen würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff BauNVO wie folgt festgesetzt:

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6, die Geschoßflächenzahl mit 1,0 und die Baumassenzahl mit 3,0 festgelegt.

Mit der Grundflächenzahl wird die mögliche Höchstgrenze um 0,2 unterschritten. Das verhindert eine zu große Verdichtung und ermöglicht durch die zulässige Überschreitung die Schaffung von Stellplätzen auf dem Grundstück bei gleichzeitiger Erhaltung von 20 % Grundstücksfläche zur Begrünung.

Die Trauf- und Firsthöhe wurden auf der Grundlage des § 18 BauNVO als Obergrenze festgelegt. Das ist erforderlich, um das typische Landschaftsbild einer Stadt, im Zentrum mit höherer Bebauung und zum Rand hin mit niedrigerer Bebauung zu bewahren.

## **2. Baugestaltung**

Für die Baugestaltung wurden durch die örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern möglichst wenig Festsetzungen getroffen, da diese für die geordnete städtebauliche Gestaltung nicht erforderlich sind und die Wirtschaftlichkeit des Bauens nicht weiter beeinträchtigt werden soll.

In Anlehnung an die in unserer Kulturlandschaft traditionell üblichen Wirtschaftsbauten wird ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung > 10° gefordert.

Die Grundstücksgrenzen verlaufen direkt entlang der Straßen und Wege, um keine ungepflegten Restflächen entstehen zu lassen. Falls jedoch entlang der Erschließungsstraße Zäune erforderlich sein sollten, so dürfen diese nur mit einem Mindestabstand zum Straßengrundstück von 3,0 m errichtet werden.

Die Befestigung von Freiflächen wie z.B. Parkplätzen ist nur mit einem hohen Anteil an versickerungsfähigem Pflaster möglich, um die Belastung des Kanalnetzes so gering wie nur möglich zu halten. Festgesetzt wurde die Anwendung von solchem Pflaster bei Stellplätzen und Gehwegen. Die Fahrspuren wurden ausgenommen, da in diesen auch die Einkaufswagen fahren müssen und Lücken im Pflaster zu unzumutbaren Erschütterungen beim Fahren und zu überdurchschnittlichem Verschleiß an den Rädern führen würde.

## **3. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung wurde mit der begonnenen Realisierung der Vorhaben- und Erschließungspläne abgeschlossen. Das Gebiet hat einen neuen Straßenanschluß an die Bundesstraße B 103 erhalten und wird über eine 6,5 m breite Stichstraße mit Ringstraße am Ende erschlossen. Für die mögliche Erweiterung des Gebietes nach Süden wurde die Verbindung bereits geschaffen.

Entlang der Erschließungsstraße verläuft ein 2,25 m, teilweise 2,5 m breiter gemeinsamer Rad- und Gehweg.

Es sind 28 öffentliche Stellplätze in 6 Gruppen zum Parken parallel zur Straße 2,5 m breit vorhanden. Diese ermöglichen das Parken für PKW und für außerhalb der Öffnungszeiten ankommende Lieferfahrzeuge.

Die Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Die Versorgungsmedien sind ebenfalls bereits verlegt.

Die Versorgung mittels Elektroenergie erfolgt über eine Trafostation im Zentrum des Plangebietes. Die Anschlußkabel zu den Grundstücken sind bereits verlegt. Die Stromzuführung erfolgt über ein 20 kV Kabel im Gehweg des Plangebietes.

Die Gasversorgung erfolgt über eine Druckregelstation aus der im Plangebiet vorhandenen Gashochdruckleitung.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Ringleitung.

Für die Schmutzentwässerung ist ein Kanal zu einem Pumpwerk verlegt worden, von dem aus das Abwasser zum vorhandenen städtischen Kanalnetz übergeleitet wird.

Das Regenwasser wird über das Kanalnetz zu zwei Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort aus wird es mit definierter Abflußmenge zur Vorflut weitergeleitet.

Die notwendigen Leitungsrechte wurden gesichert. Die Regenrückhaltebecken und die Pumpstation befinden sich im öffentlichen Grün.

Die telefonische Erschließung erfolgt über vorhandene Fernmeldeanlagen der Deutschen Telecom AG. Bei Bauarbeiten und Anpflanzungen im und an öffentlichen Bereichen ist eine Einweisung durch den Fernmeldebaubezirk Güstrow, Neukruger Straße 7, 18273 Güstrow erforderlich.

#### **4. Sonstige Nutzungen**

Es wurden zwei öffentliche Grünflächen zur Aufnahme der Regenrückhaltebecken, der Trafostation und des Schmutzwasserpumpwerkes geplant.

Auf den Grundstücken, vor allem am Rand des Plangebietes teilweise aber auch zwischen den Grundstücken und entlang der Erschließungsstraße sind private Grünflächen und Flächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Diese dienen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation (Windbremse, Staubfilter usw.).

Die Pflanzschemata sind in der Planzeichnung Teil A vorgegeben. Deweiteren auch die Artenlisten 1 bis 3 für Bäume und Landschaftsrasen.

## Teil C: Landschaftsplanung

### 1. Rahmenbedingungen

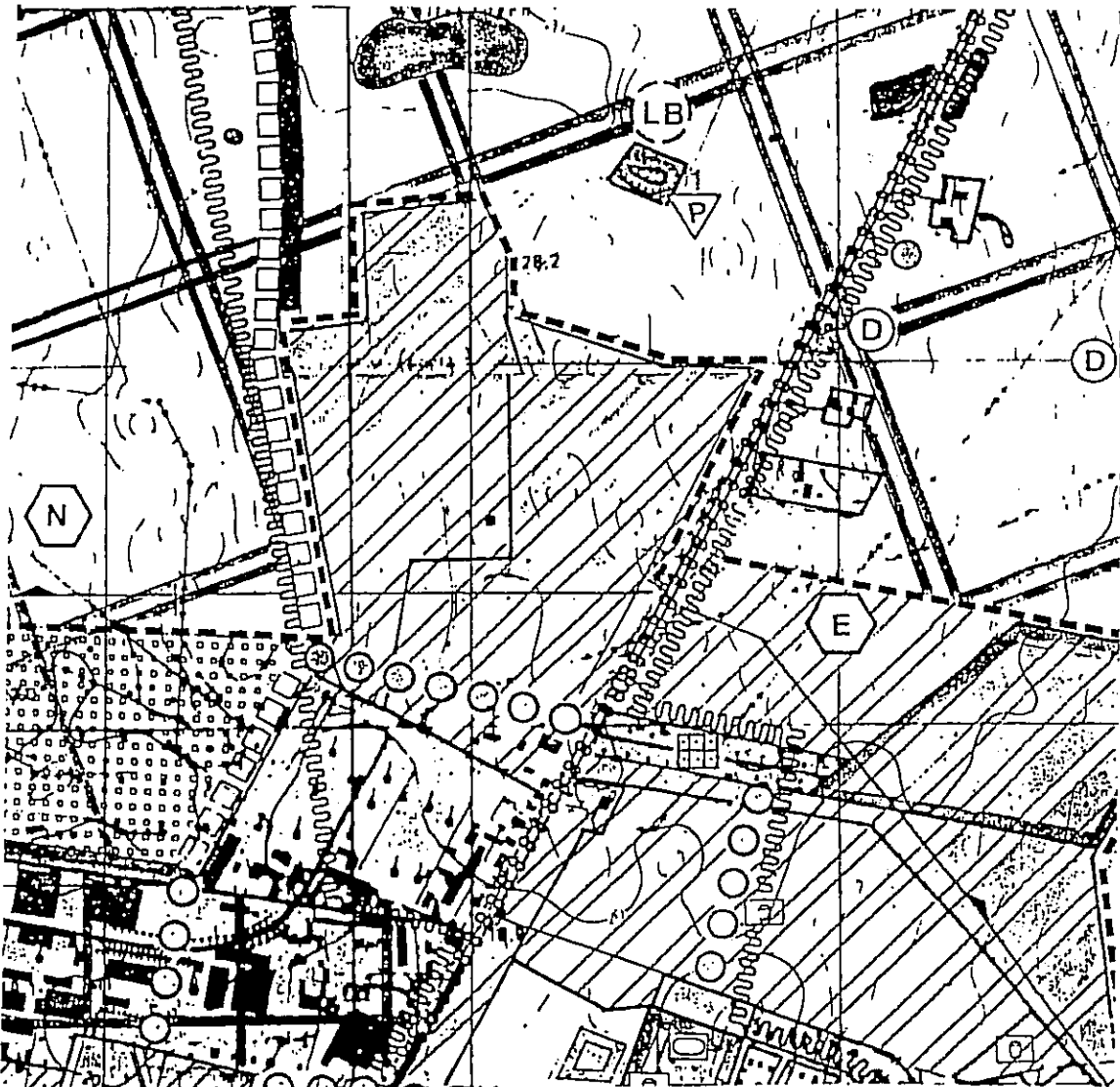
Das Plangebiet befindet sich im Norden von Güstrow auf einer ehemals ackerbaulich genutzten Fläche. Im Norden schließt eine durch intensive Landwirtschaft ausgeräumte Landschaft an.

Geomorphologisch besteht der Norden Güstrows aus den Grundmoränen der Weichseleiszeit, die zum Entstehen der typischen kuppigen Grundmoränenlandschaft geführt hat.

Grundsätzlich setzt sich diese Landschaft aus drei geologischen Einheiten zusammen: Geschiebemergel, Talsand und holozäne Bildungen. Innerhalb der Geschiebemergel-/lehme sind lokal begrenzte Sandlinsen und weitflächige, geringmächtige Sandhorizonte verbreitet.

Im Plangebiet ist hauptsächlich tiefgründiger Geschiebemergel und nördlich Sand über Geschiebemergel anzutreffen.

Aufgrund der erhöhten Lage des Gebietes und nicht vorhandener Gehölzstrukturen ist das Plangebiet stark windexponiert.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow

### 2. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Fortschreibung zweier Vorhaben- und Erschließungspläne, die auch Pflanzpläne mit grünordnerischen Festsetzungen beinhalten.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Realisierung der gesamten Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen. Ein großer Teil der Grundstücke ist bebaut. Von den nicht bebauten Flächen ist teilweise der Kulturboden abgetragen. Pflanzenbewuchs ist nur in Form einer kurzlebigen Ruderalflora anzutreffen. In großen Teilbereichen ist Windhalm (ein Ackerkraut) dominierend. Sträucher und Bäume sind nur als bereits erfolgte Ausgleichsmaßnahmen in Teilbereichen vorhanden.

In den Stellungnahmen der Stadtplanung, des STAUN und des Landkreises Güstrow zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen wurde die Fläche des Plangebietes mit Blick auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung als ökologisch geringwertig eingestuft. Auf eine Bestandsaufnahme durch exakte Vegetationserfassung und faunistische Erhebung wurde verzichtet.

Es sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Als künstliche Wasserflächen wurden zwei Regenrückhaltebecken angelegt. Diese sind so beschaffen, daß sie ständig wasserführend sind.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**

Die Eingriffe in die Natur sind bereits erfolgt. Es handelt sich hierbei um Straßen und Wege, Gewerbegrundstücke und ein Baumarkt.

Die Versiegelung der Flächen erfolgte mit Pflaster. Auch die Straßen und Wege wurden gepflastert. Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind bereits teilweise angelegt.

Das Regenwasser wird bis auf den Hagebaumarkt von den Dachflächen über die Kanalisation zu den Regenrückhaltebecken geleitet. Von den Freiflächen gelangt nur das Wasser, welches nicht versickert, zum Regenrückhaltebecken. Der Hagebaumarkt hat eine Regenwasserspeichereinrichtung zur Beregnung der Pflanzen im Gartencenter.

### **4. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen**

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in die Natur gem. § 1 Abs. 1 Naturschutzgesetz M-V und § 8 BNatSchG dar, der ausgleichspflichtig ist. Als Ausgleich wird die Bepflanzung des Gebietes in den dargestellten Bereichen mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Gehölzgruppen oder Einzelbäumen) vorgenommen. Die vorhandenen Pflanzpläne und grünordnerischen Festsetzungen aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen werden nahtlos weitergeführt. Detaillierte Pflanzschemata und die Baumstandorte wurden im Planteil A des Bebauungsplanes übernommen und dargestellt.

In den Randbereichen wurden großzügige Heckenpflanzungen mit einheimischen Arten zum Windschutz und als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Insekten ausgewiesen.

Die Gestaltung der privaten Stellplätze und der privaten Grünflächen dient der Integration der Parkplätze und der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig wird eine Erhöhung des Vegetationsbestandes mit Gehölzen erreicht. Die Wahl heimischer Gehölze trägt dazu bei, auch im besiedeltem Bereich Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu schaffen.

Die Begrünung der Verkehrsflächen trägt wesentlich zur Gestaltung des Gewerbestandortes bei. Durch die Straßenbäume wird dieser gegliedert und optisch eingefasst. Bäume im Straßenraum tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch die ständige Wasserführung und die Bepflanzung der Regenrückhaltebecken und deren Begrünung mit Landschaftsrasen soll die Entwicklung eines ökologisch wertvollen Biotopes gefördert werden.

Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Wege wird der oberflächige Abfluß des Regenwassers verringert und zugleich auch die damit verbundene negative Auswirkung auf den Wasserhaushalt.

Obwohl die Straßenbäume außerhalb des Plangebietes liegen, wurden sie als zu erhaltenden Baumbestand gekennzeichnet, da die Kronen in den Geltungsbereich reichen und durch Baumaßnahmen beschädigt werden könnten.

Es sind zwei Regenrückhaltebecken als Biotope ausgebildet worden. 6370 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche und 13214 m<sup>2</sup> private Grünfläche sind mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Desweiteren sind 12200 m<sup>2</sup> sonstige Privatflächen zu begrünen.

Zu jedem Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Objektbegrünungsplan vorzulegen, um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen kontrollieren und steuern zu können.

## 5. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 147000,00 m <sup>2</sup>
Straßenraumfläche:	ca. 13560,00 m <sup>2</sup>
Bebaubare Fläche gemäß GRZ:	ca. 76250,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen insgesamt:	ca. 25400,00 m <sup>2</sup>
davon mit Pflanzgebot:	ca. 13200,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken:	ca. 6400,00 m <sup>2</sup>



## Teil D: Umsetzung der Planung

### 1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan knüpft übergangslos an die bestehenden Vorhaben- und Erschließungspläne an. Der größte Teil der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet ist vollzogen.

### 2. Maßnahmen zu Durchsetzung der Planung

Zur Durchsetzung der Planung ist der Abschluß von Städtebaulichen Verträgen nach § 6 BauGB-MaßnahmenG erforderlich.

Die Begrünung und Bepflanzung der auf den jeweiligen Grundstück vorgesehenen Flächen hat eine Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn zu erfolgen. Entsprechende Vertragsbedingungen sind in die Städtebaulichen Verträge aufzunehmen.

### 3. Kosten, Finanzierung

Da die Erschließung des Gebietes abgeschlossen ist, fallen die Kosten der restlichen Begrünung an. Diese werden mit ca. 150000,00 DM beziffert. Zuzüglich hierzu fallen Planungskosten in Höhe von ca. 50000,00 DM an.

Die Gesamtkosten zum Abschluß der Erschließung und des Bebauungsplanes betragen 200.000,00 DM.

Die anteiligen Kosten werden für das Gewerbegebiet 1 von der

ARGE zur Erschließung des Gewerbegebietes  
"Rostocker Chaussee Nr. 1"

im Autohaus Schröder  
Lindbruch 1

18273 Güstrow

getragen.

Die anteiligen Kosten für das Gewerbegebiet 2 werden von der

Westbau GmbH & Co. KG  
Eichenstr. 30

25462 Rellingen

getragen.

Güstrow, den 03.07.96

*i. V. Moll*

Der Bürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Güstrow, "Westlich der Rostocker Chaussee"

---

Anlage 1

Merkblatt über die Anzeigepflicht bei aufgetretenen Bodenfunden

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Güstrow, "Westlich der Rostocker Chaussee"

---

Anlage 2

Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich

hier: 380 kV Leitung Görries-Güstrow 423/424

Anlage 3

Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich

hier: 380 kV Leitung Lubmin-Güstrow/Wolmirstedt 512/514  
380 kV Leitung Rostock-Güstrow 543/544  
220 kV Leitung Siedenbrünzow-Güstrow 315/316

# Landesamt für Bodendenkmalpflege

- Archäologisches Landesmuseum -  
Mecklenburg-Vorpommern

Stadt Güstrow  
Amt EJ



Datum: 14. NOV. 1995

Zur Bearbeitung an: AS

Landesamt für Bodendenkmalpflege

Stadt Güstrow  
Stadtentwicklungsamt  
Domstraße 16  
18271 G ü s t r o w

Stadtverwaltung  
GÜSTROW  
14. NOV. 1995

Zur Bearbeitung an:

Ihr Zeichen 611/bre

Unser Zeichen SW 1995/641  
Bei Rückfragen stets angeben.

Datum 13.11.1995

Betr.: Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege als Träger öffentlicher Belange zum/zur

- Bebauungsplan Nr.: 35 ( . Änderung) "Westl. Rostocker Chaus  
 Vorhaben- und Erschließungsplan ( . Änderung)  
 .....

der Stadt/Gemeinde  
Güstrow

Bezug: Ihr Schreiben vom 9.10.1995

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu übernehmen:


- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Terrain schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Die Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege erfolgt auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 4 Abs. 2 Nr. 8 DSchG M-V.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Klaus-Dieter Galow  
Dezernent

nachrichtlich an:  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Güstrow

Hauptverwaltung	Kommunale Bauleitplanung/ Flächennutzung Datum: 07.03.1995	 VEAG VEREINIGTE ENERGIEWERKE AKTIENGESELLSCHAFT Seite 1
-----------------	--	---

[Vordr1]

Abteilung ETN

## Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 35 "Westlich Rostocker Chaussee"  
der Stadt Güstrow

Das Planungsgebiet wird von der raumplanerisch eingeordneten/projektierten/im Bau befindlichen Trasse der

- 380-kV-Leitung Görries - Güstrow 423/424

überquert/durchquert/tangiert/gekreuzt<sup>1)</sup>.

Die genannte Freileitung wird von der VEAG projektiert, in deren Auftrag errichtet und nach ihrer Fertigstellung im Eigentum der VEAG stehen.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten, die bereits in der Projektierungs-/Bauphase für den späteren Betrieb der Freileitung Berücksichtigung finden müssen.

Der Freileitungsbereich ist ein parallel zur Freileitungstrasse verlaufender Geländestreifen, der bei der vorstehend genannten Leitung seitlich begrenzt wird durch einen beidseitigen Abstand zur Trassenachse von 50,0 m (Anhaltswert).

Es ist nicht gestattet

- den für die VEAG erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern
- Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen
- Materialien im Abstand von weniger als 5 m von den Masten zu lagern
- im Freileitungsbereich Flugkörper (z. B. Drähten) steigen zu lassen
- offenes Feuer unter der Leitung anzulegen
- Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderungen voraussetzen, ohne Zustimmung der VEAG durchzuführen.

Der Zustimmung bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektrotechnisch fachkundige Projektant der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen, speziell

- VBG 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel"
- DIN VDE 0105, Teil 1 "Betrieb von Starkstromanlagen, Allgemeine Festlegungen"
- DIN VDE 0210 "Bau von Starkstromfreileitungen mit Nennspannungen über 1 kV"

vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muß.

1) Nichtzutreffendes streichen

Darunter fallen z. B. folgende Arbeiten:

- . Errichten von Bauwerken aller Art (auch Bungalows, Garagen, Lauben, Antennenmaste u. ä.)
- . Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u. ä. erhöhten Standorten
- . Lagern und Stapeln von Materialien
- . Ausästen und Fällen von Bäumen
- . Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln
- . Erdarbeiten (Schachtungen, Aufschüttungen u. ä.).

Anfragen zum Erfordernis von Zustimmungen für weitere, oben nicht genannte Arbeiten im Freileitungsbereich sowie Anträge auf Zustimmung zu vorgesehenen Arbeiten sind an den Projektanten der Freileitung

VEAG Vereinigte Energiewerke AG  
Hauptverwaltung  
Abteilung Leitungen  
Allee der Kosmonauten 29

12681 Berlin

Tel.: (030) 5150 2136

zu richten.

Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standort und Höhe einer vorgesehenen Bebauung, sind möglichst frühzeitig der VEAG zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können. (Art und Umfang der mit dem Antrag auf Zustimmung einzureichenden Unterlagen u. ä.).

## Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich

Vorgang: Bebauungsplan Nr. 35 "Westlich Rostocker Chaussee"  
der Stadt Güstrow

Das Planungsgebiet wird von der im Eigentum der VEAG stehenden

- 380-kV-Leitung Lubmin - Güstrow/Wolmirstedt 512/514
- 380-kV-Leitung Rostock - Güstrow 543/544
- 220-kV-Leitung Siedenbrünzow - Güstrow 315/316

gekreuzt/durchquert/tanziert.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten.

Der Freileitungsbereich ist ein parallel zur Freileitungstrasse verlaufender Geländestreifen, der bei der vorstehend genannten Leitung seitlich begrenzt wird durch einen beidseitigen Abstand zur Trassenachse von 50 m (Anhaltswert).

Es ist nicht gestattet

- den für die VEAG erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern
- Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen
- Materialien im Abstand von weniger als 5 m von den Masten zu lagern
- im Freileitungsbereich Flugkörper (z. B. Drachen) steigen zu lassen
- offenes Feuer unter der Leitung anzulegen (ausgenommen Grillfeuer u. ä. Kleinf Feuer)
- Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderungen voraussetzen, ohne Zustimmung des Betreibers der Freileitung durchzuführen.

Der Zustimmung bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektrotechnisch fachkundige Betreiber der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen, speziell

- VBG 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel"
- DIN VDE 0105, Teil 1 "Betrieb von Starkstromanlagen, Allgemeine Festlegungen"
- DIN VDE 0210 "Bau von Starkstromfreileitungen mit Nennspannungen über 1 kV"

vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muß.



Darunter fallen z. B. folgende Arbeiten:

- . Errichten von Bauwerken aller Art (auch Bungalows, Garagen, Lauben, Antennenmaste u. ä.)
- . Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u. ä. erhöhten Standorten
- . Lagern und Stapeln von Materialien
- . Ausästen und Fällen von Bäumen
- . Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln
- . Erdarbeiten (Schachtungen, Aufschüttungen u. ä.).

Anfragen zum Erfordernis von Zustimmungen für weitere, oben nicht genannte Arbeiten im Freileitungsbereich sowie Anträge auf Zustimmung zu vorgesehenen Arbeiten sind an den Betreiber der Freileitung

VEAG Vereinigte Energiewerke AG  
Netzbetrieb Güstrow  
Rostocker Chaussee 18  
18273 Güstrow

Tel.: (03843) 285261

zu richten.

Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standort und Höhe einer vorgesehenen Bebauung, sind möglichst frühzeitig der VEAG zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können (Art und Umfang der mit dem Antrag auf Zustimmung einzureichenden Unterlagen u. ä.).