

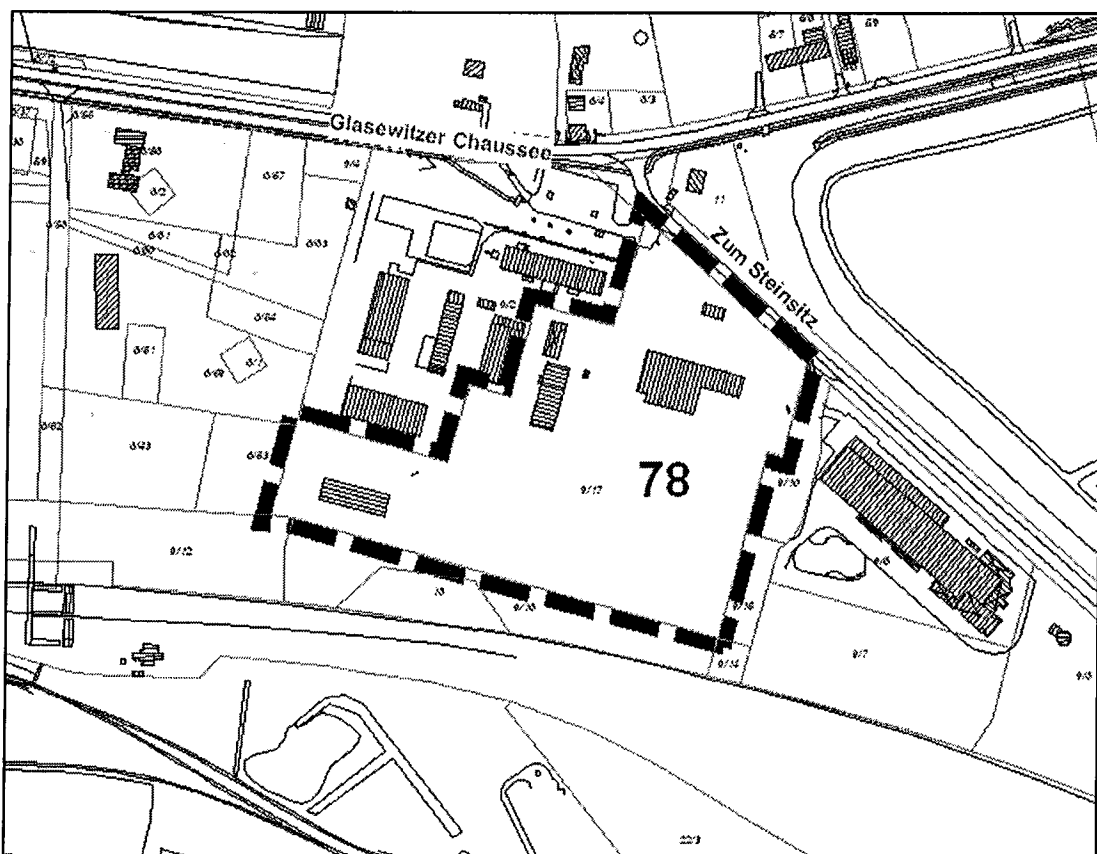
# Satzung der Stadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 78 -

## WEMAG

- Begründung -

gemäß § 9 (8) BauGB



Lage des Bebauungsplanes Nr. 78 - WEMAG

**Stadtentwicklungsamt**  
**Abt. Stadtplanung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL A: GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1. <b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
2. <b>Veranlassung und Ziele .....</b>	<b>4</b>
3. <b>Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
3.1 Lage, Größe, Abgrenzung.....	4
3.2 Bestandsbeschreibung.....	5
4. <b>Vorgaben und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2 Flächennutzungsplan .....	6
4.3 Fachplanungen .....	7
4.4 Nachrichtliche Übernahme .....	8
<b>TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>11</b>
1. <b>Bauliche Nutzung .....</b>	<b>11</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	11
1.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
1.4. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung .....	11
1.5. Altlastenverdacht.....	11
2. <b>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....</b>	<b>12</b>
2.1 Werbeanlagen.....	12
2.2. Einfriedung .....	13
3. <b>Erschließung .....</b>	<b>13</b>
3.1. Verkehr.....	13
3.2. Ver- und Entsorgung .....	13
4. <b>Grünplanerische Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
<b>Teil D: Umsetzung der Planung .....</b>	<b>14</b>
Städtebaulicher Vertrag .....	14

## 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,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen,
- 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) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51,2542),
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. MV S. 66),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001 in Verbindung mit dem Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V,
- 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) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554 einschließlich der rechtsgültigen Änderungen),
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. S.12),
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M- V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42),
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005, Nr. 31, S.797),
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 04.11.2011 (Amtsblatt Nr. 46/2011)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I 2005, 258 (896)),
- Beschluss Nr. 44 der 11. Tagung des Kreistages Güstrow vom 11. März 1981 über „Festlegungen von Trinkwasserschutzgebieten und Schutzbestimmungen zur Sicherung der Wasserfassungen von Wasserwerken im Kreis Güstrow,
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock. Beschl. d. Bezirkstages Nr. 22 vom 22.03.1982. (Mitteilungsbl. d. Bez.tages des R.d.B. Schwerin Nr. 4/II vom Januar 1982),
- Kampfmittelverordnung des Landes MV (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2011-1-1)
- Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126)
- Hinweise für die raumordnerischen Bewertung und die baurechtliche Beurteilung: Großflächige Photovoltaikanlagen im Außenbereich

## **2. Veranlassung und Ziele**

Die WEMAG AG ist an die Barlachstadt Güstrow herangetreten, um die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen des ehemaligen Heizwerkes Rövertannen an der Glasewitzer Chaussee zu reaktivieren. Das Unternehmen beabsichtigt, nach Rückbau der vorhandenen Bausubstanz und Entsiegelung der Flächen, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage für die Erzeugung und Einspeisung von erneubarer Energie in das öffentliche Netz zu errichten. Gemäß den Regelungen des Energieeinspeisegesetzes (EEG) ist für die Abnahme der erzeugten Solarenergie und deren Einspeisevergütung die Lage der Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB zwingende Voraussetzung. Um das Vorhaben zu verwirklichen, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Unter dem Leitbild Innen- vor Außenentwicklung befürwortet die Barlachstadt Güstrow die Reaktivierung von Brachflächen. Dazu wird über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB das Gebiet entwickelt. Der Aufstellungsbeschluss für diese Planung wurde durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 12.05.2011 gefasst.

Für das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 78 - WEMAG wird gemäß § 13 a BauGB, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren erstellt. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Vorprüfung des Einzelfalls während des Scopingtermins am 17.05.2011 hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 78 - WEMAG wurde das parallele Beteiligungsverfahren nach § 4a (2) BauGB durchgeführt, sodass die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gleichzeitig durchgeführt wurden.

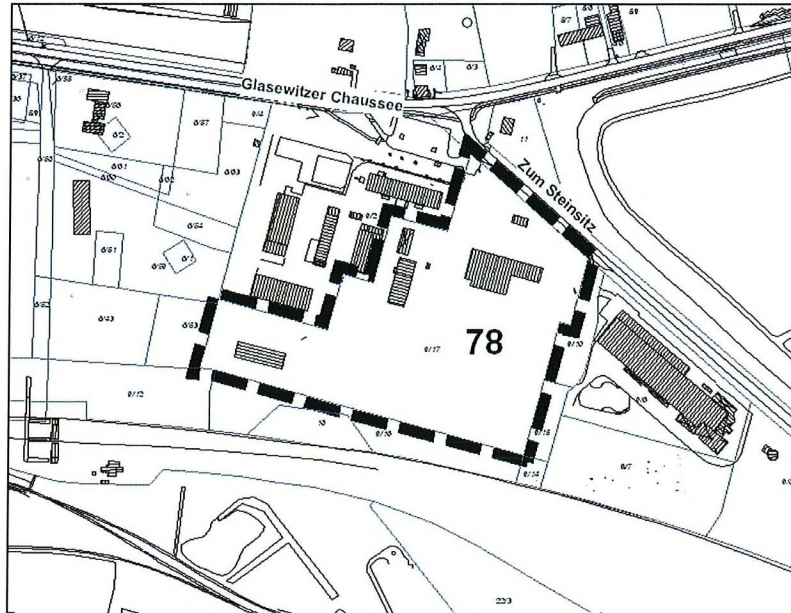
## **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **3.1 Lage, Größe, Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Barlachstadt Güstrow, einem Gebiet, wo sich gewerbliche und industrielle Nutzungen konzentrieren. Mit der Aufgabe des Heizwerkes Rövertannen Mitte der 90-er Jahre entstand eine Gewerbebrache.

Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Norden durch die Straße Zum Steinsitz,
- im Osten durch Gewerbeflächen
- im Süden durch Anschlussgleise und die Bahnanlagen der DB AG
- im Westen durch Gewerbe (derzeit noch Sitz der Stadtwerke Güstrow)



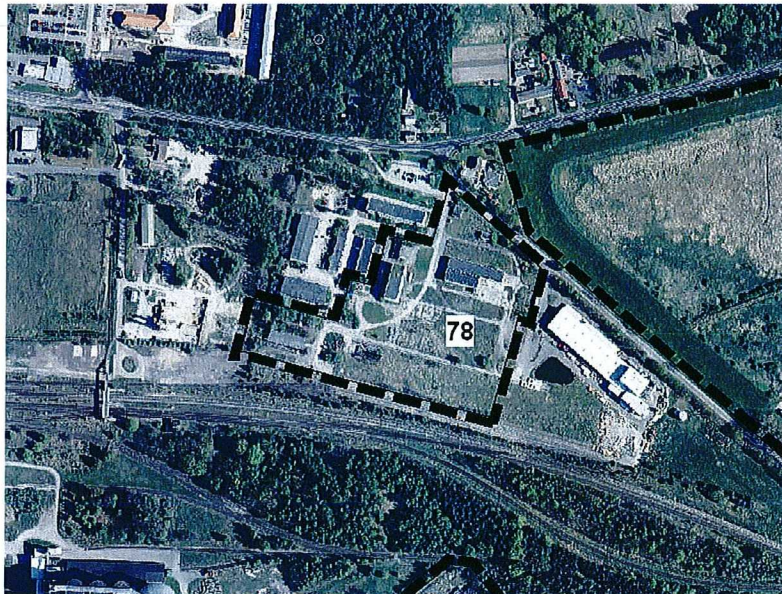
Lage des Bauungsplanes 78 - WEMAG

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes umfasst das Flurstück 9/17 der Flur 33 mit einer Fläche von 3,77 ha. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Flächen im Eigentum der WEMAG AG.

Das Plangebiet ist eine ebene Fläche, die geodätische Höhen zwischen 12,5 und 13,2 m über NN erreicht.

### 3.2 Bestandsbeschreibung

Das Betriebsgelände der WEMAG ist weitgehend versiegelt und wurde industriell genutzt. Die unversiegelten Bereiche wurden als Lagerplätze genutzt und sind als Schotterflächen ausgebildet.



Im südwestlichen Gelände ist Baumbestand vorhanden, ebenso sind Einzelbäume, die unter die Gehölzschutzsatzung der Barlachstadt Güstrow fallen oder nach §18 NatSchAG M-V geschützt sind, auf dem Gelände verteilt.

Waldflächen liegen ca. 40 m südlich des Geltungsbereiches, sodass die Regelungen nach Landeswaldgesetz M-V hier nicht zu berücksichtigen sind.

## **4. Vorgaben und Rahmenbedingungen**

### **4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Das regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 04.11.2011 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.

Der Planbereich wird als Vorbehaltsgebietes für Gewerbe und Industrie „Güstrow – Ost“ ausgewiesen. Begründet wird die Ausweisung mit der verkehrsgünstigen Lage, der infrastrukturellen Ausstattung und der regionalen Bedeutsamkeit für die wirtschaftliche Entwicklung im Verbandsgebiet.

In der landesplanerischen Stellungnahme wird festgestellt: „Für die Beurteilung der Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO MV vom 22. August 2011) zugrunde zu legen.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms MM/R weist ein Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie (Güstrow Ost) entsprechend Programmsatz G 4.3(2) aus, welches den Planbereich vollflächig erfasst. In der Sitzung der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbands am 25.11.2010 wurde ein Beschluss über die 1. Fortschreibung des RREP MM/R u.a. im Fachkapitel 4.3. gefasst mit dem Ziel, die Qualifizierung des Vorbehaltsgebietes Güstrow Ost zu einem Vorranggebiet Gewerbe und Industrie sind gemäß RREP vorzugsweise für flächenintensive Großinvestitionen vorzuhalten.

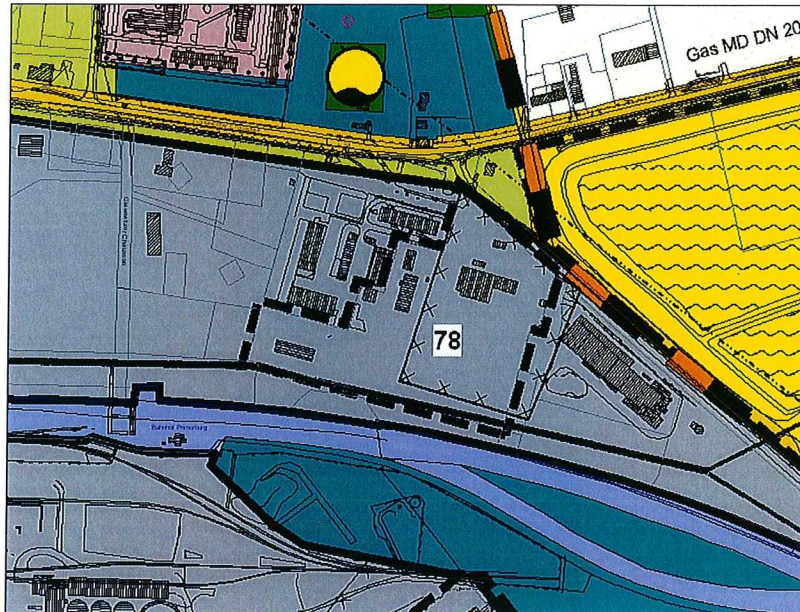
Die Darstellung von Bauflächen für PV-Freiflächenanlagen in Bereichen, die zur Entwicklung landesweit bedeutsamer gewerblicher und industrieller Standorte (Vorranggebiete Gewerbe und Industrie gemäß RREP )vorgesehen sind, ist generell unzulässig (vgl. Großflächige Photovoltaikanlagen im Außenbereich-Hinweise für die raumordnerische Bewertung und die baurechtliche Beurteilung“, VM M-V 2011), was mit der Qualifizierung des Vorbehaltsgebietes Güstrow Ost zu einem Vorranggebiet Gewerbe und Industrie dann auch für diesen Großstandort zutrifft.“

„Die raumordnerischen Bedenken in Bezug auf eine Nutzung der WEMAG-Fläche für PV – Anlagen wurden im konkreten Einzelfall nur mit Blick auf die relativ geringe Flächeninanspruchnahme durch den B-Plan im Verhältnis zur Gesamtgröße des jetzigen Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie Güstrow Ost zurückgestellt.“

Im Ergebnis ist das Vorhaben somit auf Grund seiner geringen Größe mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Barlachstadt Güstrow ist der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche und Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP zu entwickeln. Die Ausweisung als Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist daraus nicht entwickelt, so dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgt durch Berichtigung parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens.

### 4.3 Fachplanungen

#### 4.3.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Gewerbefläche aufgenommen. Im Maßnahmenkonzept ist die Ausbildung einer Baumreihe/ Allee entlang der Straße Am Steinsitz angedacht.

#### 4.3.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem gewachsenen Gewerbe- und Industriegebiet und ist seit jeher gewerblich genutzt worden. Eine zusätzliche Lärmbelastung ist also durch eine Reaktivierung der ehemaligen Gewerbefläche nicht zu erwarten. Die angrenzenden Straßen Zum Steinsitz bzw. Glasewitzer Chaussee stellen für das Gebiet selbst keine Beeinträchtigung durch Lärmbelastung dar, ebenso die im Süden des Plangebietes angrenzende Trasse der DB AG. Besondere Maßnahmen für den Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

#### 4.3.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Aufgrund von Richtlinien der Europäischen Union und von Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und die Vermeidung von Beeinträchtigungen der in ca. 400 m zum Geltungsbereich gelegenen NATURA-2000-Gebiete (hier FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet) besonders zu beachten.

Die Nebel ist ausgewiesenes Flora-Fauna-Habitat Gebiet Nr. DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ (Gebietsmeldung Stand 12.06.2004).. Das Plangebiet selbst liegt weder in einem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) noch in einem Vogelschutzgebiet.

In den Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde keine FFH-Vorverträglichkeitsprüfung für die Nebel gefordert.

Bei einem Abstand von ca. 400 m zum FFH-Gebiet „Nebel“ und zum SPA 38 „Nebel und Warinsee“ wurde aufgrund der bisherigen Vorbelastung von den zuständigen Behörden im Scopingtermin nicht davon ausgegangen, dass die Festsetzung eines Sondergebietes Photovoltaik zu wesentlichen Auswirkungen auf die NATURA-2000-Gebiete führen.

Die Nebel als Gewässer 1. Ordnung verläuft in einem Abstand von ca. 700 m südlich des Plangebietes.

#### 4.3.4 Landschaftsschutzgebiete

Der Verlauf der Nebel ist die nördliche Grenze des LSG „Insensee und Heidberge“. Das Plangebiet liegt somit ca. 700 Meter nördlich des Schutzgebietes. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist auf Grund der erheblichen Vorbelastung des Planbereiches nicht zu erwarten.

#### 4.3.5 § 20 – Biotope

Im Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope des Landkreises Güstrow ist im Geltungsbereich an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein § 20 Biotop nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen (Nr. 10622 –naturnahe Feldgehölze). Diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist nur noch in Form von Einzelexemplaren von Stieleichen vorhanden. Bei der grünordnerischen Festsetzung zur Pflanzung einer Eichenreihe ist dieser Baumbestand zu berücksichtigen.

#### 4.3.6 Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird für die Bauleitplanung als Ausgangszustand von einer von Gebäuden beräumten Fläche ausgegangen. Das Vorhaben des Abrisses des Bestandes an baulichen Anlagen bedarf gemäß § 61 Abs.3 LBauO keiner Genehmigung. Bei der Beräumung des Grundstückes können auf Grund des genehmigungsfreien Abrisses keine artenschutzrechtlichen Auflagen durch die Stadt erteilt werden. Dem Vorhabenträger wurden die artenschutzrechtlichen Stellungnahmen zur Kenntniss gegeben. Der Abriss erfolgte im Oktober 2011. Zu diesem Zeitpunkt wurde bei einer Vorortbegehung festgestellt, dass sich keine geschützten Arten in den baulichen Anlagen befanden.

Eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung wurde durchgeführt. Weder werden Natura-2000- Gebiete tangiert (siehe auch 4.3.3) noch entsteht ein negativer Eingriff in Natur und Landschaft, da ausschließlich entsiegelt wird und unter den Photovoltaik- Freiflächenanlagen Grünland entsteht. Die notwendigen baulichen Anlagen entstehen an bereits versiegelter Stelle. Die geplanten Anlagen unterliegen nicht dem BImSchG und dem WHG. Mit dem Betrieb sind keine Immissionen wie Lärm, Staub usw. verbunden. Damit steht einer Zulassung nach § 34 BNatSchG nichts entgegen.

### 4.4 Nachrichtliche Übernahme

#### 4.4.1 Denkmale und Bodendenkmale

Bau- und Kunstdenkmale werden durch das Vorhaben nicht berührt. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

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 1b)



#### 4.4.2 Trinkwasserschutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B der Wasserfassung Güstrow-Bockhorst. Es gelten die Bestimmungen der Schutzzonenverordnungen. (s. a. Hinweis Nr. 7)

#### 4.4.3 Altlasten

Unter Hinweis Nr. 2 wird auf die Verfahrensweise bei auftretenden Belastungen verwiesen: Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) vom 25.08.98 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV von den StÄUN anzuordnen.

Unter Hinweis Nr. 3 wird darauf verwiesen: "Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig (§§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes)."

Soweit 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 §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sind zu beachten (s. a. Hinweis Nr. 4).

#### 4.4.4 Bäume

Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001. Bäume mit einem Stammumfang >1m sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Über Ausnahmen zu deren Beseitigung befindet die Untere Naturschutzbehörde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen und in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen, insbesondere die RAS-LP4 und die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung (s. a. Hinweis Nr. 8).

Da die Baufeldfreimachung bereits Anfang 2011 begann, wurde für geschützte Bäume nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 gestellt. Es wurde die Genehmigung zur Fällung von 4 Birken, 2 Robinien, und 4 Weiden am 24.02.2011 erteilt. Als Ersatzpflanzung sind 10 einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm im Bereich des Gehölzbestandes, welcher erhalten werden soll, zu pflanzen.

Für diese Ersatzpflanzungen und zum Erhalt von geschützten Bäumen wurde im südwestlichen Bereich eine Fläche mit Erhaltungsgebot im Bebauungsplan ausgewiesen.

#### 4.4.5 Luftverkehr

Der Bebauungsplan befindet sich in der Nähe des Segelflugplatzes Güstrow und damit im beschränkten Bauschutzbereich. Entsprechend ist gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz bei Baugenehmigungen ein Antrag bei der Luftfahrtbehörde zu stellen (s. a. Hinweis Nr. 6). Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger wurden keine Bedenken seitens des Segelflugvereines und des Wirtschaftsministeriums geäußert.

#### 4.4.6 Bahnanlagen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bahngelände der DB AG, nördlich der Gleise. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Gleisanlagen befinden sich ausschließlich im Eigentum des dortigen Anschlussvertragspartners der Firma Auge.

Entsprechend der Stellungnahmen der DB AG ist zu berücksichtigen: „Aus dem o. g. Vorhaben und allen dazu gehörenden Zusammenhangsmaßnahmen darf zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden, noch dürfen sich negative Auswirkungen auf den betriebssicheren Zustand der Bahnanlagen ergeben.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Dies ist besonders bei der Parallelführung der Straße zu den Bahnanlagen zu prüfen.“

Der DB AG ist der Nachweis zu erbringen, dass von den Modulen der Photovoltaikanlage keine Blendwirkungen und Spiegelungseffekte mit Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs ausgehen. Das Reflektionsverhalten der Solarmodule in Richtung Bahnanlagen ist darzustellen.

## **TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **1. Bauliche Nutzung**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1. Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage**

Die geplante Nutzung Photovoltaik unterscheidet sich von den Baugebietskategorien der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich. Es wird deshalb für das gesamte Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dort ist als eine Festsetzungsmöglichkeit bereits ein Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- oder Sonnenenergie, dienen, aufgeführt. Diese Festsetzung bedarf einer Zweckbestimmung, es wird deshalb die Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzt.

Im Sinne der Zweckbestimmung sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie zulässig. Außerdem sind die für die betrieblichen Zwecke notwendigen Nebenanlagen wie z.B. Trafo- und Wechselrichterstationen und andere notwendigen Schalteinrichtungen zulässig (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 1).

Von den Modulen der Photovoltaikanlage dürfen keine Blendwirkungen und Spiegelungseffekte mit Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs der DB AG ausgehen.

#### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 17 BauNVO Abs. 1 wird für das Sonstige Sondergebiet die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Geplant ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodulen. Dies führt zu einer minimalen direkten Bodenversiegelung durch die Fundamente der Ständer. Zwischen den Elementen verbleiben in Abhängigkeit von den ausgewählten Modulen freie Flächen.

#### **1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen festgelegt

#### **1.4. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung**

**Bruttobauland** **= 37.700 m<sup>2</sup>**  
(Gesamtfläche)

#### **1.5. Altlastenverdacht**

Der Altlastenverdacht für das Plangebiet konnte ausgeräumt werden.

#### **Munitionsverdacht**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einem Kampfmittelbelastungsbereich um das ehemalige Heereszeugamt. Gemäß Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG MV, §§68 ff) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum. Insbesondere in und im Umfeld um die Kampfmittelbelastungsgebiete ist eine konkrete vorhabensbezogene Anfrage zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

Für die Durchführung der erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten hat der Vorhabensträger die GFKB Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung MV beauftragt. Der Abschlussbericht für die Untersuchungen vom 07.07.-22.09.2011 liegt vor und wurde öffentlich ausgelegt.

Im Bericht wurde festgestellt: „Die Erkundungs Sondierungen und die Kontrolle von 100 Verdachtspunkten haben keine Hinweise auf eine Munitionsverseuchung der Fläche ergeben, so dass die Fläche als munitionsfrei betrachtet werden kann.“

### **Anlagenbezogene Altlasten**

Für das Plangebiet bestand auf Grund seiner Vornutzung Altlastenverdacht. Auf dem Standort wurden etwa von 1970 bis in die 80iger Jahre teilweise altlastrelevanten Materialien (Braunkohle, Schmierstoffe, Trafoöle, Diesel, Flugaschen) gelagert und eingesetzt. Mit Gutachten vom 04.10.2011 wurde das Plangebiet durch die Firma Pöyry bewertet. Es wurden die Altlastverdachtsflächen mit insgesamt 9 Sondierungen überprüft. Die Bodenproben aus den Sondierungen wurden organoleptisch und nach DIN 4023 angesprochen. Begutachtet wurden der Ober- und Unterboden sowie der Kapillarsaumbereich. Organoleptische Hinweise auf Bodenverunreinigungen, etwa durch auffällige Verfärbungen, Ausblühungen, sichtbare Ölspuren oder typische Gerüche wurden an keiner Bodenprobe angetroffen. Nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen und einer Geländebegehung waren insgesamt 8 Altlastverdachtsflächen (ALVF 1 bis 8) zu begutachten. Grundlage bildete ein vorhandenes Altlastgutachten aus dem Jahre 1990, welches jedoch nur unvollständig, ohne jegliche Pläne vorlag. An ausgewählten Proben erfolgte die Überprüfung der Parameter: Schwermetalle (SM), Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Als Beurteilungsgrundlage wurden die Prüfwerte der LAWA (Empfehlungen, Orientierungswerte für Bodenbelastungen) und die Prüfwerte nach BBodSchV für Schwermetalle und Benzo(a)pyren herangezogen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Prüfwerte der LAWA bzw. der BBodSchV nicht überschritten werden. Die nachgewiesenen Konzentrationen aus den überprüften Sondierungen S2, S4, S6, S7 und S8 liegen alle im Bereich der laboranalytischen Nachweisgrenzen. Die PAK- und Benzo[a]pyren - Konzentrationen aus der Probe S9 (0,1-0,8 m unter GOK) sind gering erhöht, liegen jedoch ebenfalls nicht über den Prüfwerten der LAWA Empfehlungen bzw. BBodSchV für die sensible Folgenutzungen.

Auf Grund der festgestellten, nicht vorhandenen Schadstoffkonzentrationen im Ober- und Unterboden ist eine Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG mit Diskussion der Wirkungspfade nicht erforderlich.

Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Wasser oder durch die direkte Aufnahme kann aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht abgeleitet werden. Der Altlastenverdacht hat sich somit nicht bestätigt.

## **2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

### **2.1 Werbeanlagen**

Das Plangebiet befindet sich in am östlichen Ortseingang der Stadt Güstrow. In der Vergangenheit sind aufgrund fehlender Gestaltungsvorschriften oft maßstabssprengende Firmen- und Produktwerbungen entstanden. Wesentliches Ziel der Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V ist eine untergeordnete Gestaltung der Werbeanlagen.

Die Begrenzung der Werbeanlagen auf eine Flächengröße von 30 m<sup>2</sup> ermöglicht weiterhin an der Stätte der Leistung, die Interessen des Werbenden umzusetzen. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der Barlachstadt Güstrow und auf das Gesamterscheinungsbild des Industrie- und Gewerbegebietes sollen damit vermieden werden.

Freistehende Werbeanlagen (Fernkennzeichen) dürfen gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzung Nr. II 1.1 die Gesamthöhe von 10 m nicht überschreiten. Unzulässig ist bewegliche Werbung jeglicher Art, wie z.B. Dreh-, Wechsel-, Blinklicht- oder Ballonwerbung, da

sie entlang der Straße zu negativen Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr führen kann. Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

## **2.2. Einfriedung**

Aus Sicherheitsgründen ist um das gesamte Plangebiet eine Zaunanlage mit einer max. Höhe von 2 m zuzüglich Übersteigschutz zulässig. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand von 10 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

Um die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen in der Realisierung durchsetzen zu können, wurde in den Gestaltungsfestsetzungen auf die Ahndung nach Landesbauordnung verwiesen.

## **3. Erschließung**

### **3.1. Verkehr**

#### **3.1.1. Äußere Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Glasewitzer Chaussee bzw. über die Straße Zum Steinsitz.

#### **3.1.2. Innere Verkehrserschließung**

Die zukünftige Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die künftige Nutzung bestimmt werden. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen wird, ausgenommen in der Bauphase, nicht gerechnet. Bei der derzeit geplanten Nutzung Photovoltaik sind nur Wartungsarbeiten durchzuführen.

#### **3.1.3. Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf dem privaten Grundstück abgewickelt. Öffentliche Stellplätze werden nicht separat ausgewiesen.

### **3.2. Ver- und Entsorgung**

Die äußere Erschließung für Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser und Strom ist gesichert und wird mit der Stadtwerke GmbH der Barlachstadt Güstrow und dem städtischen Abwasserbetrieb geregelt.

## **4. Grünplanerische Festsetzungen**

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

Die grünordnerische Festsetzung Nr. II 1.1 zur Pflanzung einer Baumreihe entlang der Straße Zum Steinsitz nimmt die Anregungen des Landschaftsplanes auf und dient der Abgrünung des baulichen Vorhabens zum öffentlichen Straßenraum. Da die Pflanzungen im Norden liegen, sind die negativen Einflüsse auf die Lichtausbeute gering. Bei der Pflanzung ist der Bestand an vorhandenen Stieleichen im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen und im ausreichender Abstand zu pflanzen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist gemäß §13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, dazu diente der Scopingtermin am 17.05.2011.

Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nach BauGB nicht vorgeschrieben .

Für die Nutzung der nächsten 20 Jahre als Photovoltaikanlage ist weder von Emissionen noch von Belastungen des Bodens und Grundwassers auszugehen.

## Teil D: Umsetzung der Planung

### Städtebaulicher Vertrag

Die Barlachstadt Güstrow hat mit dem Vorhabensträger einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, welcher unter anderem Regelungen zur Umsetzung der Bauleitplanung erhält. Zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wurden Festlegungen zum Zeitpunkt der Ersatzmaßnahmen und zu Pflegemaßnahmen getroffen: Spätestens in der zur Fertigstellung ihres Vorhabens nachfolgenden Pflanzperiode sind die Pflanzungen durchzuführen und eine Entwicklungspflege durchzuführen.

Ebenso wurde die Durchführung der Altlastenerkundung und die Erschließung vertraglich geregelt.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 07.12.2011

ausgefertigt am: 14.12.2011

Der Bürgermeister  
Arne Schuldt



Die Satzung ist mit Ablauf des 15.12.2011 in Kraft getreten.