Landkreis Rostock

Der Landrat Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Barlachstadt Güstrow

Stadtentwicklungsamt

Der Bürgermeister

18273 Güstrow

Markt 1

Barlachstadt Güstrow Stadtentwicklungsamt

20. Aug. Zur Bearbeitung an:



Bei Rückfragen und Antworten: Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: 043(000)BP6701

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

Zimmer: U.2.12

Datum: 15 08 2018

Stadtverwaltung GUSTROW

1 7 Aug. 2018

Zur Bearbeitung an:

Satzung der Stadt Güstrow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Östlich Bredentiner Weg"; Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Satz 2 BauGB

Entwurfsstand: Öffentliche Auslegung April 2018

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- 1. Die Stadt Güstrow beabsichtigt mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 67 die bauliche Nutzung im B-Plangebiet neu zu regeln. Von der ursprünglichen Planung verbleiben der Name und die Grenzen des Geltungsbereiches. Der gesamte sonstige Regelungsinhalt der Ausgangsplanung wird neu gestaltet.
- 2. Die Stadt Güstrow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit September 1999 wirksam ist. Seit dem gab es eine Reihe von Änderungen. Nach den Ausführungen der Stadt stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan im nördlichen Teil des B-Plangebietes Nr. 67 eine gemischte Baufläche dar. In diesem Teil will die Stadt aber die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 festsetzen. Das steht im Widerspruch zu den Darstellungen des F-Planes. Der Bebauungsplan wird damit nicht, wie in § 8 (2) BauGB gefordert, aus dem F-Plan entwickelt. Die Stadt wird angehalten, diesen Mangel zu beheben.

- Die Stadt berichtet in ihrer Begründung, dass eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner digitalen Darstellung beschlossen wurde. Die entsprechende Planungsanzeige ist dem Landkreis mit Schreiben vom 25.04.2017 zugesandt worden. Nach den Erläuterungen in der Begründung soll die Erstellung der digitalen Fassung abgeschlossen und im Mai 2018 bekannt gemacht worden sein. Diese Sachdarstellung kann nicht nachvollzogen werden. Der Landkreis hat außer der vorstehend genannten Planungsanzeige keinerlei Informationen über das Planaufstellungsverfahren und wurde daran auch nicht beteiligt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Irrtum vorliegt und nur die Erstellung einer alle wirksamen F-Planänderungen enthaltenden digitalen Fassung des bestehenden F-Planes vorliegt. Diese kann ohne das Verfahren der Neuaufstellung nicht bekannt gemacht werden. Die Stadt wird gebeten, diese Widersprüche aufzuklären und den Landkreis zu informieren. Ein noch laufendes Verfahren zur Neuaufstellung des F-Planes böte die Möglichkeit, den unter 2. beschriebenen Mangel zu beheben. Unabhängig davon, welche Fassung des F-Planes gerade abschließend erstellt wurde, ist der Landkreis sehr an dieser Fassung interessiert.
- 4. Sie Stadt führt das Verfahren der 1. Änderung des B-Planes Nr. 67 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass unter bestimmten Voraussetzungen nach § 13a (2) Nr. 2 der B-Plan auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Stadt wird empfohlen, die Realisierbarkeit dieser Möglichkeit zu prüfen.
- 5. Zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt es folgende Anmerkungen:

5a.

In den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO ist geregelt, welche Arten von Nutzungen in den einzelnen Baugebieten allgemein zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Der Inhalt dieser Rechtsnormen ist vom Gesetzgeber abschließend bestimmt und kann von einer Gemeinde nicht verändert werden. Mit der Festsetzung eines Baugebietes nach diesen §§ sind auch die in Ihnen enthaltenen "Standardregelungen" festgesetzt.

Der § 1 (5) BauNVO beinhaltet für die Gemeinde aber eine beschränkte Ermächtigung, die es ihr gestattet, im Bebauungsplan zusätzlich Festsetzungen zu treffen, die von den Regelungen der §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO abweichen. Die Gemeinde darf regeln, welche Arten von Nutzungen der §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Festsetzungen müssen dann aber auch klar die Abweichung von der Standardregel zum Ausdruck bringen. Eine Formulierung, "gemäß § Z (z) BauNVO", gefolgt von einer unvollständigen Aufzählung der nach dem Gesetz zulässigen Nutzungsarten, genügt dieser Anforderung nicht. Sie ist sachlich schlicht falsch, denn was dort festgesetzt wurde, erfolgte nicht gemäß, sondern ausdrücklich in Abweichung zu § Z (z) BauNVO. Weil die Festsetzung sachlich falsch ist, kann sie nicht vollzogen werden.

Die Festsetzung 1.1.1 ist so formuliert, dass sie nicht die Abweichung zum Ausdruck bring. Der Stadt wird empfohlen, diese Formulierung zu ändern.

Die Festsetzung 1.1.2 ist klar formuliert.

Die Festsetzung 1.1.3 ist so formuliert, dass sie nicht die Abweichung zum Ausdruck bring. Der Stadt wird empfohlen, diese Formulierung zu ändern.

Die Festsetzung 1.1.4 ist klar formuliert.

Die Festsetzung 1.2.1 ist so formuliert, dass sie nicht die Abweichung zum Ausdruck bring. Der Stadt wird empfohlen, diese Formulierung zu ändern.

Die Festsetzungen 1.2.2, 1.2.3 und 1.2.4 sind klar formuliert.

Die Festsetzung 1.3.1 ist klar formuliert, sie wiederholt lediglich § 4 (2) BauNVO und ist nicht zwingend erforderlich.

Die Festsetzung 1.3.2 ist klar formuliert.

Die Festsetzung 1.3.3 ist nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB zulässig.

5_b

Die Festsetzung 1.1.5 beinhaltet die Regelungen zur Lärmkontingentierung. In der Begründung zum Plan ist der Modellansatz zur Lärmbetrachtung beschrieben worden. Von der Stadt wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das Lärmgutachten wurde dem Landkreis nicht vorgelegt. Die Darstellung der Zonierungsempfehlung des Lärmgutachters wurde in der Begründung angekündigt, ist in dieser aber nicht enthalten. Der Stadt wird empfohlen, diese wie angekündigt auch in der Begründung darzustellen.

Durch den B-Plan der Stadt werden schutzbedürftige Nutzungen dichter an bestehende Gewebebetriebe herangerückt als es in der bestehenden Situation der Fall ist. Die Stadt entschied sich für eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, die lediglich einen kleinen Teil der Emissionsflächen erfasst, gerade die, die im Plangebiet liegen. Die Festsetzung 1.1.5 folgt nicht den Begriffsdefinitionen der genannten technischen Norm. Unabhängig davon ist die Festsetzung nicht vollziehbar, weil nicht festgesetzt ist, auf welche Fläche sich die Emissionskontingente erstrecken, auf die überbaubare Fläche oder auf die Gesamtfläche der eingeschränkten Gewerbegebiete und weil nicht festgesetzt ist, nach welchen Ausbreitungsregeln aus den Lärmemissionskontingenten die Lärmimmissionskontingente zu berechnen sind. Die Mängel an der Festsetzung dürften zu Ihrer Nichtigkeit führen. Der Stadt wird empfohlen, zusammen mit dem LUNG in Güstrow, Herrn Lewke eine tragfähige Lösung für das Lärmproblem zu suchen. Eine Lösung, bei der auf eine Lärmkontingentierung verzichtet werden kann, ist von Vorteil. Wenn dass nicht möglich ist, wird wegen des leichteren und sichereren Vollzuges eine Immissionskontingentierung empfohlen.

Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass die technischen Normen, auf die sich die Planung bezieht, öffentlich mit auszulegen sind. Dieser Sachverhalt ist in der Bekanntmachung zur Auslegung mitzuteilen.

5c

Die Festsetzung II 1.1.1 zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erklärt reflektierende Oberflächen für unzulässig. Der Begriff "reflektierende Oberfläche" ist nicht hinreichend genau bestimmt. Der Stadt wird empfohlen, den Begriff genauer zu definieren, ähnlich, wie es mit den Ausnahmen erfolgte.

- 6.
 Bei ihren Ausführungen zur Erschließung hat die Stadt nicht klargestellt, dass die künftigen Wohngrundstücke auch durch Müllfahrzeuge angefahren werden können. Ob dies der Fall ist, blieb unklar. Bereitstellungsplätze für Müllbehälter sind im B-Plan nicht vorgesehen. Die Stadt wird angehalten, die satzungskonforme Müllentsorgung in den neuen Baugebieten städtebaulich zu ermöglichen.
- 7. Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB erfüllte die Stadt durch Übersendung der Unterlagen.
- Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügte Fachstellungnahme des Amtes:
 - Umweltamt

Amt 66

o 661 Untere Naturschutzbehörde

vom 26.07.2018

ist Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahme sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Amtsleiter

Anlage:

Stellungnahme der Fachbehörde

Landkreis Rostock Umweltamt SG Naturschutz und Landschaftspflege

Amt für Kreisentwicklung SG Regional- und Bauleitplanung im H a u s e

Ansprechpartner Frau Knopf

Telefon 03843-75566127 Zimmer 3247

Datum 2018-07-26

Bebauungsplan Nr. 67 "Östlich Bredentiner Weg" 1. Änderung der Stadt Güstrow Öffentliche Auslegung von April 2018

Zu den vorgelegten B-Planunterlagen mit Bearbeitungsstand – April 2018 - werden aus der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Anmerkungen und Hinweise vorgetragen:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 67 wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen wurden für den Geltungsbereich festgesetzt, s. Textfestsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 67 III Nr. 1.1, 1.2 und 1.3 sowie III. Nr. 1.5-1.7.

Der B-Plan in seiner rechtskräftigen Fassung wurde überwiegend nicht umgesetzt, das Gebiet stellt sich als Brache dar, die Beseitigung und Überbauung der Brache wird in dem rechtskräftigen B-Plan als Eingriff bewertet. Das Planinstrument nach § 13 a BauGB kann insoweit nicht dazu führen, den mit dem B-Plan Nr. 67 fehlerfrei bewerteten Eingriff stillschweigend fallen zu lassen, so dass die Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich zu übernehmen sind. Ansonsten dürfte § 13 a nicht angewendet werden, denn der Wegfall der Eingriffsregelung und damit die Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a ist nur dann statthaft, wenn die geplanten Vorhaben bauplanungsrechtlich – nur – nach § 34 BauGB zulässig sind, von diesem Wegfall werden Gebiete nach § 30 BauGB nicht erfasst (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – BauGB, Komm § 13a Rn. 82).

Die unter Punkt 3.11 genannten Ausführungen zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen sind in die Hinweise in den Teil B aufzunehmen. Weiterhin ist folgende Ergänzung notwendig:

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung / Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Die Ergebnisse der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt werden unter Beachtung der vorgenannten Hinweise bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Karin Knopf

Sachbearbeiterin

Landkreis Rostock

Der Landrat Amt für Kreisentwicklung

Barlachstadt Güstrow Stadtentwicklungsamt

20, Aug. 2018

Zur Bearbeitung an:

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Barlachstadt Güstrow Der Bürgermeister Stadtentwicklungsamt Markt 1 18273 Güstrow Bei F Auße

Bei Rückfragen und Antworten: Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: 043(000)BP6701

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

Zimmer: U.2.12

Datum: 16.08.2018

Stadtverwaltung GÜSTROW

2 0. Aug. 2018

Zur Bearbeitung an:

Satzung der Stadt Güstrow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Östlich Bredentiner Weg"; Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Satz 2 BauGB

Entwurfsstand: Öffentliche Auslegung April 2018

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Nachreichung der Fachstellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15.08.2018 habe ich Ihnen die Stellungnahme des Landkreises Rostock als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Planentwurf zugesandt.

In der Anlage zu diesem Schreiben reiche ich Ihnen die Stellungnahme des o.g. Fachamtes nach. Ich bitte Sie, die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahme in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Amtsleiter

Anlage: Stellungnahme der o.g. Fachbehörde

Landkreis Rostock Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde

Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung Sachgebiet Bauleitplanung - im Hause -

Org-Nr. 66 2 050

☎03843-755662051

15.08.2018

bodenschutzrechtliche Stellungnahme zu einem Planungsvorhaben Reg Nr.: 043(000)BP6701

Vorhaben:

B-Plan Nr. 67 "östl. Bredentiner Weg" / 1. Änderung

Arbeitsstand: Entwurf April 2018

Gemeinde:

Güstrow

örtl. Lage:

Güstrow, Bredentiner Weg

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände.

Im Altlastenkataster registrierte Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Allerdings hat das Gelände eine gewerbliche Vornutzung – dort wurde ein landwirtschaftlicher Hof betrieben. Die Stadt will It. B-Plan-Änderung im Zuge des weiteren Planverfahrens den Altlastenverdacht prüfen. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung ist das auch erforderlich. Die untere Bodenschutzbehörde ist über das Ergebnis der Prüfung zu informieren.

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBI. I S.1554) sind zu beachten.

Im Auftrag

Hadler