



Regelquerschnitte

Schnitt A - A

Stellplatz	Straße	Gehweg
3,30	6,00	2,70

Schnitt B - B

Stellplatz	Straße	Gehweg
2,50	5,50	2,00

Schnitt C - C

Stellplatz	Straße	Gehweg
3,30	6,00	2,70

Schnitt D - D

Stellplatz	Straße	Gehweg
12,00	5,50	2,00

Schnitt E - E

Stellplatz	Straße	Gehweg
3,30	6,00	2,70

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Urbane Gebiete (MU)
- Gewerbegebiete (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl - GRZ
- OK < 8,50 m

3. Bauweise, Baumlinien, Baugrenzlinien

- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Bauweise

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Abfallentsorgung

- Abfall
- Flächen für Versorgungsanlagen

6. Grünflächen

- Grünflächen
- Friedhof

7. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt einwirkungen
- VK III
- VK IV
- VK III

10. Sonstige Darstellungen

- Nutzungskreuz
- Baumlinie
- Flur
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bemaßung
- Geschützter Baum
- Regelquerschnitt
- Böschung

11. Nachrichtliche Übernahme

- vorn. Gebäude
- Fluglinie

- 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 (GVBl. M-V. S. 334), letzte berücksichtigte Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V. S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom „Baugende“ - Sitzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 – Östlich Bredentiner Weg, 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, Grabenstraße 16, 18273 Güstrow ETRS 89, HN76
- Räumlicher Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 – Östlich Bredentiner Weg umfasst die Flurstücke 15/6 (Teilbereich), 15/7, 15/8, 15/10, 15/11, 21 (Teilbereich), 22/5, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6 der Flur 11 und 58 (Bredentiner Weg) der Flur 7, Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 10,7 ha.
- Verfahrensvermerke**
- Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Sitzung am 09.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 – Östlich Bredentiner Weg - 1. Änderung nach § 13a BauGB beschlossen.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
 - Eine Bürger/innenbefragung ist in der Zeit von 15.07.2016 bis 01.09.2016 durchgeführt worden.
 - Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 05.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2018 bis zum 10.09.2018 während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 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 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger 28. Jahrgang Nr. 5 August 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.02.2020 geprüft. Infolgedessen wurde das Planverfahren von § 13a BauGB zu einem Normalverfahren geändert. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Scopingtermins erneut am 29.08.2019 beteiligt worden.
 - 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 bis zum während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 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 § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger - Jahrgang Nr. 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- 12. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**
- 13. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.02.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**
- 14. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.02.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**
- 15. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Scopingtermins erneut am 29.08.2019 beteiligt worden.**
- 16. 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 bis zum während folgender Zeit: Mo von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 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 § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Güstrower Stadtanzeiger - Jahrgang Nr. 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.**

- 15. 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 Geltungsbereich der Verletzung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.**
- 16. 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 Geltungsbereich der Verletzung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.**
- 17. 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 Geltungsbereich der Verletzung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.**
- 18. 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 Geltungsbereich der Verletzung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.**
- 19. 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 Geltungsbereich der Verletzung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.**
- 20. 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 Geltungsbereich der Verletzung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen der KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1. Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)**
- In dem GE 1-Gebiet sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für sportliche Zwecke
 - In dem GE 1-Gebiet ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO zulässige Nutzung Tankstelle
 - In dem GE 1-Gebiet können Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausnahmsweise zugelassen werden.
 - In dem GE 1-Gebiet ist die in § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätigkeiten
 - In dem GE 2-Gebiet sind nur die Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume zulässig, welche nur gelegentlich Besucher (z.B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzurechnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmsierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.
 - In dem GE 2-Gebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Tankstelle, und Anlagen für sportliche Zwecke
 - In dem GE 2-Gebiet sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätigkeiten
 - In den GE-Gebieten ist ausnahmsweise produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Barlachstadt Güstrow (Stand 2016) zulässig.
- 1.2. Urbane Gebiete (MU) (§ 6 BauNVO)**
- In den MU-Gebieten sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürohäuser
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - In den MU-Gebieten ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO zulässige Nutzung: Einzelhandelsbetriebe
 - Zusätzlich gemäß § 1 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für vorhandene bauliche Anlagen des Einzelhandels zugelassen. Dieser umfasst Änderungen und Erweiterungen um 50 m² Verkaufsfläche, ausnahmsweise sind produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis maximal 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Barlachstadt Güstrow (Stand 2016) zulässig.
 - In den MU-Gebieten ist die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Vergnügungstätigkeiten, und Tankstellen
- 1.3. Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**
- In dem WA-Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - In dem WA-Gebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - In dem WA-Gebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine pro Gebäude festgesetzt.
- 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO im GE 1-, MU 1- und MU 3-Gebiet auf 10,50 m, im GE 2-, MU 2- und WA-Gebiet auf 8,50 m festgelegt. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahnhakenoberkante des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der fertiggestellten Erschließungsstraße. Die jeweils festgesetzte Höhe der Gebäude darf durch notwendige technische Bauteile überschritten werden.
- 3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Im Planeten sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden innerhalb der Vorkehrungsflächen VK III und VK IV passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dach) ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich.
- Für die Vorkehrungsfläche VK III ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. R_{w,rea}) der Außenbauteile von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 30 dB für Büroräume u. a. anzuwenden. Für die Vorkehrungsfläche VK IV ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. R_{w,rea}) der Außenbauteile von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 35 dB für Büroräume u. a. anzuwenden.
- 4. Nebenanlagen**
- Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den seitlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück des Vorhabens zulässig.

- II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 LBAuO M-V)**
- 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen sind mit matt bis mittelstark reflektierenden Glanzgraden gemäß DIN EN ISO 2813:2015-02* zu gestalten. Spiegelfeld Oberflächenspiegelungen Glas- sowie Anstriche in Leuchtblenden (RAL 1016, 1022, 2005, 2007, 3026, 9007) sind für Fassaden- und Dachflächen sowie Teile von diesen nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit diese der Erzeugung alternativer Energien oder der Energieeinsparung dienen (2.0.0 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 archivarisch gesichert niedergelegt und kann im Stadtentwicklungsamt der Barlachstadt Güstrow während der Sprechzeiten eingesehen werden.
- 2. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig und nur an der Stelle der Leistung oder an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sie müssen innerhalb der Dachtraufe bzw. Attika angebracht werden. Es sind nur Schilder mit max. 1,50 m Höhe und Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit max. 1,50 m Höhe zulässig.
 - Unzulässig sind:
 - Freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen),
 - bewegliche Werbung jeglicher Art wie z. B. Lauf-, Dreh-, Wechsel-, Blinklicht oder Ballonwerbung.
- III Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 1a BauGB)**
- 1. Entlang der Planstraßen mit den Schnitten A-A, B-B und C-C sind unter Berücksichtigung der Parkplätze, der Zufahrten sowie den für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfeldern 20 standortgerechte Großbüsche gemäß Planzliste mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Je Planstraße ist eine der Baumaßen zu pflanzen.**
- 2. Stellplatzanlagen (Einzel- und Gemeinschaftsanlagen) sind gegenüber dem angrenzenden öffentlichen Raum mit begrüntem Perzeol oder mit Hecken zu fassen. Dabei sind heimische, standortgerechte Gehölze mindestens in Baumstutzqualität 2zv zu verwenden.**
- 3. In den Baugebieten sind bei Vorhaben gemäß § 29 BauGB je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger oder zwei kleinkröniger landschaftstypische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Als Ergänzung der Bepflanzung mit landschaftstypischen Gehölzen sind auch Pflanzungen nicht heimischer Gehölze als Solitär zulässig. Die Anlage von offenen Versickerungsrinnen für Niederschlagswasser ist zulässig.**
- 4. Ebene Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Der Versickerungswert hat dabei mindestens 0,3 zu betragen. Wenn Carports errichtet werden, so sind diese mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.**
- 5. In der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befindet sich als CEF-Maßnahme ein Ersatzhabitat für die Zaunleuchte. Ein Monitoring des Habitats ist einmal jährlich für fünf Jahre durchzuführen. Der etwa 500 m² große nördliche Bereich der Maßnahmenfläche ist als parkähnliche Grünfläche entsprechend der Maßnahme 6.10 der HfZ M-V anzulegen. Die Fläche ist frei von baulicher Nutzung zu halten, der Einsatz von Düngern, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Zur Unterhaltung ist die Fläche maximal dreimal jährlich zu mähen (mit Abfuhr des Mähgutes).**
- 6. Die Fläche des Flurstücks 28/4 der Flur 11 der Gemarkung Güstrow ist als parkähnliche Grünfläche entsprechend der Maßnahme 6.10 der HfZ M-V anzulegen. Die Fläche ist frei von baulicher Nutzung zu halten, der Einsatz von Düngern, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Zur Unterhaltung ist die Fläche maximal dreimal jährlich zu mähen (mit Abfuhr des Mähgutes).**
- 7. Der Randbereich der Fläche des Flurstücks 28/4 der Flur 11 der Gemarkung Güstrow ist entlang der Flurstücksgrenze der angrenzenden Flurstücke 25/4 und 28/3 der Flur 11 der Gemarkung Güstrow als naturnahe Hecke mit einer Breite von 5 m und einer Gesamtlänge von ca. 770 m² entsprechend den Vorgaben der Maßnahme 6.31. HfZ M-V anzulegen. Es sind mindestens zwei standortheimische Baum- und standortheimische Straucharten (mit einem Baumanteil von mind. 10%) aus gebietseigener Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind als Heister mit einer Pflanzgröße von mind. 150/75 cm und die Sträucher mit mind. 80/100 cm einzubringen. Die Pflanzfläche für die Bäume beträgt 3 m x 3 m, für die Sträucher 1 m x 1,5 m. Die Mindestreihenanzahl beträgt 2. Die Jungwuchspflege hat fünf Jahre zu erfolgen, bedarfsweise ist eine Bewässerung sowie ein Einsatz von Ausfällen zu leisten (Bäume 1:1, Sträucher ab 10% Verlust). Gegebenenfalls eingesetzte Pflanzhilfen sind nach 5 Jahren zu entfernen.**
- 8. Der verbleibende Ausgleich ist durch die Renaturierung des Ausgrabens auf den Flächen im Eigentum der Barlachstadt Güstrow im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie entsprechend der Maßnahme 4.11 der HfZ M-V und der vom Wasser- und Bodenverband „Nebel“ beauftragten Planung umzusetzen.**
- Pflanzliste**
- Acer campestre* - Feld-Ahorn
Magnolia kobus - Kobus-Magnolie
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Hinweise

1. Bodenkennlinie

Im Geltungsbereich sind keine Bodenkennlinien bekannt. Für Bodenkennlinien, die bei Erdarbeiten zufällig gefunden werden, ist die Bestimmung des § 11 BodSchG M-V in diesem Fall ist unter Berücksichtigung der Bodenkennlinie unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflanzung erfolgt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodenkennlinien erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwärz.

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 Landesamts für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern bei den Erdarbeiten im Geltungsbereich des § 11 BodSchG M-V in diesem Fall ist unter Berücksichtigung der Bodenkennlinie unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflanzung erfolgt fünf 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 Bodenkennlinie ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten in schriftlicher Form zu informieren. Die Kosten für die Bergung und Dokumentation von Bodenkennlinien erhält man bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in Schwärz.

2. Bodenschutz

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

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschusssubstraten anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingegraben werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und § 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunderforschungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Sofern im Zuge der Baugrunderforschung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

3. Gewässerschutz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III der Trinkwasserschutzzone „Warnow-Rostock“ mit der Nummer: MV_WSG_1938_08. Es sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWAG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung einzuhalten.

4. Baumschutz

Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Die Naturschutzbehörde kann gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V auf Antrag von den genannten Verboten Ausnahmen zulassen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Baumaßnahmen die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen, insbesondere die RAS-LP 4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung.

5. Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen zu töten oder ihre Entwicklung zu behindern, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

6. Störfallbetrieb

Nördlich des Plangebietes befindet sich aufgrund eines Pflanzenschutzmittellagers und der Mengen, die dort gelagert werden, ein Störfallbetrieb, zu welchem ein Achtungsabstand von 350 m eingehalten werden muss. Innerhalb des Achtungsabstandes sind Nutzungen im Sinne der Schutzbedürftigen Gebiete (§ 50 Satz 1 BImSchG i.V.m. dem Leitfaden KAS-18) unzulässig. Das GE 2-Gebiet befindet sich innerhalb dieses Achtungsabstandes, so dass hier im Rahmen der Baugenehmigung für Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude eine Prüfung bezüglich des Ausschlusses von schutzbedürftigen Nutzungen stattfinden muss.

Barlachstadt Güstrow

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 - Östlich Bredentiner Weg

Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung

Maßstab im Original: 1 : 1.000 Juli 2020

Stadtentwicklungsamt Abteilung Stadtplanung