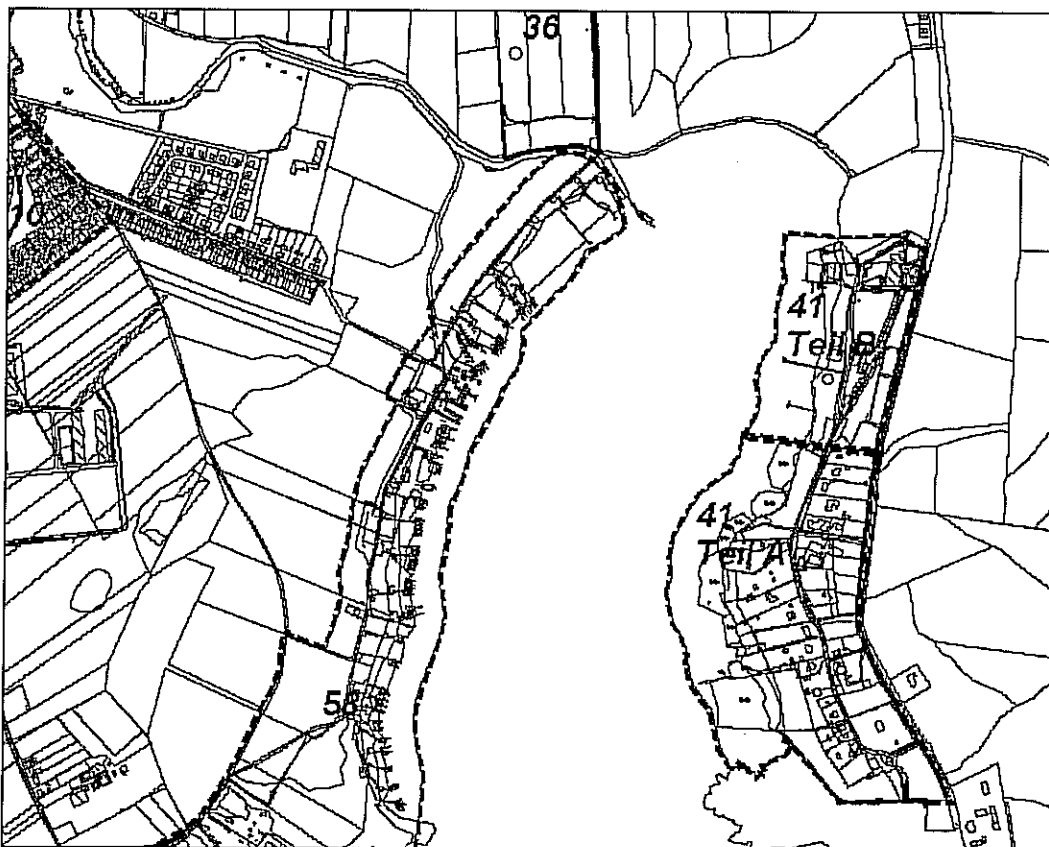




# Barlachstadt Güstrow

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 41 Heidberg - Teil B – Badestelle gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Lage des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg - Teil B – Badestelle im Stadtgebiet  
(Auszug aus der Stadtgrundkarte)

**Stadtentwicklungsamt  
Abteilung Stadtplanung**

## **1. Planungsanlass**

Die Stadtvertretung Güstrow hat ursprünglich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 41 – Heidberg beschlossen, mit dem Ziel der geordneten Entwicklung der vorhandenen Splittersiedlung im Außenbereich.

Eine Änderung der Planungsziele ergab sich aus aktuellen Rechtssprechungen, die dieses Gebiet betrafen. Damit verbunden war eine Änderung des Geltungsbereiches.

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.

Im Zuge des Planungsfortschrittes und zur Absicherung der o. g. Zielvorstellungen war eine erneute Teilung des Geltungsbereiches in den Teil A „Altbebauung“ und den Teil B „Badestelle“ und deren Fortführung als separate Verfahren notwendig gewesen.

Für den Teil B - Badestelle hat die Stadtvertretung am 06.12.2007 ein Bau- und Nutzungskonzept als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen.

## **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 beschlossen.

Am 28.05.2009 wurde durch die Stadtvertretung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst mit einer parallelen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.07.2009 beteiligt und von der Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.07.2009 bis 14.08.2009 statt. Der 14.08.2009 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 werden durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow am 20.05.2010 abgewogen. In der gleichen Sitzung wird voraussichtlich der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 Heidberg Teil B – Badestelle beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wird den Behörden und Bürgern unmittelbar nach Beschluss der Stadtvertretung mitgeteilt.

Anschließend ist der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg -Teil B – Badestelle- beim Landkreis Güstrow zu stellen,

Die Bekanntmachung der Satzung im Güstrower Stadtanzeiger erfolgt erst nach der Genehmigung der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich, da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet wurde.

Mit Ablauf des Bekanntmachungstages tritt die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft.

### **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Freiraum- und Erholungsstrukturen.

Bezüglich des ortsbezogenen Vorhabens können keine Standortalternativen herangezogen und geprüft werden. Die Untersuchung von Planungsalternativen hat sich daher im vorliegenden Fall auf die konkrete Einordnung der geplanten Ausweisung und Festsetzung der Baugebiete in die vorhandenen sensiblen Strukturen beschränkt.

### **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 der Stellplätze 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.

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 haben sich im Artenschutz bei der Erfassung der Brutvögel herausgestellt, da keine aktuellen Daten vorliegen. Auf Grund der minimalen Eingriffsgröße wird von keinen geänderten Bedingungen gegenüber dem Bestand ausgegangen.

### **5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 21.04.2005 gab es vor allem Fragen zu Teil A des Bebauungsplanes. Des Weiteren wurden Fragen zum Bestandsschutz gestellt. Anregungen der Bürger wurden in der Veranstaltung nicht gegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von den Bürgern nur eine Stellungnahmen abgegeben im Namen der Wasserwacht. Diese wurde, soweit es die gesetzlichen Grundlagen zuließen, in die Planung integriert.

## 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 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, Einarbeitung der künftigen LSG-Grenze, Korrektur der Waldflächen, Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung), führten jedoch nicht zu wesentlichen Planänderungen. Die Hinweise des Gesundheitsamtes im Hinblick auf die mangelnden hygienischen Zustände der WC- Anlagen sowie der Grünflächen, bedingt durch die große Wassergeflügelpopulation, wurden zur Kenntnis genommen, sind aber im Bebauungsplan rechtlich nicht regelbar.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg - Teil B – Badestelle- beizufügen.

Barlachstadt Güstrow, 28.02.2011



11.  
  
.....  
Der Bürgermeister  
Arne Schuldt