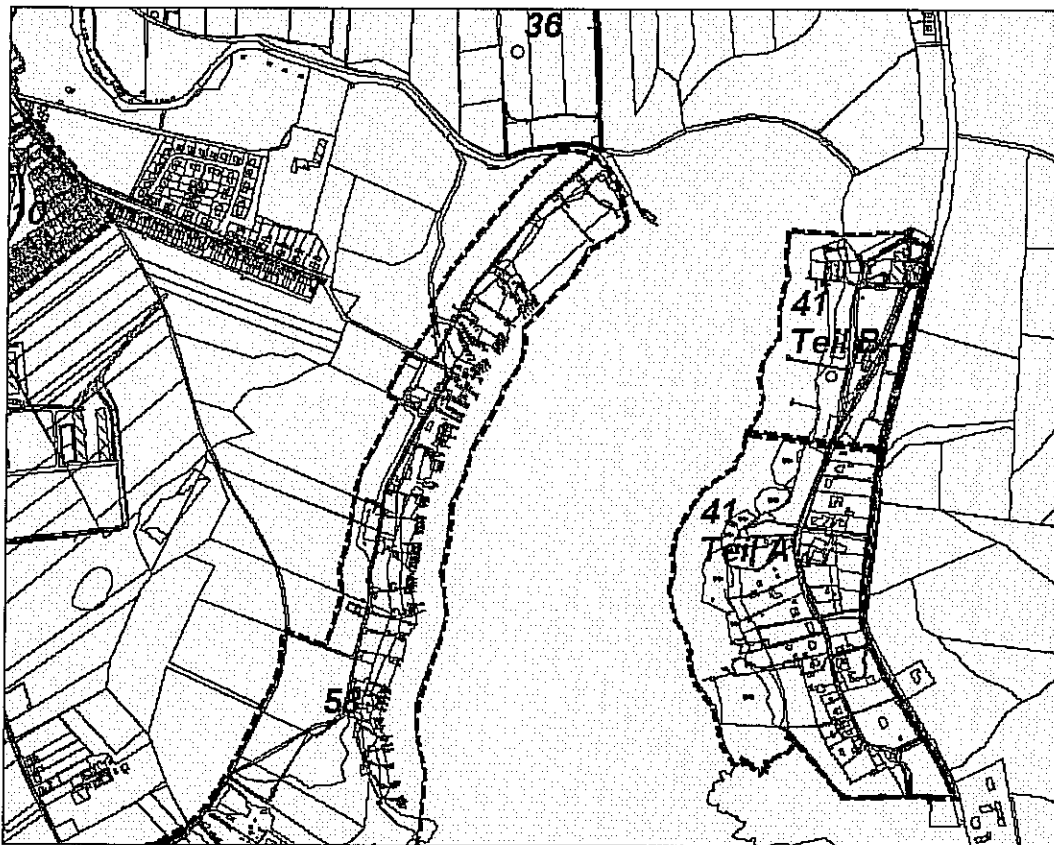




Barlachstadt Güstrow

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 41 Heidberg - Teil A - Altbebauung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Lage des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidelberg - Teil A - Altbebauung im Stadtgebiet
(Auszug aus der Stadtgrundkarte)

Stand: Satzungsändernder Beschluss

**Stadtentwicklungsamt
Abteilung Stadtplanung**

1. Planungsanlass

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 31.05.2001 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 41 – Heidberg beschlossen, mit dem Ziel der geordneten Entwicklung der vorhandenen Splittersiedlung im Außenbereich, d. h.

- Festschreibung des vorhandenen Gebäudebestandes,
- für bestehende Wohnhäuser unter Berücksichtigung des Waldbestandes geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten sowie
- Darstellungen von Bebauungsmöglichkeiten, die im Einklang mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet und dem Flächennutzungsplan stehen.

Darüber hinaus wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da aufgrund des Gerichtsentscheides des Oberverwaltungsgerichtes Greifswald vom 17.12.2003 zu einem Bauantrag in einer Baulücke der Bereich nicht mehr als Splittersiedlung im Außenbereich (§ 35 BauGB) sondern als Innenbereich (§ 34 BauGB) beurteilt wurde. Somit ist eine grundsätzliche Bebaubarkeit in diesem Bereich zulässig. Infolge des Gerichtsurteils ist die städtebauliche Zielvorstellung dahingehend anzupassen, dass nunmehr auch Aussagen zu dem Umgang mit Baulücken, der Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohnhäusern bzw. zum Beherbergungsgewerbe getroffen werden müssen. Mit der Ausweisung von Bauflächen war die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung der Planungsziele, verbunden mit der Änderung des Geltungsbereiches, hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 04.11.2004 beschlossen.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden sollte die Neugestaltung des öffentlichen Freibades am Insee mit den bestehenden und geplanten Freizeitbereichen, der Aufwertung und Erweiterung des Gastronomiebetriebes, der Sanitärbereiche sowie die Neugestaltung des öffentlichen Parkplatzes planerisch gesichert werden. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich im Westen um eine 100 m-Linie in den Insee erweitert worden, so dass vorhandene Bootshäuser und Steganlagen sowie eine neu geplante Steganlage an der Badestelle ebenfalls planerisch gesichert werden können.

Zur Sicherung der Planung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 22.05.2003 (In-Kraft-Treten Juli 2003) eine Veränderungssperre für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Diese wurde zweimal verlängert und trat zum 01.07.2007 außer Kraft. Für die Geltungsbereichsergänzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom 12.05.2005 (In-Kraft-Treten Juli 2005) ebenfalls eine Veränderungssperre erlassen.

Während im südlichen Teil des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Fragen im Wesentlichen geklärt sind, konnte im nördlichen Teil dieser Planungsstand noch nicht erreicht werden. Zur Absicherung der o. g. Zielvorstellungen war daher die erneute Teilung des Geltungsbereiches in den Teil A „Altbebauung“ und den Teil B „Badestelle“ und deren Fortführung als separate Verfahren notwendig gewesen, da die Veränderungssperre für den ursprünglichen Geltungsbereich auslief und nicht mehr verlängert werden konnte.

2. Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 31.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 – Heidberg beschlossen. Die Planungsanzeige an die übergeordneten Behörden erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2001. Die Änderung der Planungsziele, verbunden mit der Änderung des Geltungsbereiches, hat die Stadtvertretung Güstrow in ihrer Sitzung am 04.11.2004 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 21.04.2005 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 26.07.2006 statt. Der Scopingtermin wurde am 21.08.2006 durchgeführt.

In ihrer Sitzung am 29.03.2007 hat die Stadtvertretung Güstrow

- die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den Teil A - Altbebauung und Teil B - Badestelle,
- die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 41 Teil A - Heidberg und der Begründung sowie
- die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren (gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB)

beschlossen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2007 beteiligt und von der Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.05.2007 bis 15.06.2007 statt. Der 15.06.2007 war gleichzeitig das Ende der Frist zur Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zusammengestellt und durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow am 08.05.2008 abgewogen. In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 Teil A - Altbebauung Heidberg beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Behörden und Bürgern unmittelbar nach Beschluss der Stadtvertretung mitgeteilt.

Am 26.06.2008 wurde der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg - Teil A - Altbebauung beim Landkreis Güstrow gestellt, da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet wurde. Mit Schreiben vom 23.09.2008 wurde dieser Bebauungsplan mit einer Maßgabe genehmigt. Die Maßgabe beinhaltet, dass die Textliche Festsetzung III 2.1 nicht hinreichend bestimmt ist, so dass diese zu überarbeiten ist und eine erneute sachgerechte Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zu dieser Festsetzung vorzunehmen ist. Daraus folgend ist ein satzungsändernder Beschluss notwendig.

Die erneute Abwägung und der satzungsändernde Beschluss werden voraussichtlich am 16.04.2009 durch die Stadtvertretung beschlossen.

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt nach dem Beschluss der Stadtvertretung im Güstrower Stadtanzeiger. Mit Ablauf des Bekanntmachungstages tritt die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden in diesem Fall nicht geprüft, da der Bebauungsplan den vorhandenen Bestand festschreibt. Im Rahmen des Verfahrens wurden jedoch unterschiedliche Varianten der Bebauungsintensität untersucht. Die Variante 2 „Bestandssicherung und minimalste Bebauungsmöglichkeit“ wurde die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

4. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde fachlich vorwiegend auf den Landschaftsplan der Stadt sowie auf eine aktuelle Biotoptypenkartierung zurückgegriffen.

Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der B-Planung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch mögliche zusätzliche

Versiegelung im Bereich des SO 1, damit verbunden ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Aufgrund des minimalen Eingriffs in Grund und Boden wird kein Verlust von einzelnen Biotoptypen und potenziellen Teillebensräumen von Tieren prognostiziert.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft kann mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Diese Maßnahmen zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Speziell handelt es sich um die Ergänzung einer straßenbegleitenden Baumreihe an der Zufahrt zur Grenzburg.

Da sowohl der Wald als auch die geschützten Biotope nicht beeinträchtigt werden, sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das angrenzende und zum Teil im Plangebiet liegende FFH- Gebiet wurden durch ein externes Gutachten in Form einer Verträglichkeitsvorstudie untersucht mit dem Ergebnis, dass durch die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten der Bebauung keine Betroffenheiten entstehen, die zu einer Veränderung des Erhaltungszustandes von Lebensraumtypen oder Zielarten führen könnten.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen und der Ermittlung der Auswirkungen haben sich nicht ergeben.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 21.04.2005 gab es vor allem Fragen zu dem Gerichtsurteil und der daraus resultierenden Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen. Des Weiteren wurden Fragen zum Bestandsschutz gestellt. Anregungen der Bürger wurden in der Veranstaltung nicht gegeben. Den Bürgern wurden Einzelgespräche vor Ort oder im Amt angeboten. Von dieser Möglichkeit wurde zahlreich Gebrauch gemacht. Die in diesem Rahmen vorgetragenen Anregungen wurden soweit wie möglich in die Planung integriert. Es gab jedoch auch Einzelfälle, in denen Vorschläge durch übergeordnetes Recht (z.B. das Waldgesetz) nicht umgesetzt werden konnten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern weitere Stellungnahmen abgegeben. Auch diese wurden, soweit es die gesetzlichen Grundlagen zuließen, in die Planung integriert bzw. nach anderen Lösungsmöglichkeiten gesucht.

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch die Forstbehörde Stellung zu dem vorhandenen Wald sowie zu der vorhandenen und zulässigen Bebauung in Verbindung mit dem Waldabstand genommen. Diese Stellungnahme wurde in die Planung integriert. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde speziell der Umgang mit den geschützten Schilfbereichen und Bruchwäldern sowie den vorhandenen Bootshäusern abgestimmt.

Während der öffentlichen Auslegung und der parallel dazu laufenden Behördenbeteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen wurden weitestgehend berücksichtigt (z.B. Eintragung von Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger, Eintragung eines Bodendenkmals, Erhalt von 4 Großbäumen, Verzicht auf den aufgeständerten Weg entlang des Seeufers, Einarbeitung der künftigen LSG-Grenze, Korrektur der Waldflächen), führten jedoch nicht zu wesentlichen Planänderungen.

Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, die Neuerrichtung von Bootsschuppen im 100 m- Gewässerschutzbereich nicht zuzulassen, wurde in der Satzung nicht gefolgt. Aus diesem Grunde wurde die Genehmigung durch den Landkreis mit der Maßgabe versehen, dieses im satzungsändernden Beschluss nachzuarbeiten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidelberg -Teil A - Altbebauung beizufügen.

Barlachstadt Güstrow, 05.06.2009



.....
Der Bürgermeister
Arne Schuldt