

Umweltrelevante Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB (13 gesamt)

1. Landkreis Rostock

Vom 25.04.2019

Überdenken vollständiger Verzicht auf Höhenbegrenzung

Formelle Richtigkeit von Festsetzungen, auch zum Schallschutz

Bezug Planzeichnung und Legende

Fehlende Höhenbezugspunkte

2. Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern

Vom 12.04.2019

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden

3. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Güstrow

Vom 12.04.2019

Hinweis Waldflächen aus natürlicher Sukzession

Fläche W7 Aufforstung nach Tiefenlockerung

Radaktionelle Überarbeitung einiger Passagen (Aufforstung Gemarkung Güstrow, Flur 26, Flurstück 19/6)

4. Industrie- und Handelskammer zu Rostock

Vom 16.04.2019

Anzweifeln der Höhe des Funkturms für die Visualisierung

5. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

Vom 18.04.2019

Veraltete Angaben zu WRRL (WANE-0200 und WANE-0300)

Berücksichtigung der Gewässerentwicklungskorridore von WANE-0200 und WANE-0300

Weitere Aussagen zum Schutzgut Wasser

Hinweis zu BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen im Umkreis

6. Stadtwerke Güstrow

Vom 09.04.2019

Hinweise und Lagepläne zu Fernwärme, Abwasser, Gas, Strom, Steuerkabel im Plangebiet

**7. Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

Vom 20.03.2019

Hinweise zu im Planungsbereich vorhandene gesetzlich geschützte Festpunkte mit Lageplänen

8. NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Landesverband Mecklenburg-Vorpommern, Ortsgruppe Güstrow e.V.

Vom 23.04.2019

Mit Öffnung der Gebäudehöhe ohne Bindung einer maximalen Gebäudehöhe sind wesentliche Veränderungen im Landschaftsbild zu erwarten, eine Eingriffsausgleichsbilanzierung sei vorzunehmen

9. 50Hertz Transmission GmbH

Vom 13.03.2019

Keine 50Hertz-Leitungen im Plangebiet

10. E.DIS Netz GmbH

Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich keine E.DIS-Gasleitungen, aber eine 110-kV-Freileitung
Lagepläne und Hinweise

11. WEMAG AG

Vom 25.04.2019

Lageplan von 0,4-kV-Versorgungsleitung und Hinweise dazu

12. GASCADE Gastransport GmbH

Vom 21.03.2019

Keine Gasleitung der genannten Betreiber betroffen

13. GDMcom GmbH

Vom 19.03.2019

Anlagenbetreiber sind nicht betroffen

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Barlachstadt Güstrow
Der Bürgermeister
Stadtentwicklungsamt
18271 Güstrow

Stadtverwaltung
GÜSTROW

30. April 2019

zur Bearbeitung an:

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen: 612603-76-1.Änd.
Unser Zeichen: 043(000)BP7601

Name: Herr Dr. M. Vikenty
Telefon: 03843/755-61131
Zimmer: U2.12

Datum: 25.04.2019

Satzung der Stadt Güstrow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Industriegebiet Verbindungsschaulsee“; Regelverfahren

Entwurfsstand: Vorentwurf November 2018

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

Der Landkreis stimmt dem Bauleitplan zu.

1.

Die Stadt Güstrow beabsichtigt mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 76 eine Verbesserung der Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Ausgangsplanung herbeizuführen. Dazu sollen Festsetzungen, die die Nutzung des B-Plangebietes einschränken, geändert oder aufgehoben werden. Insbesondere stellt die Stadt auf die Aufhebung der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ab.

Im Kartenteil des Planes sollen dazu die Nutzungsschablonen bezüglich der Gebäudehöhen geändert werden und im Textteil die entsprechenden textlichen Festsetzungen einschließlich der zugehörigen Höhenbezugspunkte.

2.

Der Gemeinde wird empfohlen, klarzustellen, welche Fassung der BauNVO für den B-Plan ab seiner 1. Änderung gelten soll.

3.

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf folgendes anzumerken:

Ein vollständiger Verzicht auf eine Höhenbegrenzung für Gebäude im „Industriegebiet Verbindungsschaussee“ wird aus regionalplanerischer und städtebaulicher Sicht kritisch gesehen. Es ist nachvollziehbar, dass die Barlachstadt Güstrow aufgrund der bisher schleppenden Vermarktung des Industriegebietes die derzeitige Höhenbegrenzung verändern möchte. Eine vollständige Aufhebung der Höhenbegrenzung unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Baumassenzahl für Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) bedeutet aber auch, dass die Gebäudehöhe an sich nicht mehr steuerbar ist. Gebäudehöhen von über 30 m, die in der „Visualisierung der Aufhebung der Gebäudehöchstmaße“ nicht mehr betrachtet wurden, sind damit ebenfalls zulässig.

Wir empfehlen daher alternativ, eine Höhenbegrenzung im B-Plan festzusetzen und ergänzend § 31, Abs. 1 BauGB zu nutzen. Hier besteht die Möglichkeit, Ausnahmen der Höhenbegrenzung für z.B. technisch bedingte Anlagen oder Anlagenteile zuzulassen.

Darüber hinaus ist es auch möglich, die Flächen im Geltungsbereich mit unterschiedlichen Höhenbegrenzungen zu versehen, je nachdem welchen Einfluss die zulässigen Gebäudehöhen aufgrund der Lage auf die Stadtsilhouette ausüben würden.

4.

Die von einer einzelnen konkreten Zielstellung ausgelöste Änderung eines Bauleitplanes sollte immer auch Anlass sein, grundsätzlich noch einmal alle Festsetzungen auf Fehlerfreiheit und Aktualität zu überprüfen. Dabei ist zu beachten, dass konkrete Festsetzungen das realisierbare Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten zwar beschränken, grundsätzlich gewährleisten sie aber auch den Anspruch auf die Realisierbarkeit dieses Maßes. Alle Bauvorhaben in der Nachbarschaft, die um Nutzungsrechte anderer Bauvorhaben konkurrieren, dürfen nur dann genehmigt und errichtet werden, wenn die Realisierbarkeit der im B-Plan festgesetzten Nutzungsparameter gewahrt bleibt. Nicht festgesetzte Nutzungsrechte müssen nur dann beachtet werden, wenn sie sich zwangsläufig aus anderen Festsetzungen ableiten. Dies gilt sicher für die Geräuschkontingentierung. Gebäudehöhen beeinflussen aber das Landschaftsbild und können auch in einem Baugenehmigungsverfahren die Unzulässigkeit eines Bauvorhabens begründen. Ein B-Plan ohne Festsetzungen zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen gewährleistet nicht, dass unbegrenzt in die Höhe gebaut werden darf. Ein B-Plan mit Festsetzung zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen gewährleistet, dass so weit in die Höhe gebaut werden darf, wie festgesetzt.

Der Gemeinde wird empfohlen, dies zu beachten. Im Weiteren folgen weitere Anmerkungen zu einigen Festsetzungen der Ausgangsplanung:

5.

Die Festsetzungen 1.1 und 1.2 geben vollständig den entsprechenden Inhalt der BauNVO wieder. Sie sind damit nicht zwingend erforderlich, verbessern aber die Lesbarkeit des Planes.

Die Festsetzung 1.3 ist etwas widersprüchlich. Auch die angegebene Rechtsgrundlage im BauGB ist nicht nachvollziehbar. Es geht um das Industriegebiet 2 sowie um ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen. Nach § 9 (3) Nr.1 BauNVO sind die dort beschriebenen untergeordneten Betriebswohnungen in jedem Industriegebiet zulässig. Die Inhaltsbestimmung der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und in Industriegebieten nach § 9 BauNVO ist gleich. Es lässt sich nicht erklären, warum in der Festsetzung 1.3 für ein Industriegebiet auf eine Regelung Bezug genommen wird, die aus § 8 BauNVO, Gewerbegebiete kommt, obwohl es die gleiche Regelung auch für Industriegebiete gibt.

Abgesehen von der zuvor beschriebenen Unstimmigkeit regelt die Festsetzung 1.3, dass im Industriegebiet 2 Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig sind. Auch dies ergibt sich schon aus der BauNVO. Allerdings auch für alle anderen GE und GI im Plan und die Festsetzung 1.3 ändert daran nichts. Die Festsetzung 1.3 ändert auch nichts daran, dass alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach BauNVO in allen GE und GI ausnahmsweise zulässig bleiben. Es bleibt damit unklar, was die Festsetzung 1.3 regeln soll.

In der Festsetzung 1.3 werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nicht genauso beschrieben, wie in der BauNVO. Die BauNVO fordert zwingend die Unterordnung der Betriebswohnungen in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Gewerbebetrieb. Genau diese Unterordnungsverpflichtung fehlt in der Festsetzung 1.3. Die Dominanz der gewerblichen Nutzungen ist aber die bestimmende gebietstypische Eigenschaft der Baugebietsarten GE und GI. Eine Festsetzung, die bestimmende und gebietsprägende Eigenschaften eines festgesetzten Baugebietes ändert, ist nicht zulässig. Stattdessen müsste eine andere Baugebietsart der BauNVO festgesetzt werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, noch einmal zu prüfen, welche Standard-Ausnahmeregeln der BauNVO in den festgesetzten Baugebieten aufgehoben werden sollen und dann festzusetzen, dass diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

6.

Die Festsetzung 1.4 soll wahrscheinlich das B-Plangebiet nach den Emissionseigenschaften der Betriebe gliedern. Für den Erlass von Festsetzungen mit dieser Wirkung gibt es in § 1 (4) Nr. 2 BauNVO eine Ermächtigung. Die Festsetzung 1.4 gliedert aber nichts. In den beiden von der Festsetzung erfassten Baugebieten gelten die gleichen Emissionsparameter. Das GI 2, flächenmäßig das größte Baugebiet im Plan, bleibt vollständig außerhalb der Emissionskontingentierung. Für die Festsetzung 1.4 gibt es bei fehlender Gliederungsfunktion keine Ermächtigung.

Die Festsetzung 1.4 macht keine Abgaben zu der Fläche, auf die die flächenbezogene Schallleistung zu beziehen ist und sie macht keine Angaben zu der Methode, mit der aus den festgesetzten Emissionskontingenten die Immissionskontingente zu be-

rechnen sind. Damit ist die Festsetzung 1.4. nicht vollziehbar und sehr wahrscheinlich auch nichtig. Mit dieser Eigenschaft gewährleistet die Festsetzung 1.4 nicht mehr ab, dass überhaupt und auch noch in der Zukunft eine bestimmte Schallleistung emittiert werden darf.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Festsetzung 1.4 noch einmal zu überprüfen.

7.

In der Festsetzung 1.5 sind Regelungen enthalten, die räumlich auf die Waldabstandsbereiche W1 – W4 Bezug nehmen. In der Planzeichnung gibt es die Bezeichnungen W1 – W4, in der Planzeichenerklärung sind sie aber nicht erklärt. Nach dem Inhalt der Regelung müsste es sich bei W1 – W4 um Flächen handeln. Die Lage der Flächen geht aus der Planzeichnung aber nicht klar hervor. Die Festsetzung 1.5 hat damit einen unklaren Raumbezug.

Der Gemeinde wird empfohlen, den Raumbezug der Festsetzung 1.5 zu überarbeiten.

8.

Die Festsetzung 1.6 hat gar keinen Raumbezug. Sie ist damit ebenfalls unklar.

Der Gemeinde wird empfohlen, einen Raumbezug für die Festsetzung 1.6 herzustellen.

9.

Der Gemeinde wurde empfohlen, entgegen ihrer ursprünglichen Absicht, die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen nicht aufzuheben sondern zu ändern. Damit wird die Festsetzung von Höhenbezugspunkten erforderlich.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Lage dieser Höhenbezugspunkte auch im Kartenteil des B-Planes festzusetzen.

10.

Die Festsetzung 1.8 beschreibt in Satz 1 die Höhenbezugspunkte und in Satz 2 eine Ausnahmeregelung zu den festgesetzten Gebäudehöhen. Die beiden Regelungsinhalte sind sachlich verschieden und sollten getrennt werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, diese Trennung vorzunehmen und zu berücksichtigen, dass insbesondere in einem GI nicht alle baulichen Anlagen Gebäude sind. Höhenfestsetzungen zu Gebäuden haben keinen Einfluss auf bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind.

11.

Die Festsetzung 1.9 ist nicht hinreichend klar. Wenn eine Fläche als „von Bebauung freizuhalten“ festgesetzt ist, dann ist dies auch einzuhalten. Wenn diese Festsetzung unter bestimmten Bedingungen nicht wirksam sein soll, müssen diese Bedingungen

in der Festsetzung klar bestimmt sein. Die Berufung auf eine unbestimmte Unvermeidbarkeit der Überbauung ist nicht hinreichend klar. Auch das Stellen eines Antrages ist etwa anderes, wie der Erhalt einer Genehmigung.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Festsetzung 1.9 klarer zu fassen.

12.

Zur Festsetzung 3.1 gibt es einen Hinweis. Es wird daran erinnert, dass die Festsetzung 1.5, auf die in der Festsetzung 3.1 Bezug genommen wird, unter einem Mangel ihres räumlichen Bezuges litt.

13.

Zur Kennzeichnung 5., Altlastverdachtsfläche wird der Gemeinde empfohlen, noch einmal zu überprüfen, ob diese in der Planzeichnung auch hinreichend leicht erkennbar ist.

14.

In der örtlichen Bauvorschrift 1.1 befindet sich auch noch eine Festsetzung zur Höhe einer baulichen Anlage. Damit bleibt die Festsetzung von Höhenbezugspunkten auch dann erforderlich, wenn die Gemeinde, wie geplant, auf sonstige Höhenfestsetzungen verzichtet.

Der Gemeinde wird empfohlen, dies bei der weiteren Bearbeitung des Planentwurfes zu beachten.

15.

In der örtlichen Bauvorschrift 1.2 befindet sich eine Festsetzung die auf reflektierende Oberflächen und auf Anstriche in Leuchtfarben abstellt. Die Leuchtfarben sind über die RAL-Nummern hinreichend bestimmt. Die Gemeinde wird daran erinnert, dass sie bei der Einsichtnahme in den B-Plan dem, der Einsicht nimmt, in einem RAL-Katalog auch die Farben zeigen können muss. Nicht hinreichend bestimmt sind die „reflektierenden Oberflächen“. Die Oberflächen aller Körper und Flüssigkeiten, die der Mensch sehen kann, reflektieren. Es bleibt damit unklar, welche von diesen Oberflächen nicht zulässig sein sollen.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Fassaden- und Dachflächen zu benennen, die nicht zulässig sein sollen, oder die nicht gewollten Glanzgrade zu definieren. Für letzteres liefern die Festsetzungen bei Windenergieanlagen Vorbilder.

16.

Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 08.02.2019.

17.

Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungnahmen der Ämter:

- Kreisordnungsamt Amt 32 vom 18.03.2019
- Umweltamt Amt 66
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 04.04.2019
 - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 09.04.2019

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Fink
Amtsleiter

Anlagen: Stellungnahmen der Fachbehörden

Landkreis Rostock

Der Landrat
Kreisordnungsamt
Brandschutzdienststelle



Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan

Planungsamt

SG Bauleitplanung

Im Hause

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: II 32 3 02

Name: Herr Kurths
Telefon: 03843 – 755 32302
Telefax: 03843 – 755 32812
E-Mail: Ralf.Kurths@LKROS.de
Zimmer: II 22

Datum: 18.03.2019

Stellungnahme als TÖP zum Entwurf der 1. Änderung des B – Plan Nr. 76 (043BP7601) „Industriegebiet Verbindungsschaussee“ der Stadt Güstrow

Sehr geehrter Herr Dr. Vikenty,

zu dem oben eingereichten Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 76 der Stadt Güstrow erhalten Sie aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes die **fachliche Zustimmung** unter folgendem Hinweis:

- Im Entwurf zum B-Plan wurden keine regulierenden Festlegungen zur Bauweise innerhalb des „Industriegebietes“ getätigt. Somit muss auch mit weicher Bedachung bzw. von nicht feuerhemmender bzw. feuerbeständiger Umfassung gerechnet werden. Daraus resultiert das für diesen B-Plan ein Löschwasserbedarf von 192 cbm / h über 2 Stunden als Grundschutz notwendig ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Ralf Kurths
Sachbearbeiter
Brandschutz

Hauptsitz Güstrow
Am Wall 3 - 5
18273 Güstrow
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Internationale Bankverbindung:
Ostseesparkasse Rostock
BIC: NOLADE21ROS,
IBAN: DE58130500000605111111
Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 der Stadt Güstrow „Industriegebiet
Verbindungschaussee“**

überarbeiteter Entwurf von November 2018 /Visualisierung von März 2019

Aus der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde werden keine Hinweise erforderlich. Die Aussagen im Umweltbericht werden bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Karin Knopf

Sachbearbeiterin

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 2019-04-09
665-sk

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 76 - "Industriegebiet Verbindungsschaussee" der Stadt Güstrow

Reg-Nr.: 043(000)BP7601
Arbeitsstand: Nov. 2018

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des o. g. B-Planes.

Mit freundlichen Grüßen

Skirl

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr

Güstrow, 25.04.2019
Tel. 03843/755-65221
Fax: 03843/755-65899
Bearbeiter: Herr Bayer

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
Herrn Dr. Vikenty

im Hause

Stellungnahme zum Vorhaben: 043(000)BP7601

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 – „Industriegebiet Verbindungsschaussee“ der Stadt Güstrow

Zum vorgenannten Vorhaben bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde des Landkreises Rostock keine Einwendungen.

gez. Bayer

**Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Neubrandenburg**



Barlachstadt Güstrow
Stadtentwicklungsamt

23. April 2019

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 11 01 63, 17041 Neubrandenburg

Barlachstadt Güstrow
Stadtverwaltung
Stadtentwicklungsamt
18271 Güstrow

Stadtverwaltung
GÜSTROW
23. April 2019

Zur Bearbeitung

Bearbeitet von: Joachim Lindenau
Tel.: +49 395 380 87810
AZ: LB151-NB-B1028-021-2019
joachim.lindenau@bbl-mv.de

Neubrandenburg, 12.04.2019

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschausee der
Barlachstadt Güstrow**

Hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben v. 08.02. und 15.03.2019 mit Anlagen; Ihr Zeichen/Projekt: 612603-76-1.Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

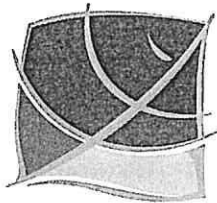
die oben genannte Unterlage wurde im BBL M-V, Geschäftsbereich Neubrandenburg überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 „Industriegebiet Verbindungschausee“ der Barlachstadt Güstrow nicht in dem vom BBL M-V verwalteten Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Errichtung des Sondervermögens „Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern“ vom 17.12.2001, i.d.F. vom 17.12.2015 nicht zum Sondervermögen des BBL M-V gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lindenau



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Güstrow · Gleviner Burg 1 · 18273 Güstrow

Barlachstadt Güstrow
Stadtentwicklungsamt
z.Hd. Frau Mahnke
Markt 1
18273 Güstrow

Stadtverwaltung
GÜSTROW
17. April 2019
Barlachstadt Güstrow
Stadtentwicklungsamt
zur Bearbeitung an:
12. April 2019
Frau MA 18. 4. 19 AS

Forstamt Güstrow

Bearbeitet von: Herrn Thomas Langer

Telefon: 03 84 3 / 83 01 - 116
Fax: 03 99 4 / 235 - 420
E-Mail: thomas.langer@lfoa-mv.de

Aktenzeichen:
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Güstrow, 12. April 2019

**Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – Industriegebiet
Verbindungschaussee**

Sehr geehrte Frau Weber,

die Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – „Industriegebiet Verbindungschaussee“ der Barlachstadt Güstrow habe ich mit Ihrem Schreiben vom 08.02.2019 erhalten.

Diesbezüglich möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 wurde die Forstbehörde als Träger öffentlicher Belange und auf Grund dem Vorhandensein von Wald im Verfahrensgebiet am Verfahren zur Erstellung des B-Planes beteiligt. Seiner Zeit gab es einen Ortstermin bei dem mit Waldbäumen und Sträuchern bestockte Areale im Verfahrensgebiet, welche der Walddefinition genügten, als Wald ausgewiesen wurden. Die damals festgelegten Waldflächen stimmen mit der Planzeichnung der nun vorgelegten Änderungsunterlagen überein. Da der Bebauungsplan am 02.11.2011 rechtskräftig beschlossen wurde, fühle ich mich, gemäß § 15 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG), an diese Waldfeststellung zehn Jahre ab Bestandskraft des B-Planes gebunden.

Ich möchte Sie jedoch darauf hinweisen, dass außerhalb der ausgewiesenen Waldflächen über die Jahre Wald, durch natürliche Sukzession, entstehen kann.

In diesem Zusammenhang möchte ich explizit die in dem Änderungsplan ausgewiesenen Grünflächen P 3 und P 2 sowie M 1 – M3 nennen. Sofern diese Bereiche in den kommenden Jahren nicht gepflegt werden gehe ich davon aus, dass auch hier, nach Ablauf der zehn Jahresfrist, Wald festzustellen ist.

Bl
auf
au
Wald
fest
AG

Als zweiten Punkt möchte ich darauf hinweisen, dass sich die Fläche W 7 im Wald befindet. In der Grünordnerischen Festsetzung ist niedergeschrieben, dass die noch

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0

Telefax: 0 39 94/ 2 35-4 00

E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de

Internet: www.wald-mv.de

vorhandenen baulichen Anlagen in der Fläche zurückgebaut werden sollen und die Fläche, nach Tiefenlockerung des Bodens, in Eigenentwicklung zu überlassen ist.

Diesbezüglich möchte ich folgende Auflagen erteilen:

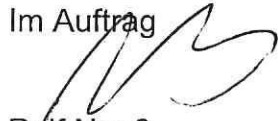
1. Nach erfolgter Tiefenlockerung ist die Fläche mit forsttypischen Bäumen und Sträuchern in forstüblichen Pflanzverbänden aufzuforsten.
2. Erdaushub und Baumaterialien sind außerhalb des Waldes abzulagern.

Als letzten Punkte bitte ich um die redaktionelle Überarbeitung einiger Passagen. Als Ausgleich- und Ersatzmaßnahme ist in dem B-Plan von einer Aufforstung in der Gemarkung Güstrow, Flur 26, Flurstück 19/6 die Rede. Diese Fläche ist bereits seit Jahren aufgeforstet. Die Kultur ist als gesichert abgenommen worden. Somit wurde die geforderte Kompensationsleistung bereits erbracht. Dies sollte in den Änderungsunterlagen in diversen Passagen auch so dargestellt werden.

Sofern die oben erteilten Auflagen und Hinweise beachtet werden erteile ich meine Zustimmung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 76.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Ralf Neuß
Forstamtsleiter

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219).



Industrie- und Handelskammer
zu Rostock

GESCHÄFTSBEREICH
INNOVATION, UMWELT, VERKEHR,
MARITIME WIRTSCHAFT

IHK zu Rostock | Postfach 10 52 40 | 18010 Rostock

Barlachstadt Güstrow
- Der Bürgermeister -
Stadtentwicklungsamt
Abteilung Stadtplanung
18271 Güstrow

Ihre Zeichen/Nachricht vom
612603-76-1. Änd. / v. 08.02.2019

Ihr Ansprechpartner
Claudia Temps

E-Mail
temps@rostock.ihk.de

Tel.
0381 338-140

Fax
0381 338-109

16. April 2019

Stadtentwicklungsamt
16. April 2019
Zur Bearbeitung
24.04. 2019
Claudia W.

Fr. MA 18.9.19 AS

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungsschausee Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Verbindungsschausee“ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB.

Die IHK zu Rostock begrüßt die Planungsabsicht, durch einen Verzicht auf zu restriktive Höhenbegrenzungen im Planungsgebiet die Vermarktbarkeit der Flächen zu erhöhen und Investoren zu gewinnen.

Zu den Planungsunterlagen gehört auch eine Visualisierung von verschiedenen, denkbaren Baukörperhöhen, um mögliche Auswirkungen einer Bebauung auf das Stadtbild Güstrows anschaulich zu machen. Wir sind allerdings der Auffassung, dass diese Visualisierungen fehlerhaft sind und eine optische Beeinträchtigung suggerieren, die so nicht der Realität entspricht. Die Visualisierungen orientieren sich am vorhandenen Stahlgittermast südlich der B 103 gegenüber des Brennstoffhandelsunternehmens. Dieser Mast ist auf den Stadtansichten der Visualisierung deutlich zu erkennen und überragt sowohl das Güstrower Schloss wie auch den Dom. Dennoch soll die Höhe nur 37 m betragen und dient als Referenz für die eingezeichneten Baukörperhöhen. Die angenommene Masthöhe von 37 m beruht lt. Stadtplanungsamt auf Angaben des Mobilfunkbetreibers, der dort Sendeanlagen installiert hat. Auf den Seiten der Bundesnetzagentur finden sich Angaben zu den installierten Sendeanlagen für diesen Standort (siehe folgende Tabelle). Dort angegeben ist die Montagehöhe der Sendeanlagen, die zwischen 36,8 m und 37,4 m liegt. Wie auf beiliegendem Foto des Sendemastes zu erkennen ist, sind die Mobilfunksender (längliche Antennen) aber zum großen Teil in der Mitte des Mastes montiert, die Gesamthöhe ist also als wesentlich höher anzunehmen.

Standortbescheinigungs-Nr.: 821042

Datum der Erteilung: 08.08.2018

Bewertete Sendeantennen

Sende- antenne	Montagehöhe über Grund (m)	Hauptstra- hlrichtung (HSR) in °	Sicherheitsabstand in HSR (m)	Vertikaler Sicherheitsabstan- d
Mobilfunk	36,8	0,000	6,42	1,83
Mobilfunk	36,8	120,000	6,42	1,83
Mobilfunk	36,8	240,000	6,42	1,83
Mobilfunk	36,8	0,000	9,16	2,61
Mobilfunk	36,8	120,000	9,16	2,61
Mobilfunk	36,8	240,000	9,16	2,61
Mobilfunk	37,4	0,000	8,31	2,78
Mobilfunk	37,4	120,000	8,31	2,78
Mobilfunk	37,4	240,000	8,31	2,78
Mobilfunk	37,4	0,000	8,31	2,78
Mobilfunk	37,4	120,000	8,31	2,78
Mobilfunk	37,4	240,000	8,31	2,78
Mobilfunk	37,4	0,000	6,77	2,22
Mobilfunk	37,4	120,000	6,77	2,22
Mobilfunk	37,4	240,000	6,77	2,22

Quelle: Informationsportal der Bundesnetzagentur zur Recherche von Funkanlagenstandorten und EMF-Messorten; herunter geladen von: <https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/Default.aspx>

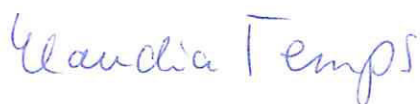
Die freie Internetkarte www.wikimapia.org gibt zu dem Stahlgittermast eine Höhenangabe von 76 m aus, allerdings ohne eine überprüfbare Quellenangabe. Für eine größere Höhe des Turms spricht auch das Größenverhältnis zwischen dem Mast und dem benachbarten Technikgebäude, das ca. 3 m hoch sein dürfte sowie der ca. 2 m hohen Umzäunung (siehe beigefügte Aufnahmen). Auch die Betrachtung des Schattenwurfs des Turmes in diversen Luftbildern lässt auf eine entsprechende Höhe schließen. Wir möchten daher darum bitten, die genaue Höhe des Turms erneut zu recherchieren, z.B. über die Luftfahrtbehörde des Landes, und die Visualisierung zu überprüfen bzw. zu korrigieren.

Es wäre aus unserer Sicht bedauerlich, wenn die Änderung des Bebauungsplans an einer fehlerhaften Visualisierung und dadurch ausgelösten Besorgnissen im Hinblick auf das Stadtbild Güstrows scheitern würde.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

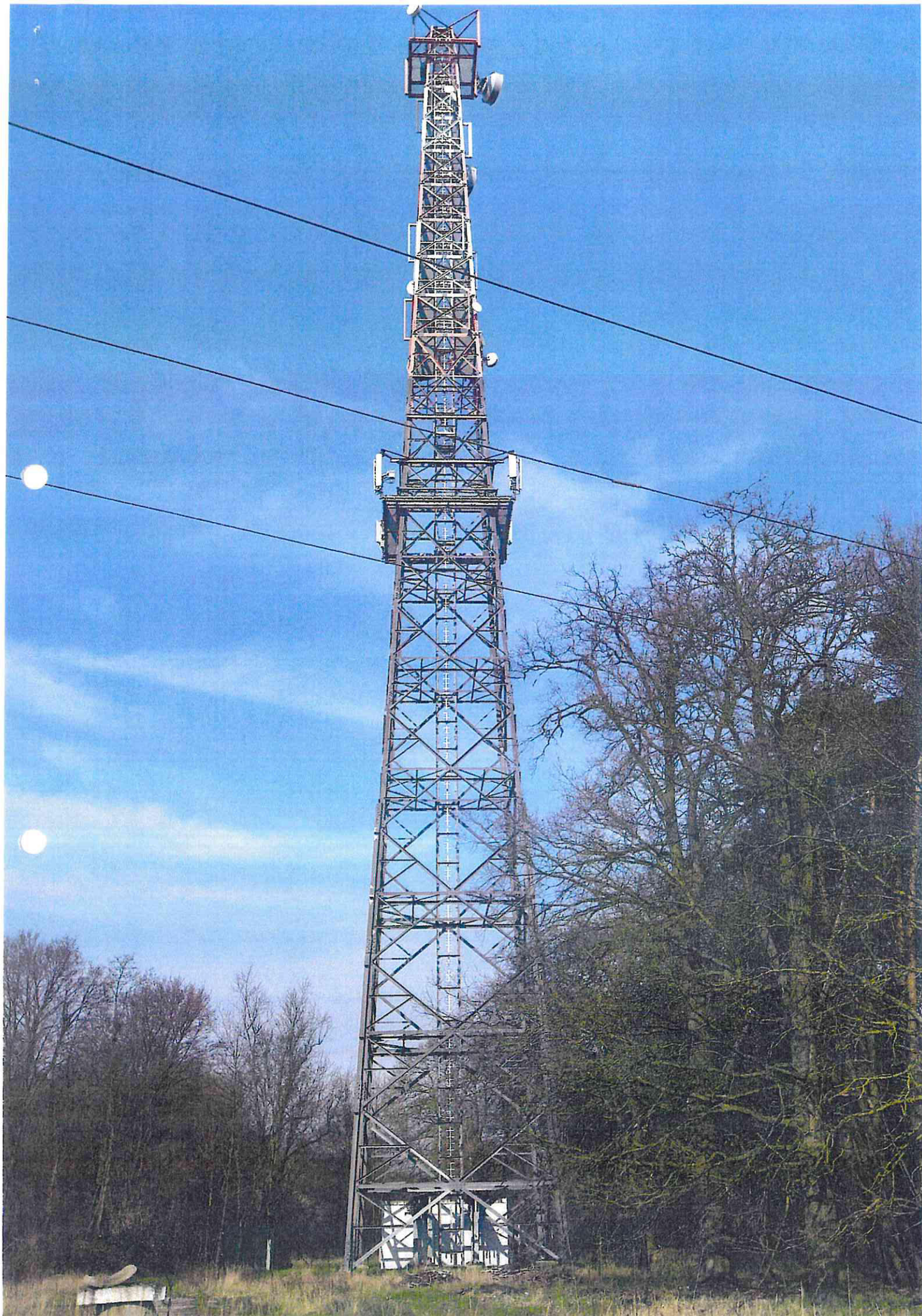
Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung
im Auftrag



Claudia Temps

Anlage: eigene Fotos des Sendemastes





20

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**

StALU Mittleres Mecklenburg
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock

Barlachstadt Güstrow
Stadtentwicklungsamt
Markt 1
18273 Güstrow

Stadtverwaltung
GÜSTROW

24. April 2019

zur Bearbeitung an:

Barlachstadt Güstrow
Stadtentwicklungsamt
Stu 24.04.2019
27. April 2019
HA
zur Bearbeitung an:



bearbeitet von: Claudia Rugbarth

Telefon: 0381 331-67129

E-Mail: claudia.rugbarth
@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALUMM – 12c-035/19
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 18.04.2019

**1. Änderung B-Plan Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungsschausee
Ihr Schreiben vom 08.02.2019; Ihr Zeichen: 612603-76-1. Änd.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Gegen die ersatzlose Streichung der Festsetzungen zu den Gebäudehöhen im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Aus Sicht der Gewässerkunde und der WRRL werden jedoch folgende Hinweise gegeben:

Allgemein:

- Der Plan betrifft das nach WRRL berichtspflichtige Gewässer Nebel, hier die Wasserkörper WANE-0200 und WANE-0300 (siehe Karte). Der Wasserkörper WANE-0200 wurde in der aktuellen Bewirtschaftungsplanung als erheblich verändert ausgewiesen und mit dem guten ökologischen Potential bewertet. Der Wasserkörper WANE-0300 ist natürlich und wird mit der Klasse 3 (mäßig) bewertet. Ursache sind noch vorhandene strukturelle Mängel.
- Die Unterlagen enthalten veraltete Angaben zur WRRL, die noch aus dem 1. Bewirtschaftungszeitraum stammen. Eine Anpassung an die aktuelle Bewirtschaftungsplanung ist erforderlich. Die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes und des Verbesserungsgebotes wird nicht nachgewiesen. Der betroffene Grundwasserkörper wird gar nicht betrachtet. Die Unterlagen sollten entsprechend ergänzt werden.

Grundsätzliche Hinweise:

- Durch die Umsetzung des B-Planes darf es zu keinen zusätzlichen Schadstoffeinträgen in die Wasserkörper kommen. Die Nährstoffeinträge sind zu minimieren. Dies trifft sowohl

Allgemeine Datenschutzinformation:

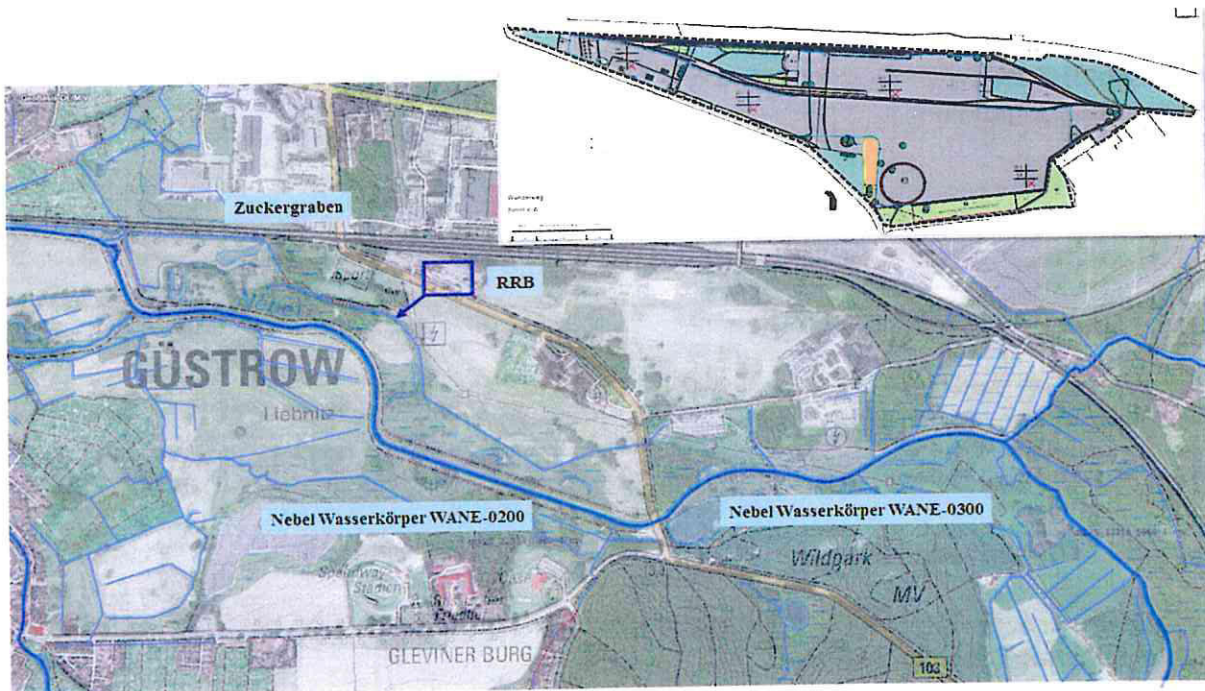
Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Post- und Hausanschrift sowie
Sitz der Amtsleiterin:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock

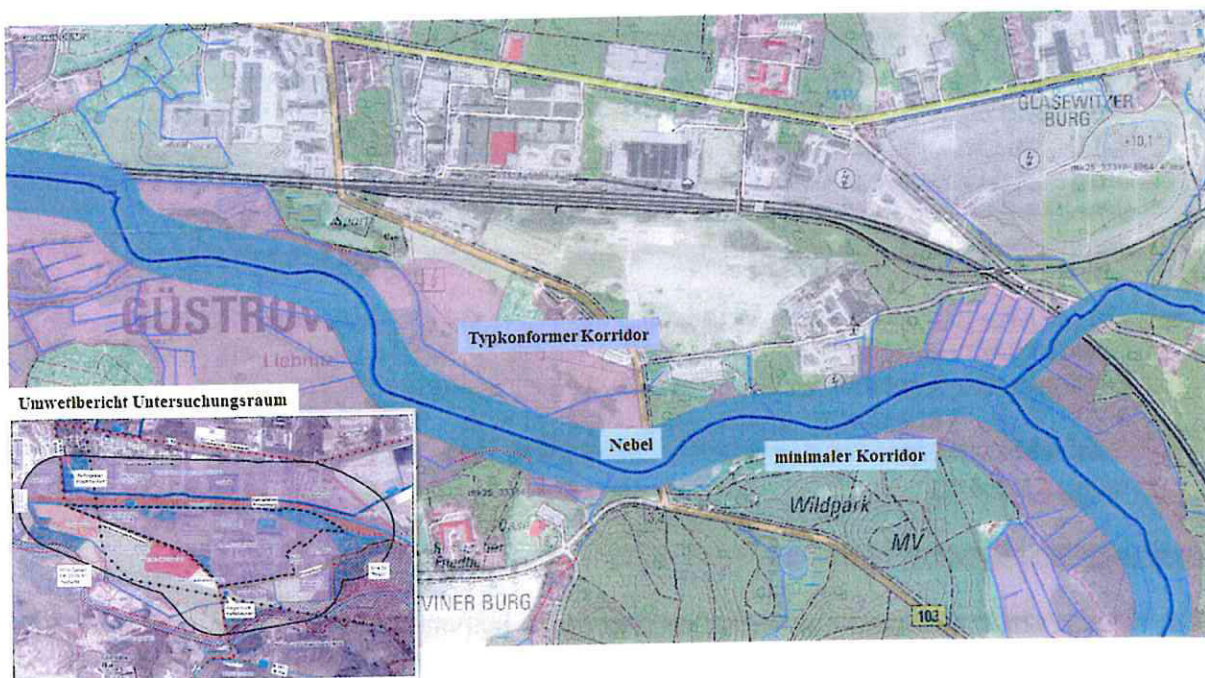
Besucheranschrift
Dienstgebäude Bützow:
Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0381/331-670
Telefax: 0381/331-67799 (Rostock)
0381/331-67899 (Bützow)
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de
Internet: www.stalu-mv.de/mm

auf die Einleitung von Grundwasser in der Bauphase als auch auf die Regenentwässerung zu. Dabei ist neben den Anforderungen der WRRL (Umweltqualitätsnormen nach OgewV) vor allem die Trinkwasserschutzzone III der Warnow zu beachten. Problematisch ist die Regenwasserableitung über den belasteten Zuckergraben.



- Die Gewässerentwicklungskorridore beider Wasserkörper liegen im Untersuchungsraum für den Umweltbericht, werden dort aber bezüglich Auswirkungen durch das Vorhaben nicht betrachtet.



Weitere Hinweise

- Im Wirkungsprofil auf S. 32 fehlt der Nährstoffeintrag in die Gewässer, insbesondere die Nebel und die TWSZ der Warnow.
- Auf S. 23 wird ausgeführt, dass der Umweltbericht „an die heutige Situation“ angepasst wurde. Dies trifft auf das Schutzgut Wasser jedoch nicht zu.
- Die Problematik des Zuckergrabens S. 48 ist durch eine Bewertung nach OGewV zu ergänzen. Die Aussagen sind nicht ausreichend, um einschätzen zu können, ob eine Einleitung über den Zuckergraben zu Überschreitungen von UQN im Wasserkörper WANE-0200 führen können.
- Auf S. 49 wird der Grundwasserkörper WP_WA_6 nicht betrachtet.
- Die auf S. 49 genannte WE aus 2003 sollte an die Anforderungen der WRRL angepasst werden.
- Auf S. 64 ist eine Ergänzung der Überwachung erforderlich. Das oder die Regenrückhaltebecken müssen einer regelmäßigen Überwachung auf relevante Stoffe unterzogen werden.

Die Aussagen zum Schutzgut Wasser sollten überarbeitet und durch Betrachtungen zur WRRL ergänzt werden.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig. (§§ 4 u. 5 Lagerstättengesetz vom 04.12.1934 i.d.F. des BGBl. III, 750-1, zuletzt durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992) geändert)

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchten wir auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in einem Umkreis von einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

- Die Schwittau Fahrzeugtechnik & Karosseriebau GmbH betreibt im Planungsgebiet, ca. 350 m nordöstlich von der ehemaligen Zuckerfabrik entfernt, eine Anlage zur Behandlung von maximal 250 Altfahrzeugen jährlich.
- Weiterhin betreibt das Auto-Recycling-Centrum im Planungsgebiet, ca. 400 m nordöstlich von der ehemaligen Zuckerfabrik entfernt, eine Anlage zur Behandlung von Altfahrzeugen.
- Außerhalb des Plangebietes befindet sich ca. 300 m nordwestlich die Veolia Umweltservice Nord GmbH NL Mecklenburg-Vorpommern, CPB Güstrow eine chemisch-physikalische Behandlungsanlage für gefährliche und nicht gefährliche Abfälle mit einer stündlichen Behandlungsleistung von 10 Tonnen.
- Die Alba Nord GmbH betreibt ca. 200 m nordwestlich vom Planungsgebiet eine Abfallumschlagstation mit einer jährlichen Umschlagleistung von 70.000 Tonnen.

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Luftschadstoffe innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'H. Blindzellner'.

Herbert Blindzellner