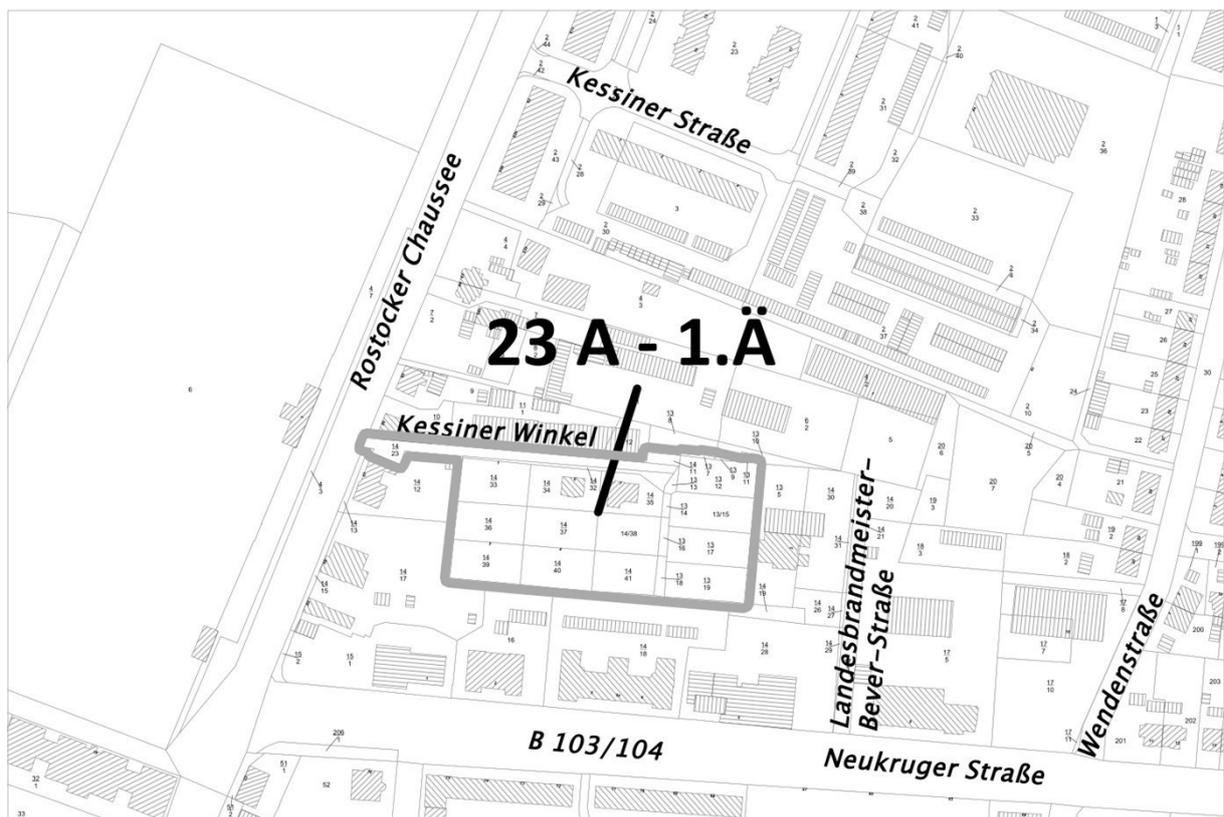


# Barlachstadt Güstrow

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Begründung - April 2024

Satzung



Übersichtsplan: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A

Barlachstadt Güstrow, Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: GRUNDLAGEN .....	3
1 Rechtsgrundlagen.....	3
2 Veranlassung und Ziele .....	3
3 Beschreibung des Geltungsbereichs .....	5
3.1 Lage, Größe, Abgrenzung .....	5
3.2 Bestandsbeschreibung .....	6
4 Vorgaben und Raumordnung .....	6
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	6
4.3 Fachplanung .....	8
TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	9
1 Bauliche Nutzung .....	9
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	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
2.2 Ver- und Entsorgung .....	11
3 Grünplanerische Festsetzungen .....	11
4 Nachrichtliche Übernahme .....	11
4.1 Denkmale und Bodendenkmale .....	11
4.2 Trinkwasserschutzzonen .....	12
4.3 Altlasten .....	12
4.4 Baugrunderschließungen .....	12
TEIL C: UMSETZUNG DER PLANUNG.....	13

## TEIL A: GRUNDLAGEN

### 1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

### 2 Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 23 Kessiner Viertel - Teilbereich A ist seit Januar 2012 rechtswirksam. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet sowie eine Verkehrsfläche aus, die als öffentliche Erschließung des Plangebiets dient. Des Weiteren ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, welches sowohl der privaten Erschließung hinterer Grundstücke als auch dem Schutz von Erschließungsleitungen dient. Für den Immissionsschutz wurde die zwingende Errichtung einer Lärmschutzwand festgelegt, ohne die mit der Bebauung nicht begonnen werden durfte. Darüber hinaus wurden grünplanerische Festsetzungen getroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf Antrag einer Vorhabenträgerin durchgeführt und über einen Städtebaulichen Vertrag abgewickelt.

Für die Realisierung der Erschließungsanlagen des Bebauungsplans Nr. 23 Kessiner Viertel - Teilbereich A wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der Barlachstadt Güstrow und der Vorhabenträgerin geschlossen. Die medientechnische Erschließung des Plangebiets sowie die Beseitigung einer im öffentlichen Verkehrsraum entdeckten Altlast erfolgten in den Jahren 2018/2019. Die Herstellung der Oberflächen der öffentlichen Erschließung ist im Jahr 2020 durch die Vorhabenträgerin erfolgt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Lärmschutzwand wurde durch die Vorhabenträgerin errichtet. Die Einmessung dieser Wand ergab, dass diese im Norden des Plangebiets teilweise nicht an der vorgesehenen Stelle realisiert wurde. Deshalb wurden Grundstückstauschverträge zwischen der Barlachstadt Güstrow und der Vorhabenträgerin zum Flächenausgleich geschlossen.

Die Vorhabenträgerin hat einen Antrag auf Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 23 Kessiner Viertel - Teilbereich A gestellt, da die öffentlichen Verkehrsflächen abweichend zum Bebauungsplan realisiert wurden. Mit der 1. Änderung soll die planerische Angleichung der öffentlichen Verkehrsflächen an die bereits gebauten Erschließungsanlagen erfolgen. Mit dieser Änderung verringert sich die öffentliche Verkehrsfläche, so dass mehr und besser nutzbares Wohnbauland entsteht. Mit der genannten Änderung sollen auch die Anpassung der Lage des bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts und die Neueintragung eines zweiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die private Erschließung der Grundstücke und Sicherung von Rechten für die Leitungsträger erfolgen. Darüber hinaus wurde die Änderung des ausgewiesenen Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet beantragt.

Zur Attraktivierung des Wohnstandorts Güstrow hat die Stadtvertretung beschlossen, stets einen Pool von mindestens 80 kurzfristig erschließbaren Bauplätzen vorzuhalten. Die Entwicklung des Wohnquartiers Kessiner Winkel über den Bebauungsplan Nr. 23 Kessiner Viertel - Teilbereich A

diente diesem Städtebaulichen Ziel. Da eine Nachfrage nach Bauplätzen in dem ausgewiesenen Mischgebiet bislang nicht vorliegt und mit dem Bau der Lärmschutzwand die städtebaulichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets an der entsprechenden Stelle vorliegen, kann über die 1. Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzung geschaffen werden, weitere Bauplätze für Wohnungsbau in innerstädtischer Lage zu erlangen. Gleichzeitig kann im Zuge der Änderung eine Angleichung der Planung an die gebaute Realität, wie oben dargelegt, erfolgen.

Da für die geplanten Änderungen kein Planrecht besteht, hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 24.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit folgende Zielen beschlossen:

1. das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen,
2. die öffentliche Verkehrsfläche zu reduzieren, was zu mehr Wohnbauland führt,
3. das städtische Flurstück 14/11 der Flur 20 zur öffentlichen Verkehrsfläche hinzuzunehmen,
4. den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Flurstück 14/11 sowie die noch nicht amtlichen Flurstücke 13/3A und 13/4A zu ergänzen und um das Flurstück 13/6A, alle Flur 20, Gemarkung Güstrow, zu reduzieren (s. Abbildung 1).

Das Flurstück 13/3A erhielt die Flurstücksnummer 13/7 und die 13/4A die 13/9.

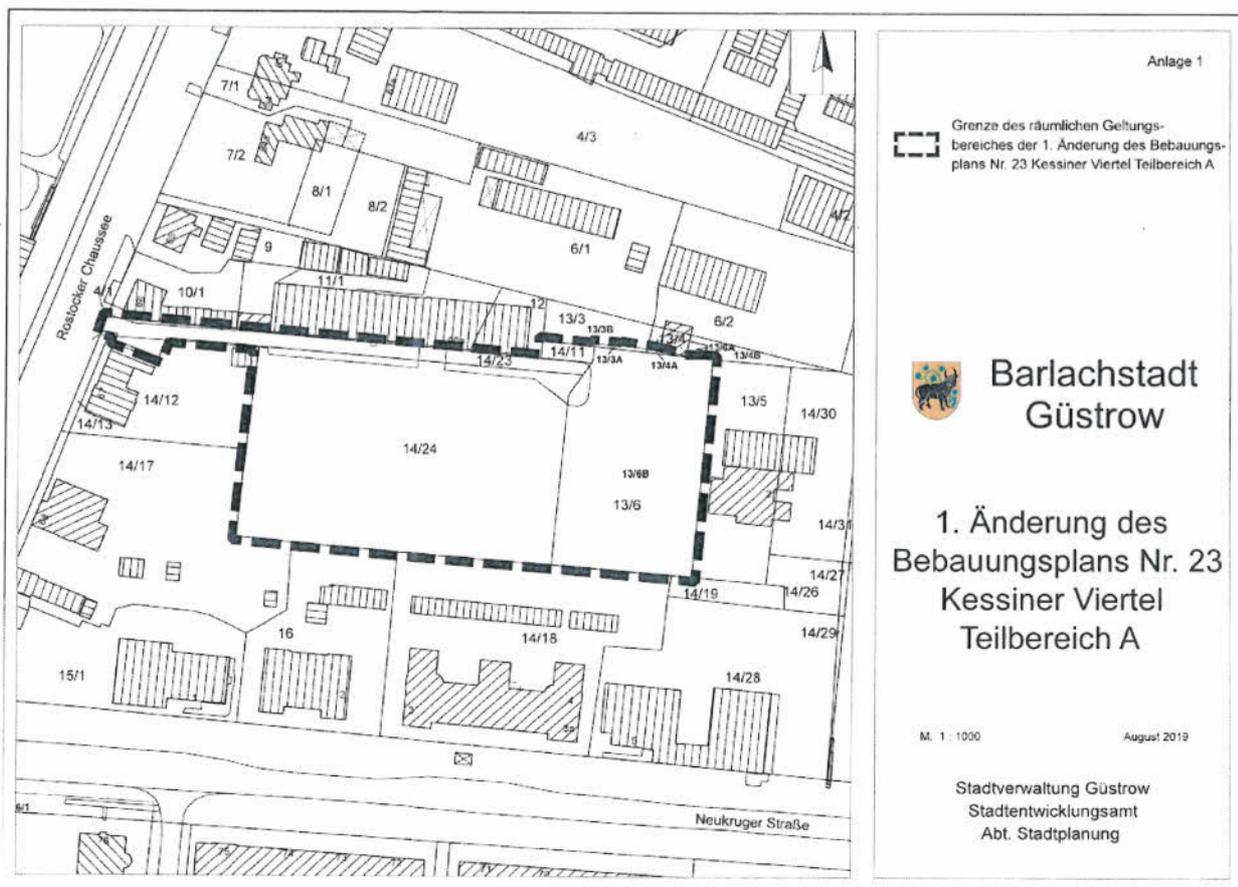


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A

Die Vorhabenträgerin ist bereit, die Kosten für das 1. Änderungsverfahren zu übernehmen. Die Kostenübernahme wurde über einen Städtebaulichen Vertrag, der ebenfalls in der Sitzung der Stadtvertretung am 24.10.2019 beschlossen wurde, geregelt.

Das 1. Änderungsverfahren wird ebenso wie das ursprüngliche Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete sind durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehende Nutzung zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

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 sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

### **3 Beschreibung des Geltungsbereichs**

#### **3.1 Lage, Größe, Abgrenzung**

Der Bebauungsplan Nr. 23 - Kessiner Viertel Teilbereich A bzw. dessen 1. Änderung betrifft ein Gebiet im Norden der Barlachstadt Güstrow, im Stadtteil Rostocker Viertel. 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 umfasste die Flurstücke 13/6, 14/23 und 14/24 der Flur 20 Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von 0,95 ha.

Durch Grundstückstausch und die Änderung des Geltungsbereichs (s. Punkt 2) hat sich die Größe des Geltungsbereichs auf 0,953 ha verändert. Durch die Grundstücksparzellierung für die (geplanten) Baugrundstücke umfasst der Geltungsbereich nunmehr die Flurstücke 13/7, 13/9, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 14/11, 14/23, 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36, 14/37, 14/38, 14/39, 14/40, 14/41 der Flur 20 Gemarkung Güstrow.

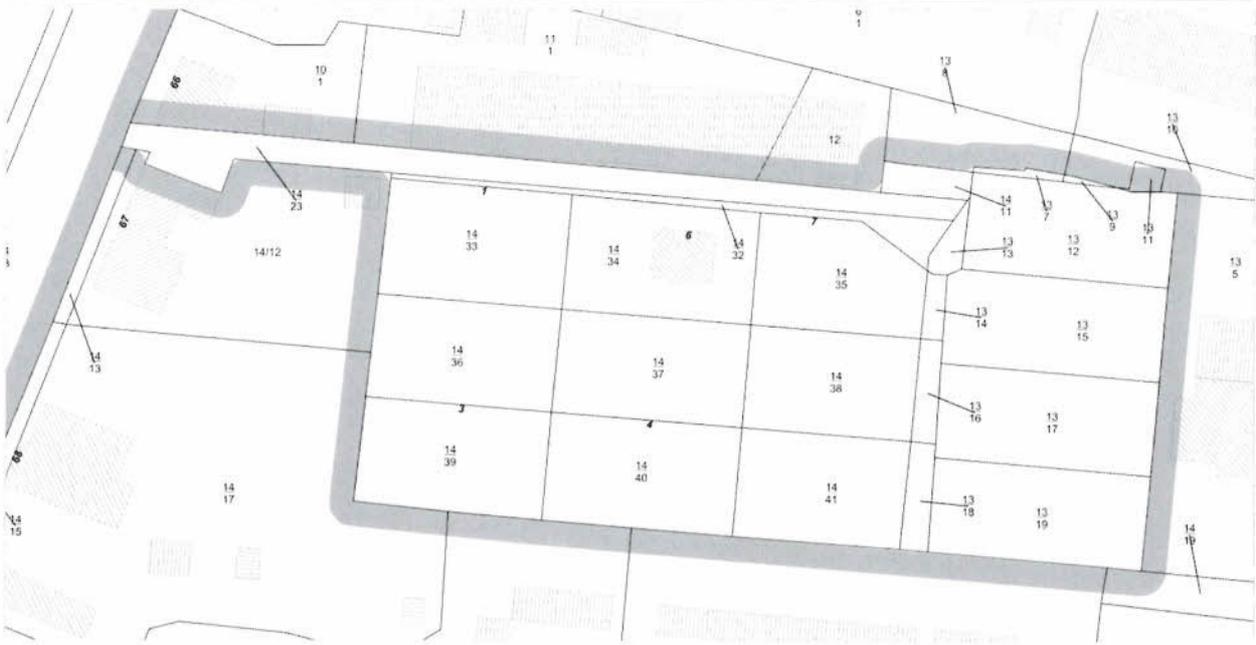


Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets der 1. Änderung und neue Flurstücke

### 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 die Straße Kessiner Winkel in das Gebiet. Auf dem Gelände befanden sich ehemals Baracken, die zwischenzeitlich beräumt wurden. Mittlerweile sind alle Baugrundstücke verkauft und bereits sechs Einfamilienhäuser entstanden.

Die im Ursprungsbebauungsplan als erhaltenswerte festgesetzten Bäume wurden mit Genehmigung abgenommen.

## 4 Vorgaben und Raumordnung

### 4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 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.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die eingereichte Planungsanzeige vom 03.12.2019 wie folgt beurteilt: „Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange ist festzustellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Kessiner Viertel- Teilbereich A“ der Stadt Güstrow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Bebauungsplan ist im Amt unter der ROK-Nr. 2\_075/95 erfasst.“

### 4.2 Flächennutzungsplan

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans wird darin als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen, die mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A hinzugekommen sind, sind als Wohnbauflächen dargestellt.

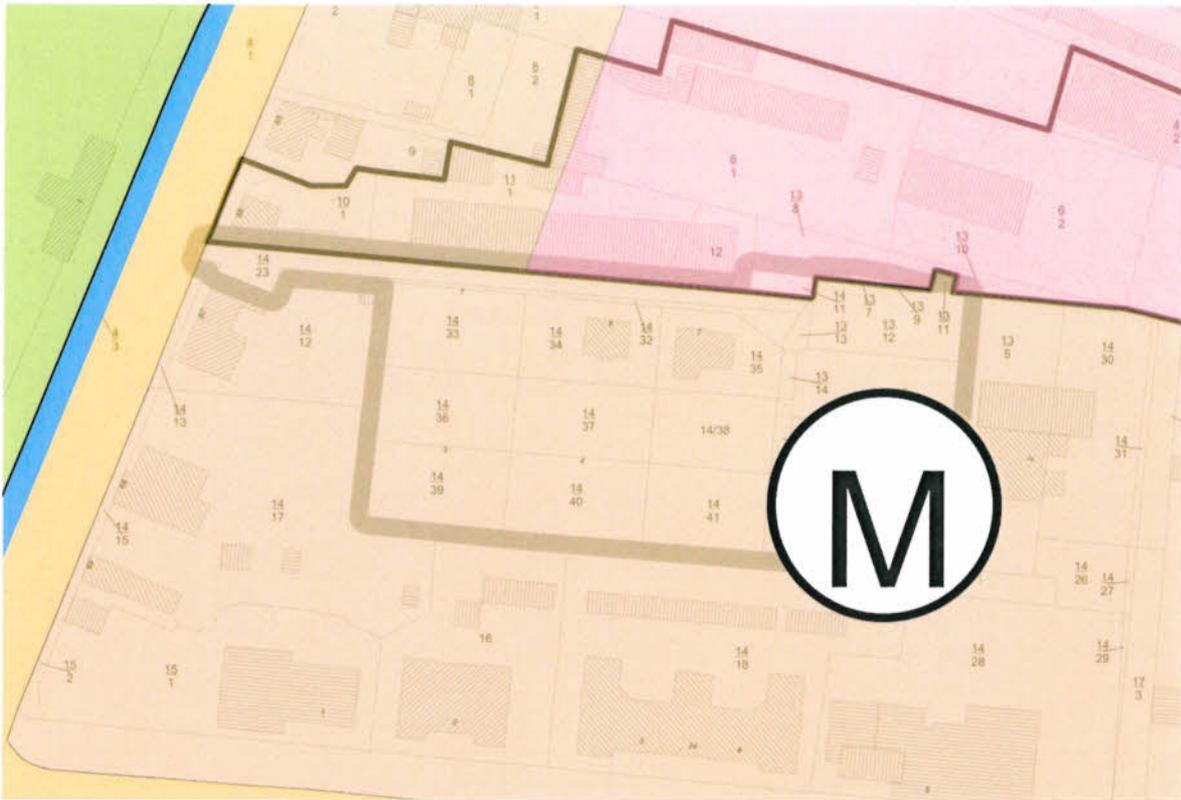


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist u. a. die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Entsprechend wird das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB nicht eingehalten. Mit dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans dahingehend, dass die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt wird (§ 12 Absatz 2 Nr. 2 BauGB/Abbildung 4).

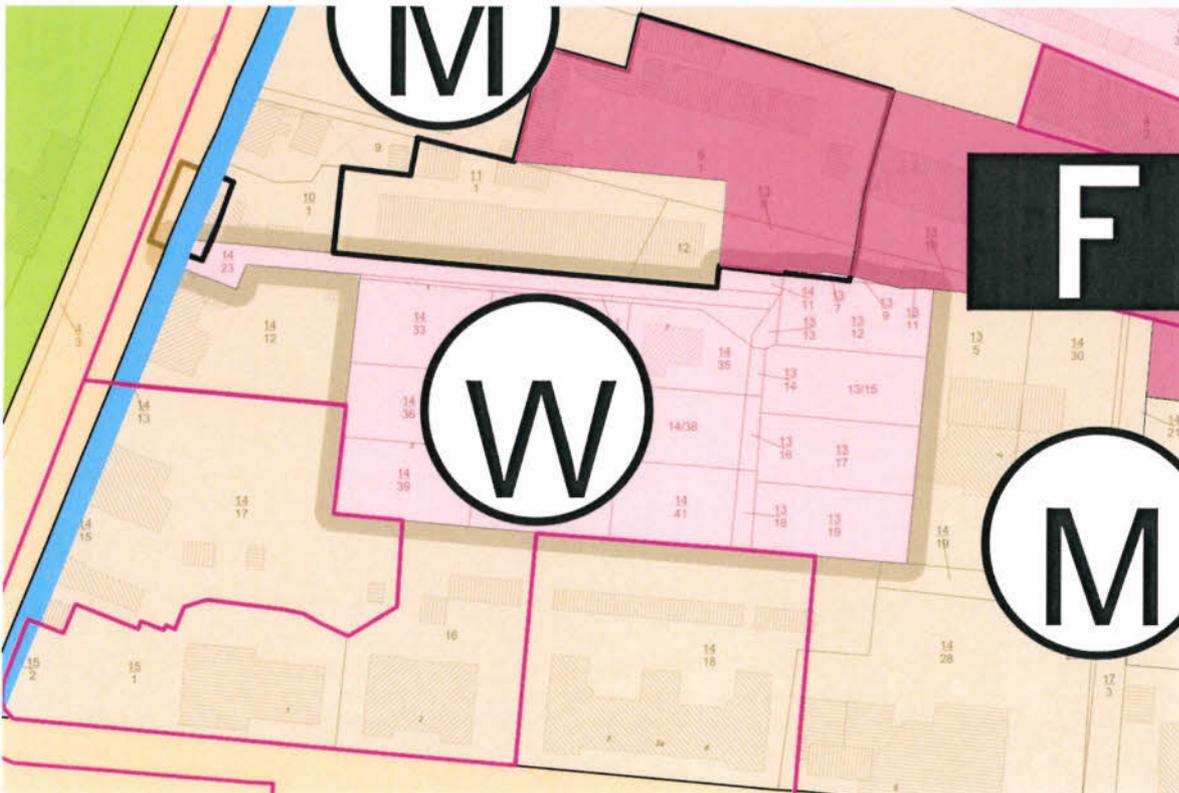


Abbildung 4: geplante Berichtigung des Flächennutzungsplans

## 4.3 Fachplanung

### 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. RW  $\geq$  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 08.11.2011) 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.

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A für den östlichen Teilbereich des Plangebiets auch ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, war nachzuweisen, dass die errichtete Lärmschutzwand den Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet entspricht, d. h., dass die Richtwerte nach TA Lärm und DIN 18005 eingehalten werden. Dabei ist der Gutachter von folgenden Ansätzen ausgegangen: „4 Gebäude mit eingeschossiger Bebauung d.h. es sind schutzbedürftige Räume im 1. OG möglich. Der Abstand zur östlichen Grenze des Baugebietes beträgt mindestens 15 Meter, zur Privatstraße auf

der westlichen Seite 6 Meter.“ (A22-0795-All vom 11.04.2024: Ergänzung zum Bericht in einer gutachterlichen Stellungnahme über die Lärmprognose zur Anlage der Wohnbebauung „Kessiner Winkel“ in 18273 Güstrow, S. 6).

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: „Zusammengefasst werden die jeweils anzuwendenden Richt- oder Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an keiner Fassade des Erdgeschosses oder 1. Obergeschosses überschritten. Bei einer Anordnung der Wohnhäuser 10-13 wie beschrieben, sowie unter Beibehaltung der Lärmschutzwand laut Bebauungsplan, ist eine Einstufung der Bebauung als allgemeines Wohngebiet möglich.“ (ebenda, S. 22).

## **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 (WA 1) ausgewiesen, um hier stadtnah eine Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 -Kessiner Viertel - Teilbereich A wird der östliche Teil des Plangebiets ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) ausgewiesen.

Über die Textlichen Festsetzung I Nr. 1.1 wird definiert, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.

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

Für das gesamte Plangebiet wird mit 0,4 in beiden WA-Gebieten die Obergrenze der Orientierungswerte der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. 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 die Allgemeinen Wohngebiete 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.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A wird die Baugrenze im WA 1 im östlichen Bereich dahingehend reduziert, dass sie einen Abstand von 3 m zum östlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erhält. Die Baugrenze im WA 2 wird an die Vorgaben der Lärmprognose angeglichen, d.h. die westliche Grenze verläuft in einen Abstand von 6 m zum östlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und in einem Abstand von 15 m zur östlichen Plangebietsgrenze. Die Verkleinerung der Baugrenze ist notwendig, da nur so aus schalltechnischer Sicht eine Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets möglich ist.

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

<b>Bruttobauland (Gesamtfläche)</b>	<b>= 9.531 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>= 1.042 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA 1)</b>	<b>= 5.840 m<sup>2</sup></b>
zulässige Grundfläche WA 1 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (0,4)	2.336 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche WA 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (0,6)	3.504 m <sup>2</sup>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA 2)</b>	<b>= 2.648 m<sup>2</sup></b>
zulässige Grundfläche WA 2 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (0,4)	1.059,2 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche WA 2 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (0,6)	1.588,8 m <sup>2</sup>
<b>Bauflächen/Nettobauland gesamt</b>	<b>= 8.488 m<sup>2</sup></b>

Die mögliche Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beträgt max. 5.092,8 m<sup>2</sup> und damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

## 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 wurde zu einer 5,0 - 5,5 m breiten Erschließungsstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ausgebaut, die den Straßennamen Kessiner Winkel erhalten hat. Die Straße endet in einem Wendehammer der das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht, allerdings wurde im Rahmen der Erschließungsplanung/Erschließung die Straßenfläche verkürzt und die Wendeanlage verkleinert. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Kessiner Viertel - Teilbereich A wird die Ausweisung der Verkehrsfläche entsprechend an die gebaute Verkehrsfläche angepasst und um das Flurstück 14/11 der Flur 20 vergrößert, so dass eine Anbindung der Grundstücke nördlich des Kessiner Winkels ermöglicht wird. Die reduzierten Verkehrsflächen werden dem WA 2 zugeschlagen, so dass dort eine bessere Nutzung der Baugrundstücke entsteht.

Zwei private Stichwege, ausgewiesen als 5 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, dienen der Erschließung der hinteren Grundstücke im WA 1 und WA 2. Sie sind als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen. Die Grundstücksflächen verbleiben im Eigentum der Anlieger.

#### 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**

In der Rostocker Chaussee befinden sich Anlagen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Fernwärme. Der bedarfsgerechte Ausbau aller Medien ist im Rahmen der Erschließung des Plangebiets erfolgt. Die neue Erschließungsstraße Kessiner Winkel sowie die privaten Stichwege sind so ausreichend bemessen, dass alle Medien innerhalb dieser Bereiche verlegt wurden. Die Sicherung der Medien in den privaten Stichwegen erfolgt über die Eintragung von zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Die Löschwasserversorgung ist über zwei Hydranten im Plangebiet gesichert. Der eine Hydrant befindet sich Ecke Rostocker Chaussee/Kessiner Winkel, der andere wurde im Rahmen der Erschließung des Plangebiets im Wendehammer des Kessiner Winkels errichtet. Der geforderte Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h wurde durch die Stadtwerke Güstrow GmbH mit E-Mail vom 12.02.2024 bestätigt.

Das Abwasser (Schmutzwasser und Regenwasser von den befestigten Flächen) wird aus dem Plangebiet herausgeführt und an die Stadtwerke Güstrow GmbH zur Ableitung in die Vorflut und zur weiteren Behandlung übergeben. Die anfallenden Abwässer werden der zentralen Kläranlage Parum zugeführt. Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht explizit geplant.

### **2.2.1 Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung gilt die Abfallsatzung des Landkreises Rostock 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 oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt

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

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes: Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. (Hinweis 2)

## 4.4 Baugrunderschließungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig. [(§ 8, § 9, §10 u. § 13 Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020 i.d.F des BGBl. I, S.1387)]. (Hinweis3)

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. (Hinweis 4)

## TEIL C: UMSETZUNG DER PLANUNG

Für die Realisierung der Maßnahmen gilt folgende Prioritätenliste:

Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen wurden durchgeführt: 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: 06.06.2024

ausgefertigt am: 29. JULI 2024

  
Arne Schuldt  
Der Bürgermeister



Die Satzung ist mit Ablauf des 01.08.2024 in Kraft getreten.