



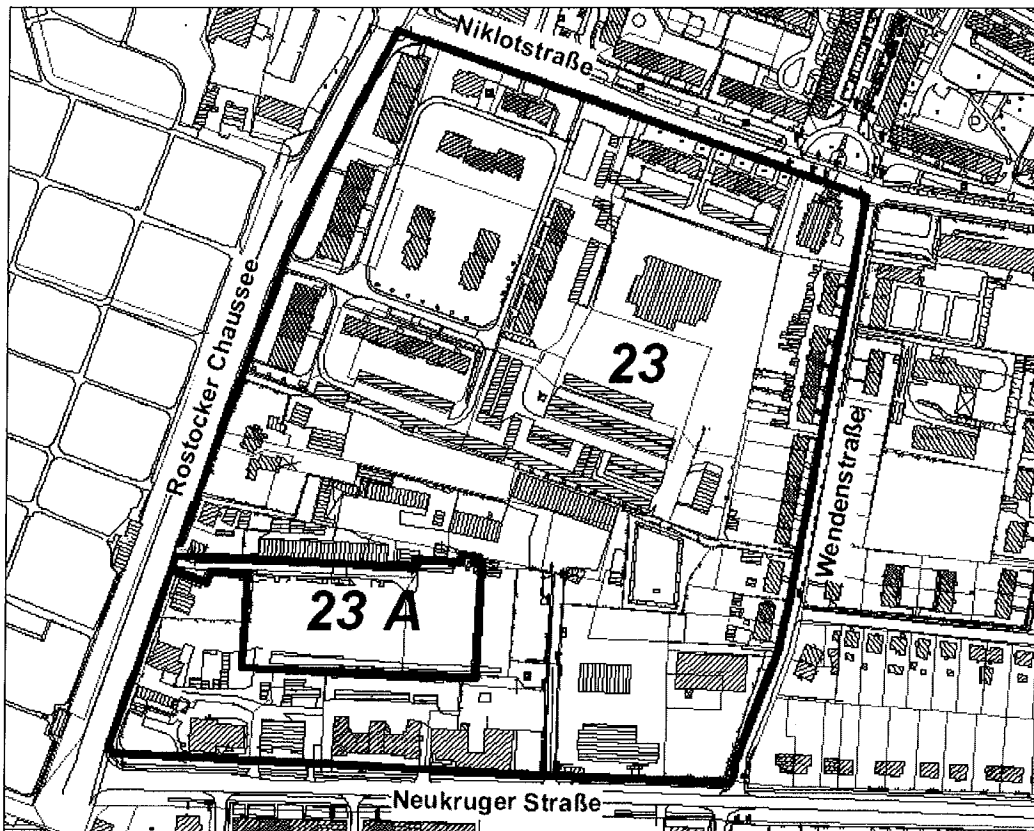
Barlachstadt Güstrow

Bebaungsplan Nr. 23

Kessiner Viertel-Teilbereich A

- Begründung -
gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Oktober 2011



Lage des Bebauungsplanes Nr. 23 - Kessiner Viertel Teilbereich A

Stadtentwicklungsamt
Abt. Stadtplanung

TEIL A: GRUNDLAGEN	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Veranlassung und Ziele	4
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	5
3.1. Lage, Größe, Abgrenzung.....	5
3.2. Bestandsbeschreibung.....	5
4. Vorgaben und Rahmenbedingungen	6
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	6
4.2. Flächennutzungsplan	6
4.3. Fachplanungen	7
4.3.1. Landschaftsplan	7
4.3.2. Immissionsschutz.....	7
TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
1. Bauliche Nutzung	9
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
1.1.1. Allgemeines Wohngebiet	9
1.1.2. Mischgebiet	9
1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
1.4. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung	10
2. Erschließung	10
2.1. Verkehr	10
2.1.1. Äußere Verkehrserschließung	10
2.1.2. Innere Verkehrserschließung	10
2.1.3. Ruhender Verkehr.....	10
2.1.4. Öffentlicher Personennahverkehr	10
2.2. Ver- und Entsorgung	10
2.2.1. Fernmeldetechnik.....	11
2.2.2. Abfallentsorgung	11
3. Grünplanerische Festsetzungen	11
4. Nachrichtliche Übernahme	11
4.1. Denkmale und Bodendenkmale	11
4.2. Trinkwasserschutzzonen.....	12
4.3. Altlasten	12
Teil C: Umsetzung der Planung	12

TEIL A: GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 ff.), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 GVOBl. M-V 2010, S. 66
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 634), Berichtigung vom 16. September 1998 (GVOBl. M-V S. 890)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998 zuletzt geändert durch das 1. Naturschutzänderungsgesetz M-V (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502) geändert am 09.12.2004
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M- V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen; Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005, Nr. 31, S.797)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 (GVOBl. M-V vom 11.11.1994 Nr. 24, S. 1022) und 2. Teilfortschreibung vom Mai 2009
- DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren (Mai 1987) sowie Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)
- Technisches Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

2. Veranlassung und Ziele

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 20.04.1995 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 – Kessiner Viertel mit dem Ziel gefasst, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen. Es war beabsichtigt, neben einer Bestandsneuordnung Wohnungsbau sowohl im Sozialwohnungsbau als auch im Eigentumswohnbereich zu schaffen sowie einen Sporthallenneubau und eine Jugendeinrichtung in die Planung zu integrieren.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 10.10.1996 wurde eine neue Gebietsabgrenzung beschlossen, da der Standort der Sporthalle zwischenzeitlich in der Kessiner Straße fixiert wurde. Somit wurde der Bereich östlich der Wendenstraße aus dem Plangebiet entlassen.

Während im Norden des Gebietes inzwischen die Sporthalle und im Bereich der Kessiner Straße/Niklotstraße Wohnungsneubebauung mit 82 WE nach § 34 BauGB genehmigt und realisiert wurden, stellt sich der Blockinnenbereich im südliche Teil des Plangebietes als städtebaulich ungeordnete Fläche dar. Aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse und mangelndem Interesse des Bundes, sich an der Planung zu beteiligen, wurde die Planung nicht weiter verfolgt.

Zwischenzeitlich wurden die Schlüsselgrundstücke (Flurstück 13/6 und 14/24, Flur 20, Gemarkung Güstrow)/Teilbereich A an einen Investor veräußert, der beabsichtigt, auf diesen Grundstücken stadtnahe Wohnungsgrundstücke anzubieten. Das Vorhaben über eine Bebauung gemäß § 34 BauGB zu errichten, wurde über eine Bauvoranfrage geprüft und u.a. aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung und den damit verbundenen nicht gesicherten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen negativ beschieden.

Diese Stellungnahme bezog sich auf die inzwischen eingetretene Entwicklung des südöstlichen Plangebietes mit Ansiedlung der Feuerwehr und des Technischen Hilfswerkes (THW) sowie eines Baustoff- und Verbrauchermarktes. Es wurde deshalb bereits frühzeitig ein Lärmgutachten erstellt, um zunächst zu prüfen, welche Emissionsquellen vorhanden sind und welche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, um dieses Planungsziel an diesem Standort weiterhin verfolgen zu können.

Des Weiteren ist festzustellen, dass die Erschließung des Gesamtgebietes im Blockinnenbereich gegenwärtig nur mittels Stichstraßen über die B 103 Rostocker Chaussee bzw. die Neukruger Straße erfolgt. Im Inneren gibt es kein in sich geschlossenes Erschließungsnetz. Mit dem Ausbau der Rostocker Chaussee könnte sich dieser Zustand noch verschlechtern, da die einmündenden Straßen mit Rechts rein - und Rechts raus - Regelungen beschränkt werden dürften (Planung des SBA). Im Rahmen der Bauleitplanung soll dem begegnet werden, indem die Möglichkeiten der verbesserten inneren Erschließung mit weiteren Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Straßennetz untersucht werden. Insbesondere ist nach dem Abbruch des Gebäudes Niklotstraße 2 ist eine Anbindung an die Niklotstraße möglich.

Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 26.11.2009 beschlossen, dass ein Erschließungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 23 Kessiner Viertel erarbeitet werden soll und das der Teilbereich A als separates Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird. Der Vorhabenträger ist bereit, die Kosten die auf die planungsrechtliche Entwicklung des Teilbereiches A entfallen, zu übernehmen.

Zwischenzeitlich wurde im Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit geschaffen, Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a aufzustellen. Die Voraussetzungen für dieses Planverfahren sind in diesem Fall gegeben, da es im Innenbereich liegt und die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Das Planverfahren bietet die Möglichkeit von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abzusehen. Gleichzeitig besteht nach Abschluss der Bebauungsplanung auch die Möglichkeit den Flächen-

nutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ohne ein separates Planverfahren durchführen zu müssen.

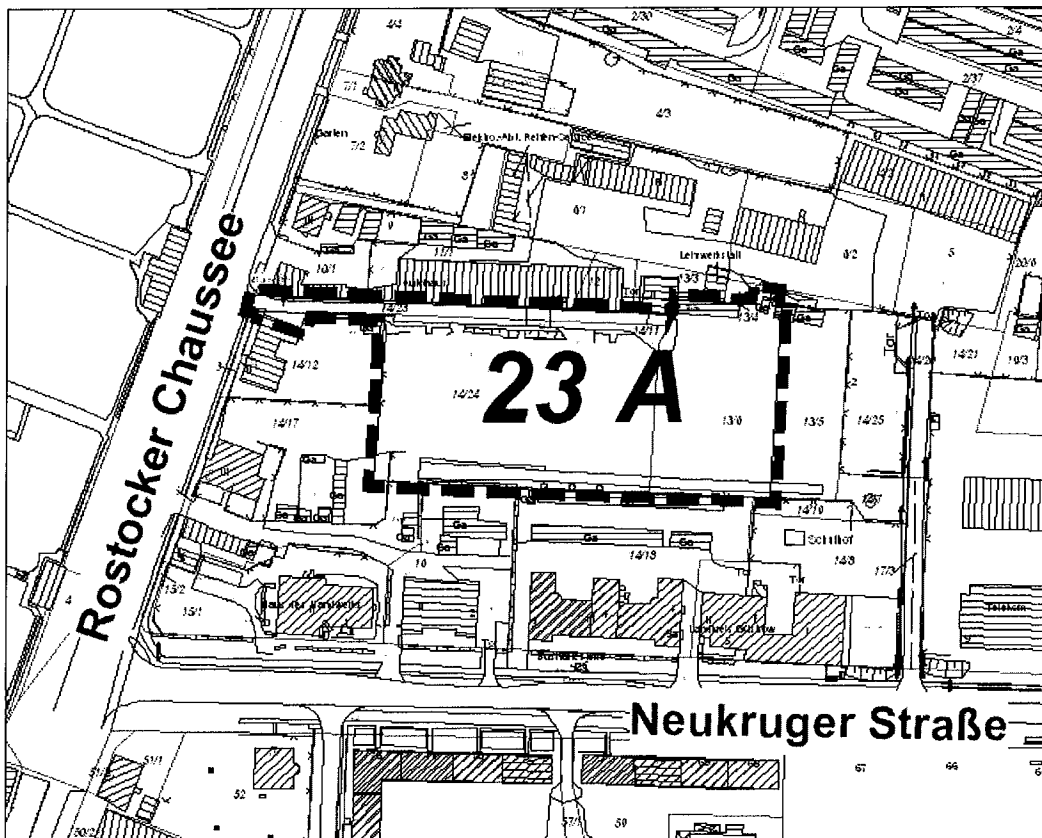
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung erfolgen im Parallelverfahren. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1 soll abgesehen werden, die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt, die Stellungnahmen sind in die Planung eingeflossen.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1. Lage, Größe, Abgrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 23 - Kessiner Viertel Teilbereich A betrifft ein Gebiet im Norden der Barlachstadt Güstrow, im Stadtteil Rostocker Viertel/Nordwest. Die Entfernung zum Ortskern beträgt bis zum Zentrum rund 1 km. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Zufahrtsbereich an die Bundesstraße 103 /Rostocker Chaussee an, ansonsten ist das Gebiet im Süden und Westen von mehrgeschossiger Wohnbebauung, im Norden von einem kleinen Gewerbehof sowie im Osten vom den Gebäuden der Freiwilligen Feuerwehr Güstrow (FFW) sowie des Technischen Hilfswerkes (THW) umgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 für den Teilbereich A umfasst die Flurstücke 13/6, 14/23 und 14/24 der Flur 20 Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von 0,95 ha.



Lage des Bebauungsplanes Nr. 23 - Kessiner Viertel Teilbereich A

3.2. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Blockinnenbereich der mehrgeschossigen Wohnbebauung der Neukruger Straße/ Rostocker Chaussee und wird im Osten begrenzt durch die Landesbrandmeister-Bever-Straße. Von der Rostocker Chaussee führt eine ca. 4 m breite befestigte Fläche in das Gebiet. Eine öffentliche Erschließung des Gebietes ist nicht vorhanden. Auf dem Gelände befanden sich ehemals Baracken, die zwischenzeitlich beräumt

wurden, so dass das Gelände unbebaut ist. Die nach Gehölzschutzsatzung bzw. § 18 NatschAG M-V geschützten Gehölze wurden erfasst und in den Plan übernommen.

4. Vorgaben und Rahmenbedingungen

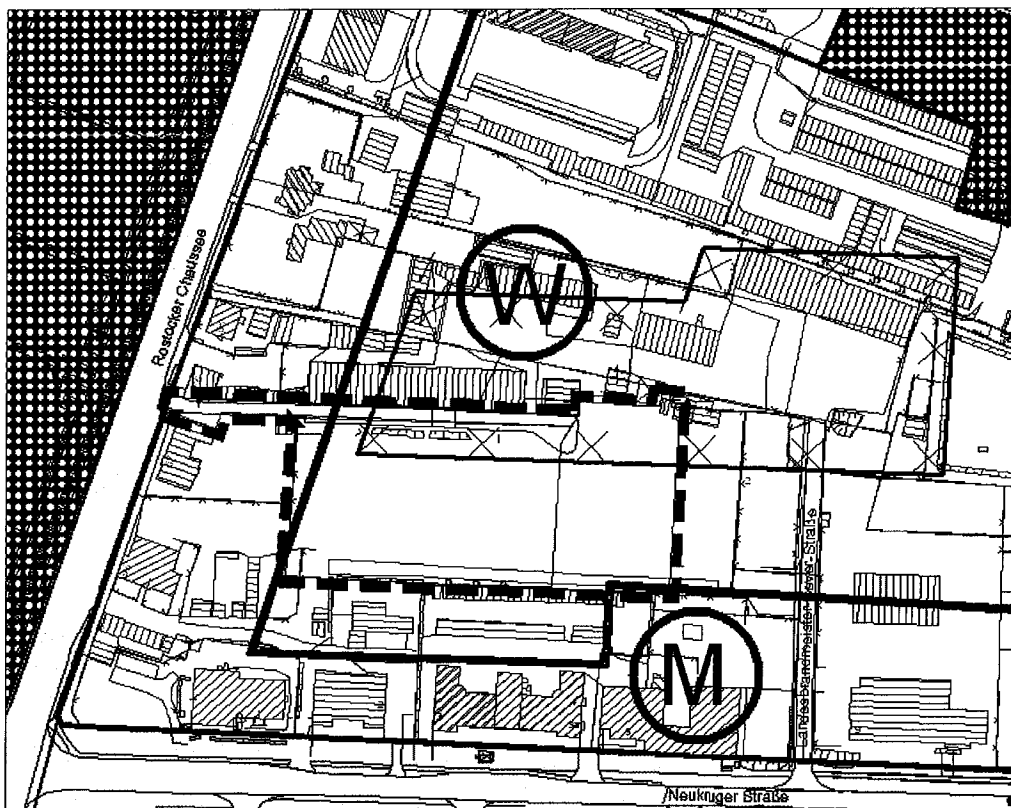
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 18.10.1994 mit seiner 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 weist Güstrow als Mittelzentrum aus und verfolgt die Zielstellung, im Rahmen der Siedlungstätigkeit der Entstehung und Verfestigung von Splittersiedlungen entgegenzuwirken und vorrangig in schon bebauten Bereichen bzw. in Planung befindliche Bebauung abzurunden.

4.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Planerische Zielstellung war es, entlang der Haupteerschließungsstraßen Rostocker Chaussee und Neukruger Straße eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu erhalten und weiter zu entwickeln und in dem Blockinnenbereich Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die im Flächennutzungsplan eingetragene Altlastenverdachtsfläche bezieht sich nicht auf das Plangebiet, sondern auf die nördlich angrenzende Fläche des kleinen Gewerbehofes (ehemals PGH-Motorfläche).

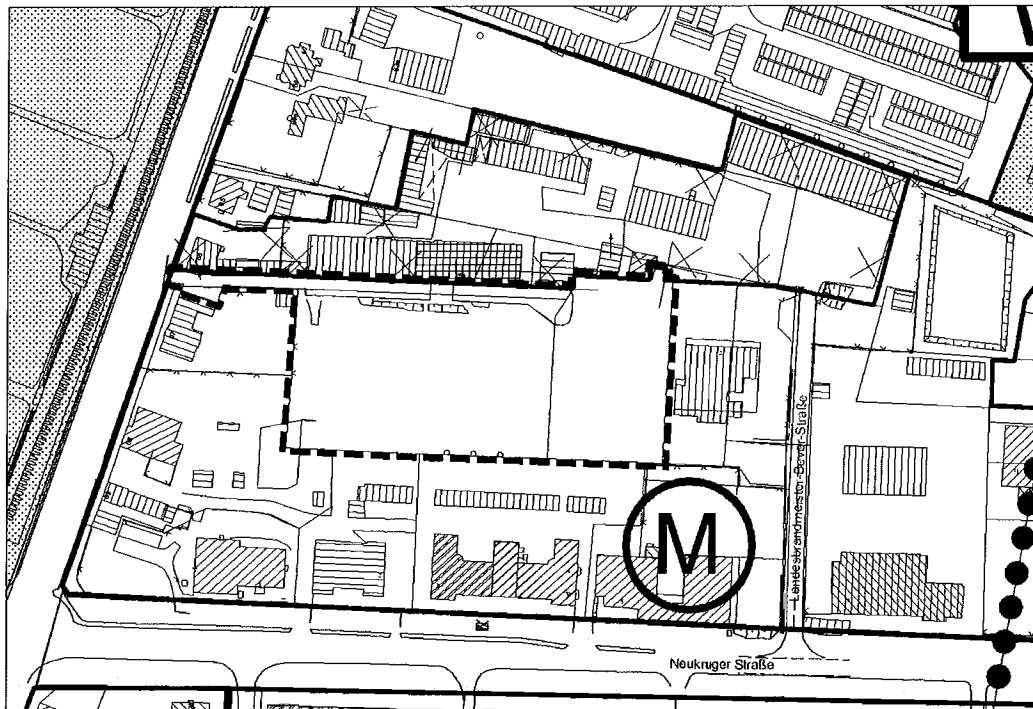


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Ansiedlung der Freiwilligen Feuerwehr, des Technischen Hilfswerkes sowie eines Baustoffmarktes stellt sich ein Teil des Gebietes als gemischte Baufläche da.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, und mit dem Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist der FNP gemäß §13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes

in diesem Bereich erfolgt parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens. (s.a. nachfolgende Zeichnung)



Auszug aus dem berichtigten Flächennutzungsplan

4.3. Fachplanungen

4.3.1. Landschaftsplan

In der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Barlachstadt Güstrow vom Mai 2005 werden zu innerstädtischen Standorten keine Aussagen getroffen.

4.3.2. Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung des Gebietes (s. a Punkt 3.1/3.2) wurde eine Schallimmissionsprognose vom 16.06.2008 durch ein Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz erstellt. Dieses wurde durch die Anlage 1 vom 26. April 2009 und eine weitere Untersuchung vom 4. September 2009 ergänzt.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurden die zuvor genannten Gutachten durch die Anlage 3 vom 6. April 2011 sowie eine Stellungnahme vom 27. Mai 2011 des Gutachters ergänzt.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm verschiedene Maßnahmen festgesetzt (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 3).

Zum einen wird an der Nordost- und Ostseite eine 3m hohe Lärmschutzwand mit einer Schalldämmung von mindestens erf. $R_w \geq 25$ dB festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Bebauung des Plangebietes erst erfolgen darf, wenn die Lärmschutzwand errichtet worden ist.

Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schalldämmmaße eingehalten werden (Tabelle 8 der DIN 4109). Für Wohnungen im Mischgebiet ist eine schalltechnisch günstige (lärmabgewandte)

Raumorientierung zu wählen. Sämtliche nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume sind auf der zum THW- bzw. Feuerwehrgelände lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Für die Außenbauteile aller zu schützenden Räume ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß „erf. R'W,res“ gem. DIN 4109 Tabelle 8 einzuhalten. Die der Bemessung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes „erf. R'W,res“ zugrunde liegenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Des Weiteren war durch die eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen, inwieweit durch die Zuschaltung des Sondereinsatzsignals (Martin-Horn) eine unzumutbare Belastung für die Anlieger zu erwarten ist. Im Ergebnis hat der Gutachter festgestellt, dass die o.g. Lärmschutzwand diese Spitzenpegel nicht abfangen kann, wenn das Signal bereits auf dem Betriebshof der Feuerwehr zugeschaltet wird. Nach Rücksprache mit der Fachaufsichtsbehörde (LUNG) (s. a. e-mail vom 8.11.2011) wird empfohlen, dass Sondereinsatzsignal in lärmunempfindliche Bereiche zu verlagern und dies durch die Freihaltung der Feuerwehrausfahrt mit Ampelanlagen zu regeln. Diese Möglichkeit ist im vorliegenden Fall gegeben, da alle Grundstückszufahrten der Landesbrandmeister-Bever-Straße ampelsignalisiert sind. Die Zuschaltung des Martin-Horns kann deshalb erst bei der Ausfahrt in die Neukruger Straße erfolgen.

TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Der westliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um hier stadtnah eine Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Über die Textlichen Festsetzung I Nr. 1.1 wird definiert, dass innerhalb des Gebietes Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Diese Nutzungen fügen sich in das Gebiet ein, dies ist jedoch bei z. B. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder den sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht der Fall, sie werden deshalb ausgeschlossen.

1.1.2. Mischgebiet

Für den östlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. In der Textlichen Festsetzung I Nr. 1.2 wird definiert, dass Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Diese Nutzungen fügen sich in das Gebiet ein. Alle weiteren Nutzungen die in einem Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, fügen sich in dieses Gebiet nicht ein, so dass sie ausgeschlossen werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird die jeweils mögliche Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, d. h. 0,4 für das WA-Gebiet und 0,6 für das MI-Gebiet. Diese Festsetzung erfolgt, damit alle zulässigen Nutzungen auf der jeweiligen Grundstücksfläche untergebracht werden können. Die Geschossigkeit wird für das gesamte Plangebiet mit nur einem Geschoss festgesetzt. Damit wird den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung getragen.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet sowie für das Mischgebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, so dass hier jegliche Art von Gebäudeformen entstehen kann, die eine maximale Länge von 50 m nicht überschreitet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO generell durch Baugrenzen festgesetzt, um eine möglichst flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Über die Textliche Festsetzung I Nr. 2 wird darüber hinaus eine geringfügige Überschreitung (bis zu 0,50 m) der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien und Erker zugelassen. Bezogen auf das Gesamtgebäude dürfen diese 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Eine Festsetzung zu Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen erfolgt nicht, um auch hier einer möglichst flexiblen Anordnung zu genügen.

1.4. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung

Bruttobauland (Gesamtfläche)	= 9447 m²
Verkehrsflächen gesamt	= 1196 m²
Allgemeines Wohngebiet	= 5927 m ²
Mischgebiet	= 2324 m ²
Bauflächen/Nettobauland gesamt	= 8251 m²

2. Erschließung

2.1. Verkehr

2.1.1. Äußere Verkehrserschließung

Die Zu- und Abfahrt des Plangebiets erfolgt bis zur verkehrlichen Neuordnung des Gesamtgebietes ausschließlich über die westlich zum Plangebiet verlaufende B 103/Rostocker Chaussee. Es gilt die Regel rechts rein-rechts raus. Eine Änderung dieser Regel wurde durch das Straßenbauamt Güstrow auch mit dem Ausbau der Bundesstraße nicht in Aussicht gestellt.

2.1.2. Innere Verkehrserschließung

Die bisher vorhandene ca. 4 m breite Grundstückszufahrt wird zu einer 5,0-5,5 m breiten Erschließungsstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ausgebaut. Die Planstraße endet in einem Wendehammer der das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht. Von dieser Erschließungsstraße erfolgt dann auch die Anbindung des vorhandenen Gewerbehofes, sie ermöglicht gleichzeitig auch eine zukünftige Anbindung an die Kessiner Straße.

Gleichzeitig wird durch eine 4 m breite private Stichstraße (in der Planzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet) das Mischgebiet erschlossen.

2.1.3. Ruhender Verkehr

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

2.1.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss an den ÖPNV ist gewährleistet. Eine Haltestelle befindet sich auf der B 103 direkt neben dem Zufahrtbereich in Richtung Rostock bzw. auf der gegenüberliegenden Seite stadteinwärts.

2.2. Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet sind keine Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden: In der Rostocker Chaussee befinden sich Anlagen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Fernwärme. Der bedarfsgerechte Ausbau aller Medien ist mit den jeweiligen Anbietern zu verhandeln. Die neue Erschließungsstraße ist so ausreichend bemessen, dass alle Medien innerhalb dieses Bereiches verlegt werden können.

2.2.1 Fernmeldetechnik

Informationen über fernmeldetechnischen Anlagen im Plangebiet liegen nicht vor.

2.2.2 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung gilt die Abfallsatzung des Landkreises Güstrow in der jeweils gültigen Fassung. Standorte für die private Müllentsorgung sind nicht explizit festgelegt worden.

3. Grünplanerische Festsetzungen

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ist eine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung nach Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig. Die grünplanerischen Festsetzungen werden zum einen zur landschaftlichen Gestaltung innerhalb des Plangebietes, zum anderen zur Aufwertung des Landschaftsbildes festgesetzt und berücksichtigen räumliche und funktionale Zusammenhänge im besiedelten Gebiet.

Die Festsetzung II Nr. 1, dass Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, dient der Minimierung der Versiegelung und damit dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden verbunden mit der Erreichung einer größtmöglichen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Das Pflanzgebot im Westen und Süden dient dazu das Plangebiet insgesamt einzugrünen und abzuschließen. Da diese Pflanzung in den Gartenbereichen erfolgt, kann die zweireihige Hecke entweder als freiwachsende oder geschnittenen Hecke aus standortgerechten Gehölzen ausgeführt werden. Die Artenliste dient als Auswahlmöglichkeit. (Textliche Festsetzung II Nr. 2). Die Pflanzung hat durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen.

Die Begrünung der Lärmschutzwand ist flächendeckend mit selbstklimmenden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 2 zu begrünen (Textliche Festsetzung II Nr. 3). Diese Maßnahme dient der Gestaltung des Plangebietes.

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1. Denkmale und Bodendenkmale

Denkmale und Bodendenkmale sind nicht bekannt.

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 976 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Die Unterlassung einer Anzeige sowie die Zerstörung von Bodenfunden kann als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße geahndet werden (§ 29 DSchG M-V).

(Hinweis 1)

4.2. Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone (TWSZ).

4.3. Altlasten

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Teil C: Umsetzung der Planung

Für die Realisierung der Maßnahmen gilt folgende Prioritätenliste:

Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind durchzuführen: Bau der Schallschutzwand und Bau der Erschließungsstraße incl. aller Medien

Bis 1 Jahr nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen: Private Pflanzgebote

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 07.12.2011

ausgefertigt am: 20.12.2011

Der Bürgermeister
Arne Schuldt



Die Satzung ist mit Ablauf des 01.01.2012 in Kraft getreten.