



**INHALT:**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>8</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	11
6.4 Örtliche Bauvorschriften	12
6.5 Umweltprüfung	12
6.6 Verkehrskonzept	12
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>13</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>13</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	13
8.2 Gewässer	14
8.3 Telekommunikation	14
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5 Brandschutz	16
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>17</b>
9.1 Baudenkmale	17
9.2 Bodendenkmale	17
<b>10. KOSTENÜBERSICHT</b>	<b>15</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Für das Grundstück der alten Mühle im Innenbereich der Stadt Güstrow nördlich der Plauer Chaussee und östlich der Kastanienstraße soll der bauliche Bestand verdichtet werden. Der Investor beschäftigt an seinem bestehenden Betriebsstandort in der Barlachstadt Güstrow derzeit bis zu 20 Mitarbeiter. Ein Neubau wird erforderlich, um die bestehenden Arbeitsbedingungen zu verbessern und damit langfristig die Arbeitsplätze zu sichern. Hierzu ist die Errichtung eines Gebäudes mit etwa 1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie die Anlage von Pkw-Stellplätzen geplant.

Der Kundeneinzugsbereich erstreckt sich vorwiegend auf die „Kleintierhalter“. Die Behandlung von Großtieren soll ausdrücklich nicht innerhalb des Plangebiets erfolgen. Hierzu werden auch weiterhin Hausbesuche durchgeführt.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes der Barlachstadt Güstrow. Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung einer brach liegenden Fläche gemäß § 13a BauGB. Für den vorliegenden Fall darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Soweit von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB allerdings eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorzunehmen. Danach ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb welcher Frist sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung** der Barlachstadt Güstrow in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlage

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros WAGNER / WEINKE, Güstrow 25.02.2013, Höhenbezug HN 76, Lagebezug S 42/83 (3°)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,24 ha. Er erstreckt sich im Innenbereich auf das Flurstück 28/7, der Flur 42, Gemarkung Güstrow.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnnutzungen der Kastanienstraße und das Flurstück 28/5, Flur 42, Gemarkung Güstrow
- im Osten durch eine Wiese und das Flurstück 28/6, Flur 42, Gemarkung Güstrow
- im Süden durch die Plauer Chaussee (Flurstück 1/1, Flur 43, Gemarkung Güstrow)
- im Westen durch die Kastanienstraße (Flurstück 100, Flur 42, Gemarkung Güstrow).

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Barlachstadt Güstrow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 m. W. v. 01.03.2010
- Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323, 324)
- Gesetz über das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V) vom 3. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) vom 22. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -15)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte (5.1 [3] RREP MMR).

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sind bei Bauleitplanungen vorrangig Flächen in integrierten Ortslagen bereitzustellen. Die Einrichtung von Gewerbe- und Handwerkshöfen als Produktions-, Verkaufs- und Präsentationsstandorte ist zu forcieren (6.2 [2] RREP MMR).

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Insbesondere im Außenbereich obliegt den Darstellungen eines Flächennutzungsplans eine erhebliche Bedeutung als öffentlicher Belang.

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan vom September 1999 unter Berücksichtigung der 18. Änderung vom September 2012. Dieser weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan aufgezeigten Entwicklungsabsichten ließen und lassen sich aus verschiedensten Gründen nicht umsetzen, so dass die Barlachstadt Güstrow nun die Ausweisung und Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tierklinik verfolgt. In diesem Zusammenhang liegen der Stadt konkrete Investitionsabsichten vor, die vorrangig die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes anstreben.

Hier eröffnet die Regelung des § 13 a BauGB den Weg, den Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung entsprechend anzupassen, ohne ein förmliches Änderungsverfahren durchführen zu müssen. Voraussetzung für Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist nach Abs. 2 Nr. 2 dieser Vorschrift jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf.

Der Kommentierung zu § 13 a BauGB (Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Randnr. 73) weist in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin: „Die Aussage [dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf] ist also auch dahin zu verstehen, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen muss. Er muss sich also mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit deren organischen Fortentwicklung.

Die schließt ... auch ein, dass sich der Bebauungsplan mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzt. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen.“

Vorliegend ist es ein besonderes Interesse der Gemeinde, die ungenutzte und ungestaltete Freifläche als ehemaligen Standort der alten Mühle einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Mit der baulichen Verdichtung des Innenbereiches wird dabei die städtebauliche Ordnung gewahrt.

Es ist auch zukünftig nicht absehbar, dass sich hier Entwicklungen mit einer besonderen Bedeutung für die Wohnnutzung oder Landwirtschaft einstellen werden. Dazu bietet das Gemeindegebiet hinreichende und in diese Richtung vorgeprägte Alternativen.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Innenbereich eingebettet in bestehende Wohnnutzungen der Ortslage Güstrow zwischen der Plauer Chaussee und der Kastanienstraße. Das Grundstück der ehemaligen Mühle liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 12 m ü DHHN 92. Durch regelmäßige Mahd hat sich ein artenarmer Vegetationsbestand aus Gräsern eingestellt.

Das Plangebiet wird von zwei Seiten durch Verkehrsflächen eingefasst. Im Süden verläuft die Plauer Chaussee und westlich die Kastanienstraße. Im Norden grenzen Wohnnutzungen unmittelbar an den Planungsraum.

Östlich vorhandene, extensiv genutzte Grünlandstrukturen werden durch einen Grünriegel aus Sträuchern und Bäumen als Überhälter vom geplanten sonstigen Sondergebiet Tierklinik abgegrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 des Naturschutz- ausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) **gesetzlich geschützten Biotope**.

**Nationale und Europäische Schutzgebiete** befinden sich nicht im Einflussbereich des geplanten Vorhabens.

**Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Altlastverdachtsflächen**, die im Kataster des Landkreises Rostock erfasst sind.



## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.

Diesem Sachverhalt wurde mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen. Aus städtebaulichen Erwägungen heraus hat sich die Gemeinde für die Überplanung des Geltungsbereiches innerhalb der Ortslage Güstrow entschieden.

Berücksichtigt man darüber hinaus die Vorprägung durch bestehende Baukörper im Norden sowie die ursprüngliche Bebauung des Grundstücks (alte Mühle) und bestehende Straßen im Süden und Westen des Plangebietes, so erscheint für den gewählten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Verdichtung des baulichen Bestandes als sinnvoll.

Primäres Ziel ist der Erhalt der historisch entwickelten Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen. Auf der Grundlage der raumordnerischen Plansätze zur Siedlungsentwicklung wurde der zukünftige Bauflächenbedarf ermittelt und bewertet.

Für das im Geltungsbereich gelegene Baufeld strebt die Barlachstadt Güstrow die Ansiedlung einer Tierklinik an, um vorrangig den Kleintierhaltern aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet eine entsprechende Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Im Vordergrund steht dabei die Entwicklung eines heimischen Betriebes als Tierklinik.

Die Gemeinde setzt aus diesen o. g. Gründen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierklinik fest.

Das Wohnen nördlich des Geltungsbereiches ist damit ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich.

Die baulichen Anlagen sollen so errichtet werden, dass sich die Baukörper in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen.

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Konkrete Investitionsabsichten eines örtlichen Tierarztes zur Errichtung eines entsprechenden Gebäudekomplexes widersprechen dem Gebietscharakter von Baugebieten gemäß §§ 1 bis 10 BauNVO. Folglich wird dem Erfindungsgebot der planenden Gemeinde entsprechend ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Der Kundeneinzugsbereich erstreckt sich vorwiegend auf die „Kleintierhalter“. Die Behandlung von Großtieren soll ausdrücklich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierzu werden auch Hausbesuche durchgeführt.

Regelungsabsicht der Barlachstadt Güstrow ist ausschließlich die Zulassung einer Tierklinik mit Nebenanlagen für Kleintiere, die das Wohnen nördlich des Geltungsbereiches nicht wesentlich stört.

Insofern erscheint die Zuordnung von Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal als unproblematisch.

Zur Vermeidung von Geruchs- und Lärmimmissionen sollen Stallanlagen zur Unterbringung von größeren Tieren ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild und die vorhersehbaren Umweltauswirkungen beabsichtigt die Barlachstadt Güstrow, die Dichte und auch die Zahl der Vollgeschosse von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Dabei soll die in § 17 BauNVO festgelegte gebietsspezifische Obergrenze für Mischgebiete als Anhaltspunkt dienen.

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am baulichen Bestand der Nachbargrundstücke. Möglich ist also die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das sonstige Sondergebiet dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung einer Tierklinik und den hierzu erforderlichen Nebenanlagen. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Tierklinik dienen, sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal, die der Tierklinik zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Stallanlagen für das Halten oder die Aufzucht von Tieren sind unzulässig.
3. Stellplätze, Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des sonstigen Sondergebietes Tierklinik dienen, sind zulässig.

### **6.3 Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern**

Der Gesetzgeber wollte ausweislich der Gesetzesbegründung die Aufstellung kleinräumiger Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen. Zielstellung des § 13a BauGB ist es entsprechend, die Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13a BauGB auch für den vorliegenden Fall die erwarteten Eingriffe im „Siedlungskörper“ als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig fest.<sup>1</sup>

Für eine bestehende Gehölzfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes wurde im Interesse des Stadtklimas sowie des Orts- und Landschaftsbildes ein Erhaltungsgebot in das Planungskonzept aufgenommen.

Folgende Festsetzungen wurden dazu getroffen:

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumhecke zu entwickeln.

---

<sup>1</sup> M-L. WALLRAVEN-LINDL, A. STRUNZ, M. GEISS, Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, 2. aktualisierte Auflage, Juni 2011

## 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. In der vorliegenden Planung wurde eine gestalterische Festsetzung zur Beschränkung der Dachneigung aufgenommen, damit die neuen Gebäudestrukturen dicht am historischen Vorbild der ehemaligen Mühle sowie an der Umgebungsbebauung errichtet werden.

## 6.5 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## 6.6 Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist ausgehend von Süden und Osten über die Plauer Chaussee sowie von Norden und Westen über die Kastanienstraße gesichert.

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist die Erreichbarkeit durch den vorhabenspezifischen Fahrzeugverkehr durch Angestellte, Besucher und Lieferverkehr ausschließlich in einem sehr begrenzten Umfang erforderlich.

Der tägliche Lieferverkehr beschränkt sich auf etwa 2 bis 3 Kleintransporter.

Die Tierklinik erfordert einen Stellplatzbedarf für derzeit rund 15 Pkw. Es ist davon auszugehen, dass etwa die Hälfte dieser Stellplätze für den Besucherverkehr zur Verfügung steht. Verbleibende Parkplätze werden durch die im Schichtverkehr arbeitenden Mitarbeiter genutzt. Gemäß den für Tierärzte üblichen Sprechzeiten wird sich somit der Besucherverkehr im Zeitraum zwischen 07:00 Uhr und 19:00 Uhr ergeben. Mitarbeiter bewegen ihre Fahrzeuge schichtbezogen vorwiegend morgens, mittags und abends.

Eine wesentliche oder immissionsrelevante Erhöhung des ortsüblichen Verkehrsaufkommens ist somit ausgeschlossen.

## **7. Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand verlaufen innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes Tierklinik keine Ver- und Entsorgungsleitungen. Nur im angrenzenden Planungsbereich befinden sich Gas-, Strom-, Steuerkabel-, Wasser- und Abwasseranlagen, welche durch die Stadtwerke Güstrow GmbH betrieben werden.

Für die festgesetzten Nutzungen ist eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erforderlich.

#### **Gas/Wasser/Strom**

Die Versorgung mit Gas und Wasser kann über die vorhandenen Anlagen in der Kastanienstraße/Ecke Plauer Chaussee bereitgestellt werden. Die Stromversorgung ist je nach Leistungsbedarf von der Station im Barlachweg/Abzweig Plauer Straße möglich.

#### **Abwasser**

Im Baubereich selbst befinden sich keine öffentlichen Abwasseranlagen. Zum Anschluss für das anfallende Schmutz- und Regenwasser steht vor dem Grundstück ein Mischwasserkanal zur Verfügung.

#### **Gas/Strom/Steuerkabel/Wasser/Abwasser**

Bei der Planung und baulichen Ausführung ist darauf zu achten, dass Überbauungen der Leitungen nicht zulässig sind.

Bei Annäherung und Kreuzung der Leitungen sind die Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Güstrow GmbH zu beachten. In der Nähe von Leitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden. Freigelegte Leitungen sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigung zu schützen und dürfen in keinem Fall begangen oder befahren werden.

Sollte dieses unvermeidlich sein, so sind betroffene Leitungen mit geeigneten Mitteln in Abstimmung mit den Stadtwerken zu schützen. Grundsätzlich sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Veränderungen der örtlichen Leitungslage unzulässig.

Veränderungen (Verringerung) der bisherigen Leitungsüberdeckungen sind erst nach Vorlage eines Genehmigungsbescheides der Stadtwerke möglich und vorhandene Absperrvorrichtungen, Schachtbauwerke bzw. Schachtdeckel sowie Beschilderungen der Armaturen sind der neuen Oberflächensituation anzupassen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen haben Absprachen zwischen Baubetrieb und Stadtwerke sowie eine örtliche Einweisung durch die entsprechenden Fachabteilungen, Netzservice (Gas/Strom/Steuerkabel/Wasser) und dem Städtischen Abwasserbetrieb zu erfolgen.

## **8.2 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer II. Ordnung.

Anfallendes Niederschlagswasser kann auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit dem Vorhaben werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

## **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 2 19, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

**Es befinden sich im ausgewiesenen Baubereich Fernmeldeanlagen der WEMACOM bzw. WEMAG AG.** Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe dieser Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich. Es kann unter folgendem Pfad herunterladen: [www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft](http://www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft).

#### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Rostock erfasst ist. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

## 8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.



## 9. Denkmalschutz

### 9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### 9.2 Bodendenkmale

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Umsetzung von Baumaßnahmen ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

## 10. Kostenübersicht

Der Investor verpflichtet sich im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme sämtlicher Planungskosten. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Barlachstadt Güstrow damit nicht vorhersehbar.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am 16.05.2013

ausgefertigt am: 30. OKT. 2013



Der Bürgermeister  
Arne Schuldt

Die Satzung ist mit Ablauf des 01. 11. 2013 in Kraft getreten.