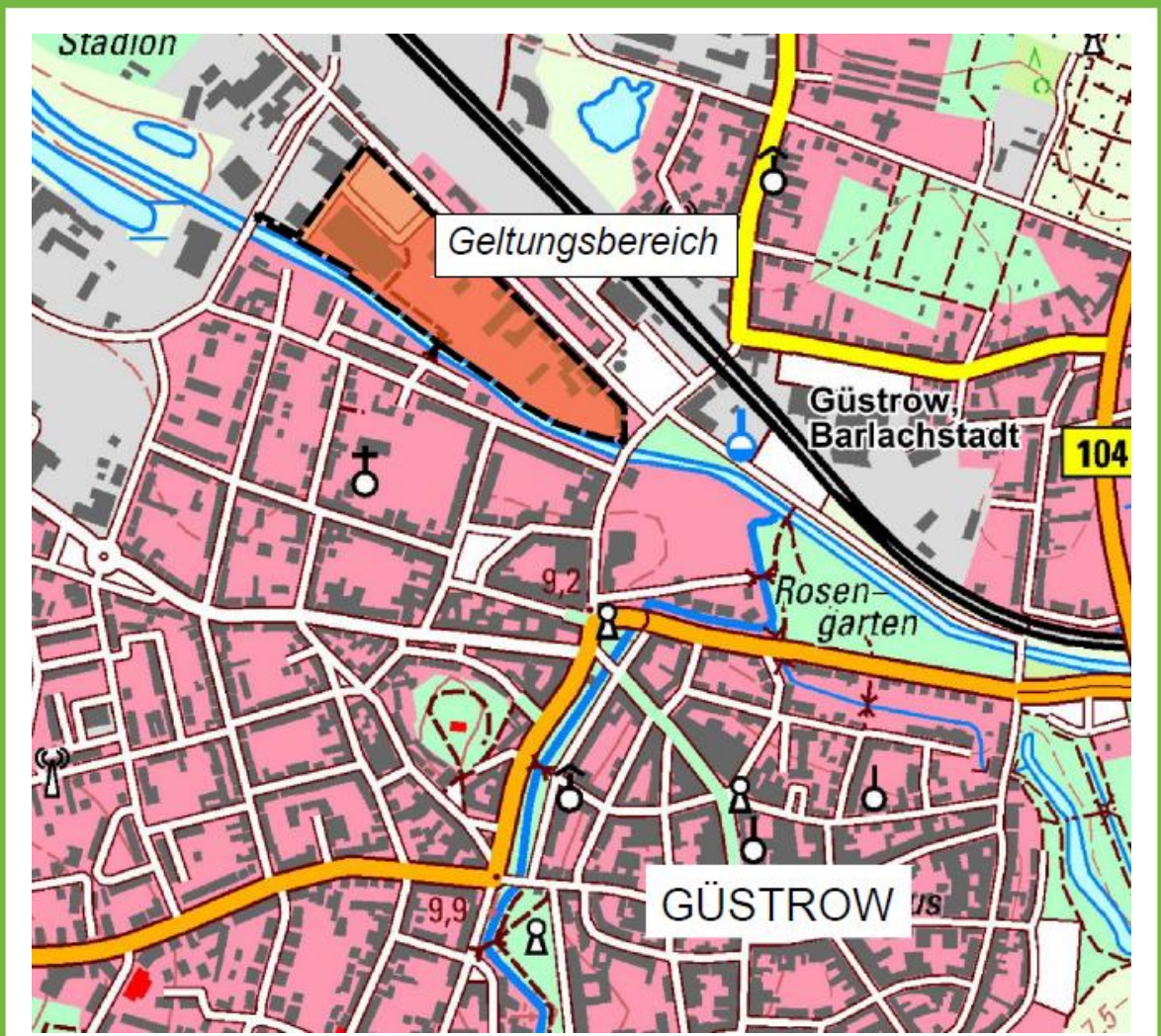


Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 115
- Schulcampus An der Nebel



Begründung
Vorentwurf, September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
2.3 Rechtsgrundlagen	4
3. AUSGANGSSITUATION	6
3.1 Charakter des Planungsraumes	6
3.2 übergeordnete Planung.....	9
4. PLANUNGSINHALT.....	13
4.1 Städtebauliches Konzept.....	13
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	21
5.1 Umweltprüfung	21
5.2 Immissionsschutz	22
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	23
5.4 Brandschutz	24
5.5 Verkehrskonzept.....	25
5.6 Denkmalschutz	25
5.7 Bodenschutz.....	26
5.8 Gewässerschutz.....	26
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: topografische Karte des Geltungsbereichs (rot dargestellt); GAIA-MVprofessional	6
Abbildung 2: Luftbild des Planungsraumes (rot dargestellt); GAIA-MVprofessional.....	7
Abbildung 3: Orthophotos 1991 grau (Planungsraum rot markiert); GAIA-MVprofessional..	7
Abbildung 4: Fassadengestaltung vorhandener Bebauungen entlang der Speicherstraße; Google Streetview.....	8
Abbildung 5: Auszug LEP MV (Geltungsbereich blau markiert).....	9
Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock.....	10
Abbildung 7: Auszug aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Barlachstadt Güstrow	11
Abbildung 8: Auszug aus dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans der Barlachstadt Güstrow	12
Abbildung 9: Visualisierung der geplanten Grundschule (unverbindlich)	14
Abbildung 10: Visualisierung der geplanten Grundschule mit angrenzender Sport- und Kongresshalle (unverbindlich)	14
Abbildung 11: Ausschnitt des Planungsraumes mit vorhandenen Versiegelungen im Bereich des Mischgebietes; GAIA-MVprofessional	17

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Barlachstadt Güstrow plant den Neubau eines Grundschulstandorts sowie eine Kindertageseinrichtung mit jeweiligen Außenanlagen innerhalb der Stadtteils Schweriner Viertel. Die Stadtvertretung der Barlachstadt hat in ihrer Sitzung am 27.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 „Schulcampus An der Nebel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich südlich der Speicherstraße, westlich der Eisenbahnstraße, östlich der Straße Am alten Hafen bzw. der Bützower Straße westlich und der Nebel im Süden innerhalb der Flurstücke 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 15/2, 15/3, 15/4, 16, 17, 18, 21/2 teilweise (tw.), 31 (tw.) der Flur 5 sowie die Flurstücke 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 3, 4/1 und 4/2 der Flur 63, Gemarkung Güstrow mit einer Größe von ca. 5,4 ha.

Vorgesehen ist hier die Errichtung eines Grundschulneubaus, der für eine Dreizügigkeit der Klassen ausgelegt ist. Somit ergeben sich eine Kapazität für insgesamt bis zu 12 Klassen a 28 Kindern (336 Kinder) sowie dazugehörige Funktionsräumen, Sportplatz und Schulhofbereich. Zudem soll ein Neubau einer Kindertageseinrichtung für bis zu 286 Kinder erfolgen. Auch hier sind zusätzliche Funktionsräume und Außenbereiche vorgesehen. Es handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Planung eines Neubaus für die südlich des Planungsraumes gelegene „Grundschule An der Nebel“ in der Hafenstraße, welche derzeit in die Realschule „Richard Wossidlo“ integriert wurde. Hierfür soll eine derzeit unbebaute Fläche im Bebauungszusammenhang wieder nutzbar gemacht werden.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Grundschule. Darüber hinaus ist die Festsetzung eines Mischgebiets für die Bestandsgebäude entlang der Speicherstraße vorgesehen, ebenso wird die vorhandene Sport- und Kongresshalle als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ durch die vorliegende Planung festgesetzt und erhalten.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Darüber hinaus soll durch die vorliegende Planung die vorhandene Bebauung mit ihrer Nutzungsmischung entlang der Speicherstraße gesichert werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 5,4 ha. Er erstreckt sich in der Gemarkung Güstrow auf die Flurstücke 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 15/2, 15/3, 15/4, 16, 17, 18, 21/2 (tw.), 31 (tw.) der Flur 5 sowie auf die Flurstücke 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 3, 4/1 und 4/2 der Flur 63.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom August 2025, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezug: ETRS89-UTM33; Höhenbezug: DHHN 2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) in Kraft getreten am 30.05.2005, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 2 LVO über das Landesraumentwicklungsprogramm vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R-LVO M-V)** vom 22. August 2011
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Hauptsatzung** der Barlachstadt Güstrow in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Nordwesten des Stadtzentrums der Barlachstadt Güstrow, innerhalb des Stadtteils Schweriner Vorstadt zwischen der Nebel und dem Bahnhof.

Der Geltungsbereich wird dabei durch die Nebel im Süden sowie die folgenden Straßen eingefasst: im Norden begrenzt die Speicherstraße, im Westen die Straße Am alten Hafen bzw. die Bützower Straße und im Osten die Eisenbahnstraße den Planungsraum.

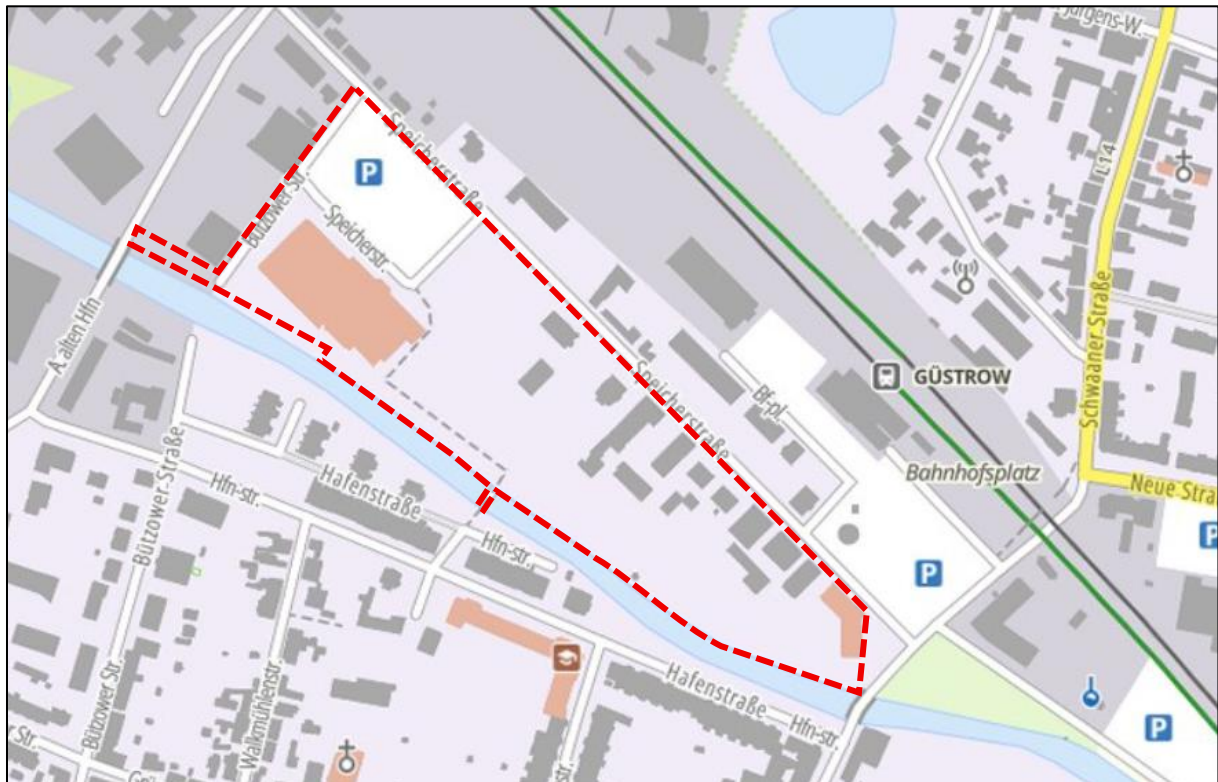


Abbildung 1: topografische Karte des Geltungsbereichs (rot dargestellt); GAIA-MVprofessional

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Speicherstraße Gebäude mit vielfältigen Nutzungen sowie dazugehörige Nebenanlagen und entlang der Nebel Grünflächen mit unterschiedlichen Vegetationen. Darüber hinaus liegt die Sport- und Kongresshalle Güstrow mit ihrem dazugehörigen Parkplatz und den entsprechenden Verkehrsflächen im Westen des Planungsraumes.

Bei den Bebauungen entlang der Speicherstraße handelt es sich neben Gebäuden, die der reinen Wohnnutzung dienen, zudem um ein Dentallabor mit ansässigem Zahnarzt und einem Schulungszentrum, eine Musikschule, eine Sprachschule, ein Förderverein, eine Sportschule, ein Lebensmittelmarkt, ein Standort der Agentur für Arbeit, ein Fahrradladen, eine Spielhalle und einem Jobcenter.

Die südlich verlaufende Nebel wird innerhalb des Geltungsbereichs durch eine Baumreihe begleitet. Ein Fußweg bildet eine Wegebeziehung zwischen der Speicherstraße und der Hafenstraße südlich der Nebel. Er führt entlang der Sport- und Kongresshalle und der Nebel.

Durch diesen wird, über eine Brücke die in den Planungsraum integriert wurde, die bestehende Grundschule An der Nebel, welche derzeit der Realschule „Richard Wossidlo“ angegliedert ist, mit dem geplanten Neubau der Grundschule verbunden. Südlich der vorhandenen Bebauungen entlang der Speicherstraße sind zum Teil ruderae Gehölzaufwüchse entstanden.



Abbildung 2: Luftbild des Planungsraumes (rot dargestellt); GAIA-MVprofessional

Betrachtet man das Luftbild aus dem Jahr 1991, wird deutlich, dass es sich vorliegend um eine Wiedernutzbarmachung einer zuvor bereits bebauten Fläche (ehemals dem Landmaschinenbau LMB) handelt.



Abbildung 3: Orthophotos 1991 grau (Planungsraum rot markiert); GAIA-MVprofessional

Das Gelände ist eben auf einer Geländehöhe von ca. 6 m bis zu 7,5 m NHN.

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die geplanten Baugebiete grenzen an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ (GGB DE 2239-301) an. Dabei handelt es sich um den ca. 15 m breiten Korridor entlang der Nebel im südlichen Bereich des Planungsraumes. Zudem befindet er sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifen der Nebel, welche ein Fließgewässer 1. Ordnung darstellt.

Im Planungsraum befinden sich keine weiteren nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei den nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten handelt es sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“, welches sich nordwestlich in einer Entfernung von ca. 1.800 m erstreckt.

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Durch die heterogene vorhandene Bebauung entlang der Speicherstraße ist derzeit kein gestalterischer Zusammenhang ableitbar, welcher zu einer sinnhaften örtlichen Bauvorschrift für potenzielle bauliche Erneuerungen innerhalb des Mischgebietes führen würde. Die nachfolgenden Bilder zeigen die vorhandenen Bebauungen entlang der Speicherstraße. Es wird deutlich, dass diese durch keine Gestaltungsvorschrift abzubilden wäre. Vorliegend sind beispielsweise moderne Gebäude mit Flachdach und schwarz-roter Fassadengestaltung neben historischen Stadtvillen mit Walmdach und beiger Außenfassade vorhanden. Die Barlachstadt Güstrow beabsichtigt aus diesem Grund keine örtlichen Bauvorschriften zur erlassen.



Abbildung 4: Fassadengestaltung vorhandener Bebauungen entlang der Speicherstraße; Google Streetview

Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden. Gemäß **Grundsatz (7)** sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt dem Zentrale-Orte-System in den strukturschwachen ländlichen Räumen eine besondere Bedeutung zu. Durch rückläufige Bevölkerungszahlen und -dichte sinkt die Tragfähigkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, mit der Konsequenz, dass einzelne Einrichtungen in der Fläche wirtschaftlich häufig nur noch schwer tragfähig sind.

Zugleich führt die starke Alterung der Bevölkerung zu potenziell rückläufiger Mobilität. Vor diesem Hintergrund stellen die Zentralen Orte ein verlässliches Gerüst zur Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandels-, Bildungs-, Gesundheits-, sozialen und weiteren Angeboten dar und bilden die Basis einer flächendeckenden Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Zur nachhaltigen Stabilisierung der Zentralen Orte gilt daher nach wie vor das Prinzip, dass ein ggf. notwendiger Rückbau von Infrastrukturen vorrangig in Orten erfolgen soll, die nicht als Zentrale Orte eingestuft sind.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (mittlerweile als Raumentwicklungsprogramm Region Rostock im Entwurf) stellt die Barlachstadt Güstrow als Mittelzentrum dar. Des Weiteren wird die Vorhabenfläche als Tourismusentwicklungsraum dargestellt.



Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock

In der zentralörtlichen Systematik obliegt allen Zentralen Orten die Aufgabe der Grundversorgung, den Mittel- und Oberzentren zusätzlich die Aufgabe, für ihren jeweiligen Mittelbereich Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten.

Grundversorgung: Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), Post- / Bankdienstleistungen, Grundschulen, Sportstätten, Hausarztpraxen, Apotheken, Einrichtungen der Kinder- und der Seniorenbetreuung.

Gehobener Bedarf: Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs, weiterführende Schulen / Gymnasien, berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Facharztpraxen,

Krankenhäuser, soziale Einrichtungen, Kultureinrichtungen, größere Sportstätten, Verwaltungseinrichtungen.

Mit der Errichtung einer neuen Grundschule sowie einer Kindertageseinrichtung mit jeweiligen Außenbereichen kann eine bedarfsgerechte Betreuung der Kinder abgedeckt werden. Darüber hinaus entspricht auch die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ den zulässigen Einrichtungen der Zentralen Orte. Dadurch trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Infrastruktur und des Lebensraums der Barlachstadt Güstrow bei und entspricht somit den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben.

Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung - Region Rostock vom 05.03.2024 wurde die Vereinbarkeit der Planungsziele mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Barlachstadt verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 – Schulcampus An der Nebel im Westen als Sonderbaufläche „Freizeit“ und im Osten als gemischte Baufläche dar. Eine Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 Absatz 2 BauGB ist somit aktuell nur teilweise gegeben.

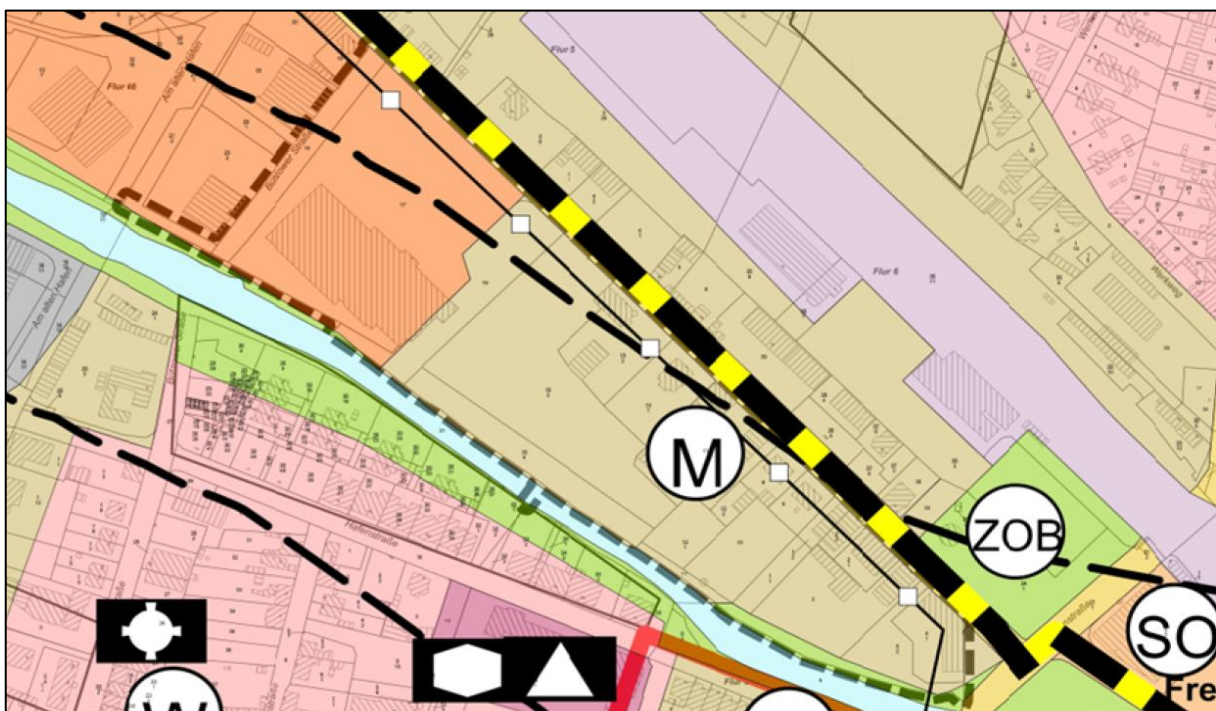


Abbildung 7: Auszug aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Barlachstadt Güstrow

In der Neufassung des Flächennutzungsplans, welche derzeit erarbeitet wird, wird entsprechend des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB an die Planungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 115 angepasst, sodass der aktuelle Entwurf die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie eine gemischte Baufläche vorsieht. **Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.**

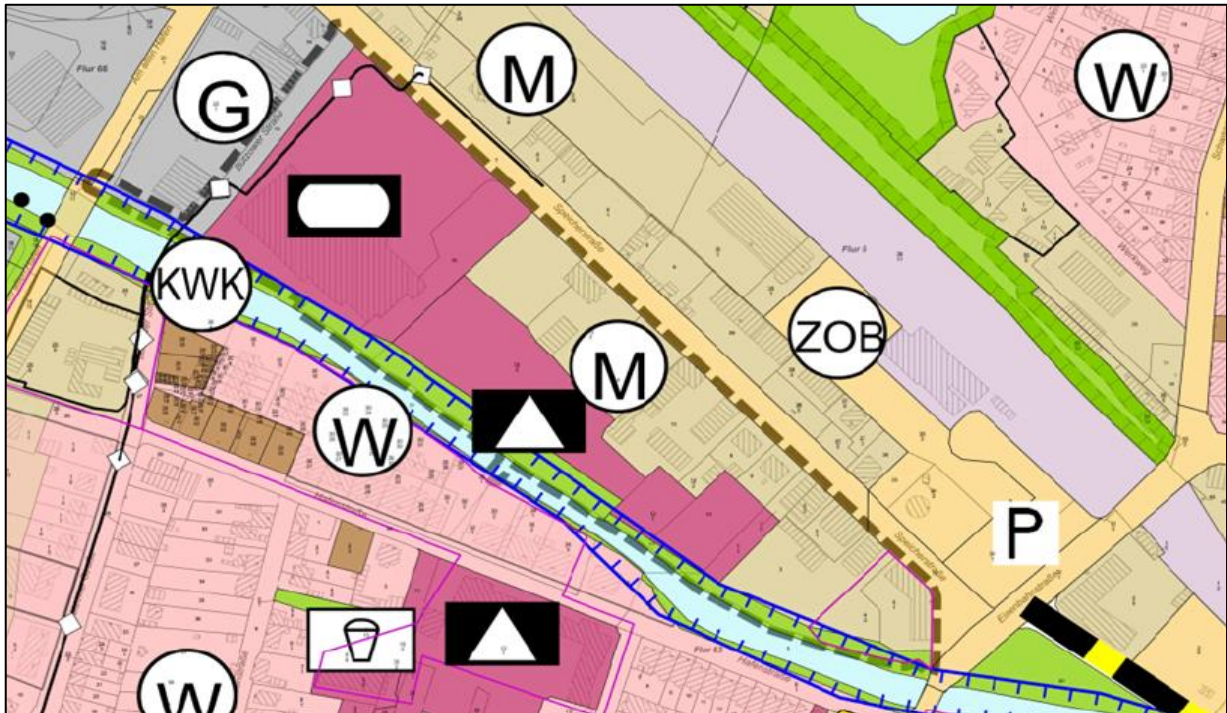


Abbildung 8: Auszug aus dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans der Barlachstadt Güstrow

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Grundschule und Kindertageseinrichtungen sowie die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO zur Sicherung und potenziellen Weiterentwicklung der vielfältigen Nutzungen des vorhandenen baulichen Bestandes entlang der Speicherstraße sicherzustellen.

Neben der Sicherung der Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen in dem Mischgebiet nicht wesentlich stören, ist die Nutzung einer zentral gelegenen, gut erschlossenen und bereits in Teilen vorhandene dem Gemeinbedarf dienenden Fläche vorgesehen, die auf Grund der örtlichen Gegebenheiten prädestiniert ist für die Errichtung einer Grundschule.

Die Fläche zeichnet sich durch die guten verkehrlichen und medialen Anbindungen über die Speicherstraße, ihre Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, eine ausreichende Größe und eine fehlende vorhandene Nutzungskonkurrenz für die Errichtung einer Grundschule sowie Kindertageseinrichtungen mit den jeweiligen Außenanlagen aus. Dabei berücksichtigt die Planung zudem die örtlichen Gegebenheiten des Flächenzuschnitts, des vorhandenen Baumbestandes, der umliegenden Nutzungen und des Schutzgebietes.

Auch die geplante äußere Gestaltung des geplanten Grundschulgebäudes soll an die angrenzende Sport- und Kongresshalle angepasst werden, sodass ein zusammengehöriger Eindruck entsteht.

Hierfür ist nach derzeitigem Planungsstand zudem eine abgestimmte Fassadengestaltung vorgesehen. In Anlehnung an die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung ist durch die derzeitige Planung eine Zweigeschossigkeit vorgesehen, die durch eine Art Staffelgeschoss ergänzt wird. Um eine bauliche Dominanz zu verhindern, wird die Höhenfestsetzung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf an die Höhe der Sport- und Kongresshalle angepasst.

Um die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes sicherzustellen, erfolgte in Rücksprache mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege eine Visualisierung eines möglichen Neubaus des Grundschulgebäudes, bei der die Sport- und Kongresshalle im räumlichen Zusammenhang mit der Planung dargestellt wurde (siehe Abbildungen 8 und 9). Dieser Planung wurde grundsätzlich zugestimmt.



Abbildung 9: Visualisierung der geplanten Grundschule (unverbindlich)



Abbildung 10: Visualisierung der geplanten Grundschule mit angrenzender Sport- und Kongresshalle (unverbindlich)

Mit Schreiben vom 18.06.2024 bestätigte das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, dass eine Bebauung des für das Grundschulgebäude angedachten Grundstücksbereiches prinzipiell denkmalfachlich verträglich ist. Dabei sollte eine bauliche Dominanz durch den Grundschulneubau verhindert werden. Dies wird durch die vorliegende Planung berücksichtigt, indem die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf angepasst an die Höhe der Sport- und Kongresshalle 13 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten dürfen. Hieraus ergibt eine zulässige Höhe von bis zu 20,0 m NHN.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und die Lebensqualität in den Gemeinden und Städten und sollen dazu beitragen, dass die Bürgerinnen und Bürger Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen haben. Gemeinbedarfsflächen stellen Bereiche für Anlagen oder Einrichtungen dar, die der Allgemeinheit dienen und in denen vornehmlich öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden.

Dabei sind in der in der vorliegenden Planung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule, Kultur und Sport“ neben einer Schule und Kindertageseinrichtungen selbst die folgenden Einrichtungen und Anlagen zulässig bzw. vorgesehen: Sportstätten und Kongresseinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Beratungseinrichtungen und Veranstaltungsräume. Hierdurch werden die der Planung zu Grunde liegenden Entwicklungsabsichten innerhalb des Planungsraumes abgedeckt und dabei entsprechende Vorgaben abgesichert.

Darüber hinaus ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche der Betrieb einer gewerblich betriebenen Bowlingbahn zulässig. Diese ist ausschließlich als untergeordnete Nutzung im Verhältnis zur Hauptnutzung zu betrachten, sodass der Charakter der Gemeinbedarfsfläche gewahrt bleibt und zugleich die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert wird.

Für Flächen des Gemeinbedarf ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht zwingend verpflichtend, soweit dies nicht aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Durch die vorhandene Bebauung mit der Sport- und Kongresshalle sowie den dazugehörigen Verkehrsflächen (Zuwegung und Parkplatz) werden bereits rund 11.572 m², mithin ca. 40 % der Gemeinbedarfsfläche, in Anspruch genommen. Vorliegend wird daher eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um die Errichtung des geplanten Grundschulgebäudes einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen sowie der Kindertageseinrichtungen zu ermöglichen und zugleich eine größtmögliche Flexibilität für künftig noch nicht konkret absehbare Änderungen und Ergänzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu gewährleisten. Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, insbesondere durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kultur und Sport“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke zulässig:
 - Schulen und Kindertageseinrichtungen
 - Sportstätten und Kongresseinrichtungen
 - Freizeiteinrichtungen
 - Beratungseinrichtungen und Veranstaltungsräume

Ausnahmsweise können auch gewerblich genutzte Bowlingbahnen als untergeordneter Teil der Hauptnutzung zugelassen werden.

Mischgebiet

Neben der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist vorliegend die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch wird eine urbane Durchmischung beider Nutzungen ermöglicht, bei der diese gleichberechtigt sind. Die Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören und die Wohnnutzungen müssen einen höheren Störungsgrad hinnehmen als beispielsweise in reinen Wohngebieten.

Mit der vorliegenden Planung wird innerhalb des festzusetzenden Mischgebietes das Ziel verfolgt, die vorhandene Mischung der vielfältigen unterschiedlichen Nutzungen auch zukünftig zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind hier die folgenden Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO ebenfalls zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, im vorliegenden Planungsraum unzulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind aus diesem Grund als Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Um eine optimale Ausnutzbarkeit des Standortes zu gewährleisten, wird gemäß der in § 17 BauNVO gegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen für das festgesetzte Mischgebiet und der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.



Abbildung 11: Ausschnitt des Planungsraumes mit vorhandenen Versiegelungen im Bereich des Mischgebietes; GAIA-MVprofessional

Die bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Mischgebietes erreicht zum Teil einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf einigen Grundstücken. Auf diesen hoch versiegelten Grundstücken sind teilweise keine weiteren Versiegelungen ohne einen vorhergehenden Rückbau möglich.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt.
2. Die innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kultur und Sport“ zulässigen baulichen Anlagen und Gebäude werden auf eine maximale Oberkante von 20,0 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe gilt das Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße. Unter „Straßenniveau“ ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn zu verstehen.
3. Die innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI zulässigen baulichen Anlagen und Gebäude werden auf eine maximale Oberkante von 24,5 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe gilt das Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße. Unter „Straßenniveau“ ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn zu verstehen.

Bauweise / Baugrenzen

Um den bestehenden städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Charakter in und um den Geltungsbereich zu erhalten, erfolgt die Festsetzung von maximalen Höhen der baulichen Anlagen. Somit kann eine Einpassung in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

Die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen werden auf Grund der relativ ebenen Geländeoberfläche innerhalb des Planungsraumes einheitlich mit absoluten Höhen in Meter NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN2016 festgesetzt.

Die vorhandene Bauung innerhalb des Mischgebietes weist maximale Höhen von bis zu 17,5 m über der Geländeoberfläche auf. Diese sollen durch potenzielle zukünftige Ergänzungen bzw. Neubauten im Mischgebiet nicht überschritten werden.

Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 7 m über NHN als unterer Bezugspunkt ergibt sich bei einer maximalen Höhe möglicher baulicher Anlagen mit 17,5 m ein zulässiges Höchstmaß von 24,5 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN. Somit kann ein städtebaulicher Zusammenhang gesichert werden.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird, um eine städtebauliche und denkmalschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Sport- und Kongresshalle zu gewährleisten, die maximale Höhe auf 13 m über dem anstehenden Gelände begrenzt. Hieraus ergibt sich ein zulässiges Höchstmaß von 20 m NHN für die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf.

Mit Schreiben vom 18.06.2024 bestätigte das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, dass eine Bebauung des für das Grundschulgebäude angedachten Grundstücksbereiches prinzipiell denkmalfachlich verträglich ist. Dabei sollte eine bauliche Dominanz durch den Grundschulneubau verhindert werden. Dies wird durch die vorliegende Planung berücksichtigt, indem die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf angepasst an die Höhe der Sport- und Kongresshalle 13 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten dürfen. Hieraus ergibt eine zulässige Höhe von bis zu 20,0 m NHN.

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Natura-2000 Schutzgebietes sowie im Gewässerschutzstreifen der Nebel, welche ein Gewässer I. Ordnung ist. Dabei wurden die entsprechenden Umweltbelange jedoch berücksichtigt, in dem die Baugrenze außerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und mit einem Abstand von mindestens 15 m zu der Böschungskante der Nebel festgesetzt wurde.

Um die Nutzungen des Gemeinbedarfs und des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereichs voneinander abzugrenzen, erfolgt die Festsetzung zweier unabhängiger Baugrenzen mit einem Abstand von mindestens 6 m zueinander. Die beiden Baugrenzen sind dabei bewusst jeweils großflächig gefasst, um eine freie Entwicklung innerhalb dieser zu ermöglichen. Dabei soll der vorhandene Bestand mit der vorgesehenen Planung verträglich gestaltet werden.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	54.274	m²
Fläche für den Gemeinbedarf	28.875	m²
festgesetzte GRZ 0,6	17.325	m ²
zusätzlich mögliche Versiegelung durch Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO	5.775	m ²
Mischgebiet	18.351	m²
festgesetzte GRZ 0,6	11.010	m ²
zusätzlich mögliche Versiegelung durch Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO	3.670	m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.906	m ²
Fußgängerbereich	440	m ²
öffentliche Grünflächen	4.702	m ²
Regenrückhaltebecken	1.940	m ²

4.3 Grünflächen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden. Dies kann durch Festsetzungen in Bebauungsplänen erfolgen, die den Schutz, die Pflege oder die Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ziel haben.

In der zur Rede stehenden Planung ist die Festsetzung des Gebietes für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ auf Grünfläche vorgesehen, welche zum einen Teil als artenarmen Zierrasen einer regelmäßigen Mahd unterliegt und zum anderen Teil einen ruderalisierten Gehölzaufwuchs innerhalb einer Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete darstellt.

Die vorhandenen geringwertigen Gehölzaufwüchse unterliegen dabei keinem Schutzstatus.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume, welche sich entlang der Nebel im Bereich des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung befinden, werden durch die Planung berücksichtigt und erhalten. Es erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Ein Eingriff in den Gehölzbestand ist dabei nicht vorgesehen.

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere die Versiegelung bisher unbefestigter Flächen stellt einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Die Grundsätze der Eingriffsregelung sind wie folgt formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen. Insofern ist im Zuge der Planungen die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Hierdurch werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus besteht die Möglichkeit über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 115 vorgesehen.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Die Planung wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen der Planung wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden und Fläche, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Errichtung und der Betrieb einer Grundschule sowie einer Kindertageseinrichtung mit entsprechenden Außenanlagen sowie die Festsetzung eines Mischgebietes im baulichen Bestand.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bau- und Betriebsphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt im Zuge der Entwurfserarbeitung in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Nach dem BImSchG sind genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen werden können bzw. verhindert werden, wenn sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Kriterien zur Ermittlung von Geräuschemissionen und Beurteilung, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können, sind in der TA Lärm definiert.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) stellt die Grundsätze hinsichtlich des Lärmschutzes dar. Die dort festgelegten Immissionsrichtwerte dürfen grundlegend nicht überschritten werden.

Diese betragen in:	tags	nachts
Industriegebieten	70 dB(A)	70 dB(A)
Gewerbegebieten	65 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	60 dB(A)	45 dB(A)
allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55 dB(A)	40 dB(A)
Reinen Wohngebieten	50 dB(A)	35 dB(A)
Kurgebieten, Gebieten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)

Für das festzusetzende Mischgebiet ergeben sich somit Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber, also in einer Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr, und 45 dB(A) nachts, in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Durch die Umsetzung der Planung ist hier keine Nutzungsintensivierung vorgesehen, sondern eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Es ist demnach davon auszugehen, dass innerhalb des durch die vorliegende Planung festgesetzten Mischgebiets keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte hervorgerufen wird. Nutzungen, welche zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führen sind unzulässig.

Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnliche Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.

Der Lärm spielender Kinder stellt danach keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass ein in einem Wohngebiet oder in der Nähe eines Wohngebietes angelegter Kinderspielfläche im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden ist. Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung lassen sich durch den Bau und Betrieb einer Kindertageseinrichtung nicht zwingend ableiten.

Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschemissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur so lange wie notwendig betrieben werden. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, abgeschaltet werden (Licht-Richtlinie).

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes können und sind gemäß Abwassersatzung der Stadt Güstrow an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungsrecht sowie -zwang).

Niederschlagswasser

Gemäß § 4 der Abwassersatzung der Stadt Güstrow besteht kein Anschlussrecht für Niederschlagswasser, dessen Versickerung oder anderweitige Beseitigung auf dem Grundstück rechtlich und tatsächlich möglich ist.

Dies gilt nicht für Altanschlüsse, solange keine wesentlichen baulichen Änderungen auf dem Grundstück eintreten.

Anfallendes Niederschlagswasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Planungsraumes versickern. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit der Planung werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

Gemäß § 9 WHG stellt die Einleitung in ein Gewässer (hier: Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) einen Benutzungstatbestand dar, der gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig ist.

Für die Versickerung ist ein gesonderter Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu beantragen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Im Planungsraum befindet sich ein Regenrückhaltebecken im Bereich des festgesetzten Mischgebietes auf dem Flurstück 4/2 der Flur 63 der Gemarkung Güstrow. Es ist derzeit eine Erweiterung auf dem Flurstück 3 der Flur 63 in der Gemarkung Güstrow geplant.

Sollte eine vollständige Versickerung auf der Fläche nicht möglich sein, ist eine zusätzliche Ableitung und das öffentliche Abwassersystem vorzunehmen. Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut geplant werden, stellt dies einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG in Verbindung mit § 5 LWaG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Hinweise

Die Feuerwehr ist vor Inbetriebnahme in das jeweilige Objekt und den damit verbundenen Besonderheiten einzuweisen. Hierüber ist ein Protokoll anzufertigen und den Sachbearbeitern FD 38 Brand- und Katastrophenschutz – vorbeugender Brandschutz – in Kopie zukommen zu lassen. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe, sowie die Tragfähigkeit gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

5.5 verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über die angrenzende Speicherstraße. Von dieser aus werden die einzelnen Grundstücke über bestehende Zufahrten erschlossen.

Darüber hinaus wurde vorliegend die Bützower Straße in den Geltungsbereich einbezogen, welche durch die Planung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert wird. Von dieser aus wird vorliegend zudem eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich, festgesetzt, die die direkte fußläufige Erschließung zur westlich liegenden Straße „Am alten Hafen ermöglicht. Darüber hinaus sieht die Planung die Festsetzung eines Fußgängerbereiches im Bereich der Brücke, welche den Planungsraum über die Nebel mit der südlich gelegenen Hafenstraße verbindet.

Die innere Erschließung ist auf die geplanten Nutzungen abzustimmen. Neben den vorhandenen Flächen innerhalb des Mischgebietes und der Verkehrsfläche vor der Sport- und Kongresshalle, welche vor allem für den ruhenden Verkehr bestimmt sind, sind auch die Besonderheiten der geplanten Errichtung eines Grundschulgebäudes zu berücksichtigen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind entsprechend Flächen für die Anfahrbarkeit der Schule und der Kindertageseinrichtungen durch das Personal, Eltern, Sammeltaxis sowie durch Busse vorzuhalten. Dabei sind neben zugeordneten Stellplätzen für die Schule und Kindertageseinrichtung auch Kurzzeitplätze für Hol- und Bringvorgänge der Eltern sowie Anlieferzonen für beispielsweise die Anlieferungen zur Essensversorgung einzubeziehen.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes befindet sich die folgenden Gebäude, welche als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingetragen und als Zeitzeuge der Geschichte zu erhalten sind: die Gebäude der Speicherstraße mit den Hausnummern 1, 1a, 5, 7 und 9 (= Sport- und Kongresshalle).

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

5.7 Bodenschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Planungsraum nicht bekannt.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten.

5.8 Gewässerschutz

§ 29 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) regelt Vorgaben bezüglich des Küsten- und Gewässerschutzstreifens, welche von der Vorschrift des § 61 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen des BNatSchG abweicht.

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen gemäß Absatz 1 des Paragraphen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Dies gilt dabei gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 3 und 4 NatSchAG M-V nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht sowie die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Gemäß Absatz 3 des Paragrafens können Ausnahmen zugelassen werden für

1. bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind und
4. die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

Die vorliegende Planung sieht einen Abstand der Baugrenze zu der Mittelwasserlinie von mindestens 15 m vor. Hierfür ist eine entsprechende Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V notwendig. Gemäß § 35 NatSchAG M-V kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zulassen, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen. Dies ist im vorliegenden Fall des bereits in Anspruch genommenen Gewässerschutzstreifens im städtischen Zusammenhang gegeben.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsdefinition

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

Die im Planungsraum befindlichen Bäume sollen weiterhin erhalten bleiben und in das zukünftige Gesamtkonzept integriert werden. Sie befinden sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind die bisher unversiegelten Flächen, welche für die geplante Errichtung eines Grundschulgebäudes und der dazugehörigen Außenanlagen genutzt werden sollen, handelt es sich zum einen um **artenarmen Zierrasen (PER)** sowie um eine **Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)**.

Bei dem festgesetzten Mischgebietes handelt es sich gemäß der HzE M-V um ein **Kerngebiet (OK)**.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	54.274	m²
Fläche für den Gemeinbedarf	28.875	m²
festgesetzte GRZ 0,6	17.325	m ²
zusätzlich mögliche Versiegelung durch Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO	5.775	m ²
Mischgebiet	18.351	m²
festgesetzte GRZ 0,6	11.010	m ²
zusätzlich mögliche Versiegelung durch Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO	3.670	m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.906	m ²
Fußgängerbereich	440	m ²
öffentliche Grünflächen	4.702	m ²
Regenrückhaltebecken	1.940	m ²

zu 2.1 der HzE Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 der HzE die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „artenarmen Zierrasen“ (PER) ist 0, die Wertstufe für die Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) ist 1 und die des Siedlungskerngebietes (OK) ebenfalls 0.

Hieraus ergeben sich die folgenden Biotopwerte:

Biotopwert PER: $1 - 0$ (Versiegelungsgrad) = 1

Biotopwert OBS: 1,5

Biotopwert OK: $1 - 0$ (Versiegelungsgrad) = 1

Zu 2.2 der HzE Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen > 625 m beträgt der Lagefaktor 1,25.

Als Störquellen sind die Siedlungsbereiche und die Straßen anzusehen.

Der Lagefaktor liegt aufgrund des geringen Abstands und der vorherrschenden Vorprägung bei 0,75.

Zu 2.3 der HzE Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Der Standort der geplanten Grundschulgebäudes befindet nach derzeitigem Stand der Planung sich im nordwestlichen Bereich des Planungsraumes. Die geplanten Außenanlagen sowie der mögliche Neubau einer Kindertageseinrichtung werden vermutlich im südwestlichen Bereich des Planungsraumes errichtet. Zum derzeitigen Planungsstand sind die Abmessungen sowie die genaue Lage jedoch noch nicht eindeutig bestimmt. Ebenfalls ist der Umfang sonstiger Nebenanlagen nicht definiert. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind derzeit durch die Sport- und Kongresshalle sowie durch Verkehrsflächen wie der Zuwegung und dem Parkplatz bereits ca. 40 % der Fläche (ca. 11.550 m²) versiegelt. Um die Errichtung der Grundschule und der zugehörigen Außenanlagen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung der GRZ von 0,6. Daraus ergibt sich, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche maximal 17.325 m² überbaut werden dürfen. Eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Hierdurch können zusätzlich maximal 5.775 m² versiegelt werden.

Insgesamt ergibt sich somit eine mögliche maximale Versiegelung von 23.100 m² (17.325 m² + 5.775 m²). Nach Abzug der bereits vorhandenen Versiegelung von 11.550 m² verbleiben noch 11.550 m², die im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich überbaut und in Anspruch genommen werden können.

Davon sind nach derzeitigem Kenntnisstand bis zu 1.978 m² im Bereich des vorhandenen artenarmen Zierrasens und die restlichen 9.572 m² werden voraussichtlich im Bereich der Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete umgesetzt. Diese Fläche ist als potenzieller Eingriff zu bewerten.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,6 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist hier eine Bebauung auf bis zu 14.680 m² innerhalb des Mischgebietes möglich. Die derzeitig vorhandenen Gebäude nehmen ca. 5.433 m² in Anspruch. Dazu beträgt die Grundfläche der nach derzeitigem Kenntnisstand vorhandenen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Mischgebietes ca. 7.435 m². Somit verbleibt durch die Festsetzung eine potenzielle zusätzliche Beeinträchtigung des Kerngebiets von maximal 1.812 m².

Durch die vorliegende Planung sollen die vorhandenen baulichen Gegebenheiten und die urbane Nutzungsmischung planungsrechtlich gesichert werden. Der bauliche Bestand soll dabei zum derzeitigen Stand der Planung nicht verändert werden, dennoch wird die potenziell zulässige Grundfläche für mögliche zukünftige Entwicklung in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen.

Biototyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsfläche näquivalent [m ² EFÄ]
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	1.978	1	0,75	1.978 * 1 * 0,75	1.484
14.11.1 Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)	9.572	1,5	0,75	9.572 * 1,5 * 0,75	10.769
14.1 Kerngebiet (OK)	1.812	1	0,75	1.812 * 1 * 0,75	1.359
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					13.612

Zu 2.4 der HzE Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind für die geplante Grundschule generell nicht zu erwarten. Der Betrieb einer Grundschule erzeugt nicht zwingend Immissionen, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

Zu 2.5 der HzE Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Erschließung erfolgt über bestehende Zuwegungen an den jeweiligen Grundstücken. Für die Erschließung ist keine zusätzliche Versiegelung erforderlich.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Daraus ergibt sich wie unter Punkt 2.3 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erläutert bei einer Flächengröße von 28.875 m² eine maximale Versiegelung von zusätzlich 11.550 m². Im Bereich des 18.351 m² großen festgesetzten Mischgebietes sind durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von bis zu 1.812 m² möglich.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Teil-/ Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsfläche nÄquivalente EFÄ
13.362 m ²	0,5	13.362 * 0,5	6.681
Summe der erforderlichen EingriffsflächenÄquivalente:			6.681

Zu 2.6 der HzE Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten EingriffsflächenÄquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
13.612		0		6.681		20.293
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:						20.293

Gebilligt durch den Beschluss der Stadtvertretung am:

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Sascha Zimmermann (Siegel)

Rechtskraft seit: