Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

BPM Ingenieurgesellschaft mbH
Büro Dresden
Ammonstraße 70
01067 Dresden

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen: 10-19-063/lkk-jro
Unser Zeichen: 043-043n-BP09900-E210201

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

Datum: 05.03.2021

Satzung der Stadt Güstrow über den Bebauungsplanes Nr. 99 „Nördlich Glasewitzer Chaussee“ Regelverfahren

Entwurfsstand: Vorentwurf 01.02.2021

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:

1.
Die Stadt Güstrow beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 99 ein Gewerbegebiet auszuweisen, welches der Ansiedlung und dem Ausbau von Anlagen für handwerkliche Produktion, Handel und Dienstleistungen dienen soll. Der Standort für eine bisher über Jahre illegal genutzte Tischlerei soll planungsrechtlich gesichert werden.

Der einfache Bebauungsplan weist einen Geltungsbereich auf. Neben dem Kartenteil beinhaltet er eine Nutzungsschablone und textliche Festsetzungen.

2.
Wie die Gemeinde in der Begründung mitteilt, gibt es für das Aufstellungsverfahren zum o.g. B-Plan keinen Aufstellungsbeschluss der Gemeinde- bzw. Stadtvertretung. Das Willensbildungsorgan der Gemeinde bzw. Stadt hat damit ihre Ziele noch nicht formuliert. Die Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung hat keine rechtliche Ermächtigung, städtebauliche Ziele der Kommune zu begründen. Es ist damit festzustellen, dass

städtebauliche Ziele der zur hoheitlichen Planung berechtigten Stadt Güstrow noch nicht vorliegen.

Die § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verlangen, dass die Öffentlichkeit und die Behörden möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert werden. § 2a BauGB verlangt im Aufstellungsverfahren eine Planbegründung, die Zweck und Ziel der Planung darlegt. Wenn es aber noch keine Ziele der Stadt Güstrow gibt, können diese nicht in der Begründung dargelegt und auch die Öffentlichkeit kann darüber nicht informiert worden sein. Der vorgelegte Planvorentwurf kann damit nicht die Verfahrensschritte vollziehen, die nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zu vollziehen sind, weil er nicht die vorgegebenen Anforderungen erfüllt. Ob es rechtlich zulässig ist, diesen Verfahrensfehler nachträglich zu heilen, ist in dieser Stellungnahme noch nicht behandelt. Eine abschließende Positionierung des Landkreises wird im Zusammenhang mit einer eventuell erforderlich werdenden Genehmigungsprüfung des Bebauungsplanes erfolgen müssen.

Der Gemeinde wird empfohlen, die rechtlichen Auswirkungen des fehlenden Aufstellungsbeschlusses noch einmal rechtlich zu prüfen und die Ergebnisse im Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

3.
Die Gemeinde weist darauf hin, dass nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne soweit aufzustellen sind, soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die städtebaulichen Gründe, warum eine illegale bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll, sind in der Begründung noch nicht überzeugend dargestellt. Insbesondere bleibt unklar, warum es im Gegensatz zum Plangebiet für das westlichen angrenzende Flurstück 5/2 sowie für die daran direkt westlich angrenzenden, weiteren Gewerbe- und Wohnnutzungen nicht erforderlich ist, sie städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Die Gemeinde wird daran erinnert, dass sie mit dem Bebauungsplan eine Angebotsplanung macht, die nicht an einen Vorhabenträger gebunden ist, sondern sich an jeden ansiedlungswilligen Nutzer richtet. Der Träger des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ist die Gemeinde. Insbesondere ist die Tatsache, dass sich jemand gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, die Planungskosten zu übernehmen, kein städtebaulicher Grund, der die Aufstellung oder räumliche Begrenzung einer städtebaulichen Planung begründen kann.

Der Gemeinde wird empfohlen, alle am Standort vorkommenden baulichen Nutzungen bezüglich ihres städtebaulichen Ordnungserfordernisses zu überprüfen, das Ergebnis in der Begründung darzustellen sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes den städtebaulichen Erfordernissen anzupassen.

4.
Wenn die Gemeinde sich zum Ziel setzt, eine vorhandene bauliche Nutzung städtebaulich zu sichern, gehört zur abwägungsrelevanten Sachaufklärung, festzustellen, ob es überhaupt bauliche Nutzungen mit einem Bestandsschutz gibt. Ein möglicher baulicher Bestandsschutz ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Begründung muss nachvollziehbar zum Ausdruck bringen, dass der B-Plan die bestandsgeschützten baulichen Nutzungen berücksichtigt.

Der Gemeinde wird empfohlen, die bestandsgeschützten baulichen Nutzungen zu ermitteln, diese in der Begründung klar zu benennen und diese deutlich von den Entwicklungsabsichten zu unterscheiden.

5.
Der Bebauungsplan kann, wie von der Gemeinde erkannt, nicht aus dem F-Plan entwickelt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan aufzustellen. Momentan ist festzustellen, dass die Aufstellung beider Pläne nicht hinreichend parallel verläuft. Dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird, ist erst anzunehmen, wenn die Neuaufstellung des F-Planes abgewogen ist.

Der Gemeinde wird empfohlen, dies bei der weiteren Planung mit zu berücksichtigen.

6.
Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes genügt nicht den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 (1) BauGB, ihm fehlen Verkehrsflächen. Es handelt sich damit um einen einfachen Bebauungsplan. Es ist auch unklar, wie die verkehrstechnische Erschließung im Gewerbegebiet erfolgen soll. Ein GE als einfachen Bebauungsplan entspricht nicht dem Stand der Technik. Ein einfacher Bebauungsplan ist im Vollzug anders zu behandeln als ein qualifizierter Bebauungsplan. Aus dem Titel der Satzung sollte deshalb hervorgehen, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

Der Gemeinde wird empfohlen, ein GE nicht als einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

7.
Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bauliche Hauptnutzungen in der Regel zu Wald einen Mindestabstand von 30 m einhalten müssen. Der Bebauungsplan muss diese Regelungen aus dem Waldrecht berücksichtigen und in seinen Zulässigkeitsregeln abbilden. Welche Ausnahmen zum Waldabstand zulässig sein können, ist im Aufstellungsverfahren aufzuklären und entsprechen festzusetzen. Wenn in einem Baugebiet unterschiedliche Zulässigkeitsregeln gelten sollen, d.h. bestimmte bauliche Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, sind die Baugebiete entsprechend zu unterteilen. Wenn die Gemeinde keine Ausnahmen zum Waldabstand festsetzen kann oder will, ist der Waldabstand bei der Lage der überbaubaren Fläche zu beachten. Der Bebauungsplan ist nicht hinreichen klar, wenn er den Waldabstand ignoriert und seine Beachtung in das Baugenehmigungsverfahren verschoben wird. Bauliche Anlagen, die regelmäßig in einem Baugebiet zulässig sind, dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht infolge einer Waldabstandsregelung unzulässig werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, dies bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zu beachten sowie, soweit möglich, die Waldgrenze und die 30 m Waldabstandslinie nachrichtlich im Kartenteil des Bebauungsplanes darzustellen.

8.
Zu den textlichen Festsetzungen:

Der Gemeinde wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen in ihren Formulierungen kurz zu halten und nur auf den unbedingt notwendigen Inhalt zu beschränken.

Wenn die Gemeinde im Kartenteil ein GE nach § 8 BauNVO festsetzt, sind im Grunde keine weiteren textlichen Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzungen erforderlich, es sei denn, die Gemeinde will Abweichungen zu den Standardregeln festsetzen. Zu der Zweckbestimmung eines GE, wie sie in § 8 (1) BauNVO formuliert ist, darf die Gemeinde keine Abweichungen festsetzen. Es ist deshalb entbehrlich, diese Zweckbestimmung in den Festsetzungen zu wiederholen.

Das, was gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig ist, steht als vollständige und abgeschlossene Aufzählung in der BauNVO und müsste nicht explizit festgesetzt werden. Was die Gemeinde als allgemein zulässig festgesetzt hat, entspricht nicht mehr vollständig der Aufzählung der BauNVO. Damit ist eine Formulierung "Gemäß § 8 (2 statt 1) BauNVO sind allgemein zulässig:" nicht sachgerecht. Richtig wäre, „In Abweichung zu § 8 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:".

Es wird weiter empfohlen, die Festsetzungen, die zu den einzelnen Absätzen des § 8 BauNVO Abweichungen begründen, auch in einzelnen Absätzen darzustellen. Die Rechtsgrundlagen für die Ausnahmen und die Abweichungen selbst werden dann übersichtlicher in der Darstellung und leichter im Vollzug.

Inhaltlich unklar bleibt, aus welchen städtebaulichen Gründen ausgerechnet an diesem Standort Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke nicht nur ausnahmsweise sondern allgemein zulässig sein sollen. Die verkehrstechnisch gefährliche Anbindung des Gewerbegebietes sollte eher ein Grund sein, den Besucherverkehr zu minimieren.

Ebenfalls inhaltlich unklar bleibt, aus welchen städtebaulichen Gründen Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und -zucht nicht zulässig sein sollen. Kleintierhaltungen als Nebenanlagen sind eher für eine Wohnnutzung typisch, nicht aber für gewerbliche Nutzungen. Als Hauptnutzung ist die Kleintierhaltung im GE mit der Festsetzung 1.2 keineswegs ausgeschlossen. Es wird empfohlen, die städtebauliche Erforderlichkeit für die Regelungen zur Kleintiernutzung in der Begründung genauer zu erläutern.

Werbeanlagen gemäß § 10 LBauO M-V können Hauptanlagen oder Nebenanlagen sein. Die Gemeinde wird angehalten, zu begründen, warum Werbeanlagen als Hauptanlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen. Die Gemeinde wird angehalten, dies noch einmal zu überprüfen und für große Werbeanlagen gegebenenfalls ein gesondertes Baugebiet festzusetzen.

Nach § 23 (5) BauNVO können in der Regel Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im B-Plan nichts anderes festgesetzt wird. Die Gemeinde setzt nun unter 2.2. fest, dass dies nur ausnahmsweise so sein soll. Dabei geht aus der Festsetzung nicht hervor, welche Sachverhalte eine Ausnahme begründen sollten. Die Gemeinde wird angehalten, die Festsetzung diesbezüglich zu ergänzen.

Die textliche Festsetzung II. 1.1 enthält Regelungen zum Betrieb der Baustellen mit denen zukünftige bauliche Anlagen errichtet werden sollen. Nach § 1 (1) BauGB

dient die Bauleitplanung ausschließlich der Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Das schließt den Baustellenbetrieb nicht mit ein. Der Gemeinde wird empfohlen, den Inhalt der Festsetzung als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Die textliche Festsetzung II. 2.2 bezieht sich auf eine Fläche, die im Kartenteil kaum erkennbar und widersprüchlich festgesetzt ist. Eine Fläche kann nicht gleichzeitig Waldfläche und Fläche für Anpflanzungen sein. Vermutlich ist die Waldfestsetzung fehlerhaft. Es ist nicht ersichtlich, warum in einem Gewerbegebiet unbedingt Wald festgesetzt werden muss. Ausgleichsmaßnahmen sind auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig. Die Gemeinde wird angehalten, die Waldfestsetzung noch einmal zu überprüfen.

9.
Ob die Gemeinde ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 18.02.2021 erfüllte, ist wegen des fehlenden Aufstellungsbeschlusses rechtlich nicht klar (sieh Punkt 2).

10.
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 22.02.2021
- Amt für Straßenbau und Verkehr — Amt 65
  - 652 Straßenverkehr — vom 01.03.2021
- Umweltamt — Amt 66
  - 661 Untere Naturschutzbehörde — vom 01.03.2021
  - 661 Untere Bodenschutzbehörde — vom 05.03.2021

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
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 01.03.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-154

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 043-043h-BP09900-E210201
Vorhaben: B-Plan Nr. 99 „Nördlich Glasewitzer Chaussee"
Vorhabensträger: Barlachstadt Güstrow
Stand: Februar 2021

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gibt die uNB folgende Stellungnahme ab:

1. Baumschutz

Außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Wald befinden sich aktuell innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mehrere Einzelbäume (Kiefern, Laubbäume, teilweise mehrstämmig). Es ist zu klären, ob dieser vorhandene Baumbestand vollumfänglich zu Wald gehört (aktuelle Waldgrenze der Forstbehörde) oder die Bäume als Einzelbäume anzusprechen sind. Diese sind dann entsprechend in die Eingriffsermittlung (Art mit Stammumfang) aufzunehmen und als Einzelbäume durch die Neuanpflanzung von Einzelbäumen gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes (2007) zu kompensieren.

2. Artenschutz

Der Baumbestand innerhalb des Baufeldes ist auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen (Wochenstuben, Quartiere) gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V Anlage 2a (MLU, 2018) zu kontrollieren. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich sind bei Bedarf abzuleiten.

3. Ausgleich

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte". Dies muss für das gewählte Ökokonto auch zutreffen. Für die im Umweltbericht vorgeschlagenen ist das der Fall. Mit Stand 01.03.2021 sind alle genannten Konten noch verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karin Knopf

Sachbearbeiterin

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 05.03.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-154

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: **043-043h-BP09900-E210201**
Vorhaben: **B-Plan Nr. 99 „Nördlich Glasewitzer Chaussee“**
Vorhabensträger: **Barlachstadt Güstrow**

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 noch nicht ausreichend auseinandergesetzt. Das Grundstück wurde jahrzehntelang als Flugplatz genutzt. Die Nutzung begann bereits in den 1930er Jahren. Dem Luftbild lässt sich entnehmen, dass aus dieser Zeit wohl keine Betriebseinrichtungen stammen, die altlastenrelevant sind. Zu DDR-Zeiten wurde das Grundstück auch für die Befüllung, Betankung und zum Unterstellen von Agrarflugzeugen genutzt. Es erfolgte wahrscheinlich (nur) eine Nutzung zur Versorgung landwirtschaftlicher Flächen mit Düngemitteln. Dieser Sachverhalt ist im weiteren Verfahren abzuklären. Die altlastenrelevanten Schwerpunkte dieser Nutzung sind zu ermitteln. Daraus ist abzuleiten, ob ggf. Bodenuntersuchungen notwendig sind, um die beabsichtigte Nutzung des B-Plan-Gebietes mit der Forderung des BauGB nach gesunden Arbeits- und Lebensbedingungen prüfen zu können.

gez. Hadler

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

StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

BPM Ingenieurgesellschaft mbH
EINGANG
Eingangs.-Nr.
11. MRZ. 2021
Mitarbeiter | Datum
zur Prüfung:
geprüft:

BPM Ingenieurgesellschaft mbH
Erich-Schlesinger-Straße 25
18059 Rostock

bearbeitet von: Marcel Stehle
Telefon: 0385 588-67122
E-Mail: marcel.stehle
@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALUMM – 12z-022/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 09.03.2021

**B-Plan Nr.99 "Nördlich Glasewitzer Chaussee", Barlachstadt Güstrow,
Ihre E-Mail vom 15.02.2021**

Sehr geehrter Herr Dr. Lampe,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) folgende Stellungnahme ab:

Fachbereiche Naturschutz, Wasser und Boden:

Naturschutz

Naturschutzfachliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zu vertreten sind, werden nicht berührt. Zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich des StALU MM befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.

Mögliche Maßnahmen am im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

Eventuelle Forderungen, welche sich aus der Einhaltung der Vorgaben nach § 27 u. 47 WHG, der Lage des Vorhabens zu dem nach WRRL berichtspflichtigen Grundwasserkörper WA_WP_6_16 und einer eventuellen Betroffenheit der Nebel (Wasserkörper WANE-0100) über die KA Parum ergeben, sind zuständigkeitshalber mit der Unteren Wasserbehörde des

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.

Landkreises Rostock zu klären. Die Wasserkörper werden in der Unterlage nicht betrachtet und die Ziele der WRRL nicht berücksichtigt. Eine Ergänzung sollte erfolgen. Zudem bestehen Zweifel, ob in einem Gewerbegbiet das Wasser von Flächen tatsächlich unverschmutzt ist.

Bodenschutz

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt. Das Plangebiet wurde jahrzehntelang als Flugplatz genutzt und unterliegt einem Altlastenverdacht. Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig.

Dieser Sachverhalt ist daher in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock im weiteren Verfahren aufzuklären.

Dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauGB folgend ist es die Pflicht des Verfahrensträgers, potentielle aus der Nutzung des Bodens herrührende Gefahren auszuschließen. Die Gefahrenbeurteilung beim Wirkungspfad Boden-Grundwasser erfolgt nutzungsunabhängig.

Fachbereich Immissionsschutz:

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

In einer Entfernung von ca. 800 m südwestlich (Gemarkung Güstrow, Flur 33, Flurstück 28/3) betreibt die Schwittan Fahrzeugtechnik & Karosseriebau GmbH eine Altfahrzeugverwertungsanlage mit einem jährlichen Durchsatz von 250 Fahrzeugen.

Weiterhin betreibt in einer Entfernung von ca. 825 m südwestlich (Gemarkung Güstrow, Flur 33, Flurstücke 23/9, 25/3 und 25/5) die ARC Auto-Recycling-Centrum Güstrow GmbH eine Altfahrzeugverwertungsanlage mit einem jährlichen Durchsatz von 2 000 Fahrzeugen.

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagebetrieb Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden kann.

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

Silke Krüger-Piehl

L a n d e s f o r s t
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Güstrow · Gleviner Burg 1 · 18273 Güstrow

Forstamt Güstrow

BPM Ingenieurgesellschaft mbH
Erich-Schlesinger-Straße 25
18059 Rostock

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, 24. Februar 2021

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 99 „Nördlich Glasewitzer Chausse“ der Barlachstadt Güstrow

Sehr geehrter Herr Lampe,

mit Schreiben vom 15.02.2021 habe ich von Ihnen die Entwurfsplanung zum B-Plan Nr. 99 „Nördlich Glasewitzer Chaussee“ der Barlachstadt Güstrow erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass sich im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsgebietes Wald, insbesondere auf den Flurstücken 2/4 und 2/21 der Flur 24 in der Gemarkung Güstrow befindet. Die betroffene Waldfläche habe ich in der beiliegenden Lageskizze mit einer weißen Umrandung dargestellt.

Dieses als Wald klassifiziertes Areal ist auch weiterhin als Wald zu erhalten. Eine Waldumwandlung kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden. Ich bitte insofern um Überarbeitung der Planzeichnung. Der vorhandene Wald ist lagerichtig in die Planzeichnung aufzunehmen.
Darüber hinaus ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dies dient langfristig zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand.
Dieser 30 m Waldabstandsbereich ist ebenfalls in die Planzeichnung aufzunehmen. Innerhalb des 30 m Waldabstandes dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Insofern ist auch die dargestellte Baugrenze anzupassen. Die Baugrenze für die Gewerbefläche ist entsprechend zu reduzieren.

Den eingereichten Entwurf für die Satzung zum B-Plan Nr. 99 lehne ich daher in seinem aktuellen Planungsstand ab.

Hinweis:

Für das Flurstück 2/21, der Flur 24, in der Gemarkung Güstrow gab es im Frühjahr 2019 umfangreiche Abstimmungen für die Errichtung einer Ausstellungshalle der ortsansässigen Firma K-L-I Tischlerei Woik. In einem Baugenehmigungsverfahren wurde der Errichtung der Ausstellungshalle unter der Erteilung von Auflagen zugestimmt. Ich gehe davon aus, dass Ihnen die Abstimmungsergebnisse aus 2019 bekannt sind.
Diese Abstimmungsergebnisse finden sich leider nicht in dem vorgelegten BPlanentwurf wieder.
Sofern die oben genannten Forderungen und die Abstimmungsergebnisse aus 2019 erfüllt werden kann eine Zustimmung zum Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ralf Neuß
Forstamtsleiter

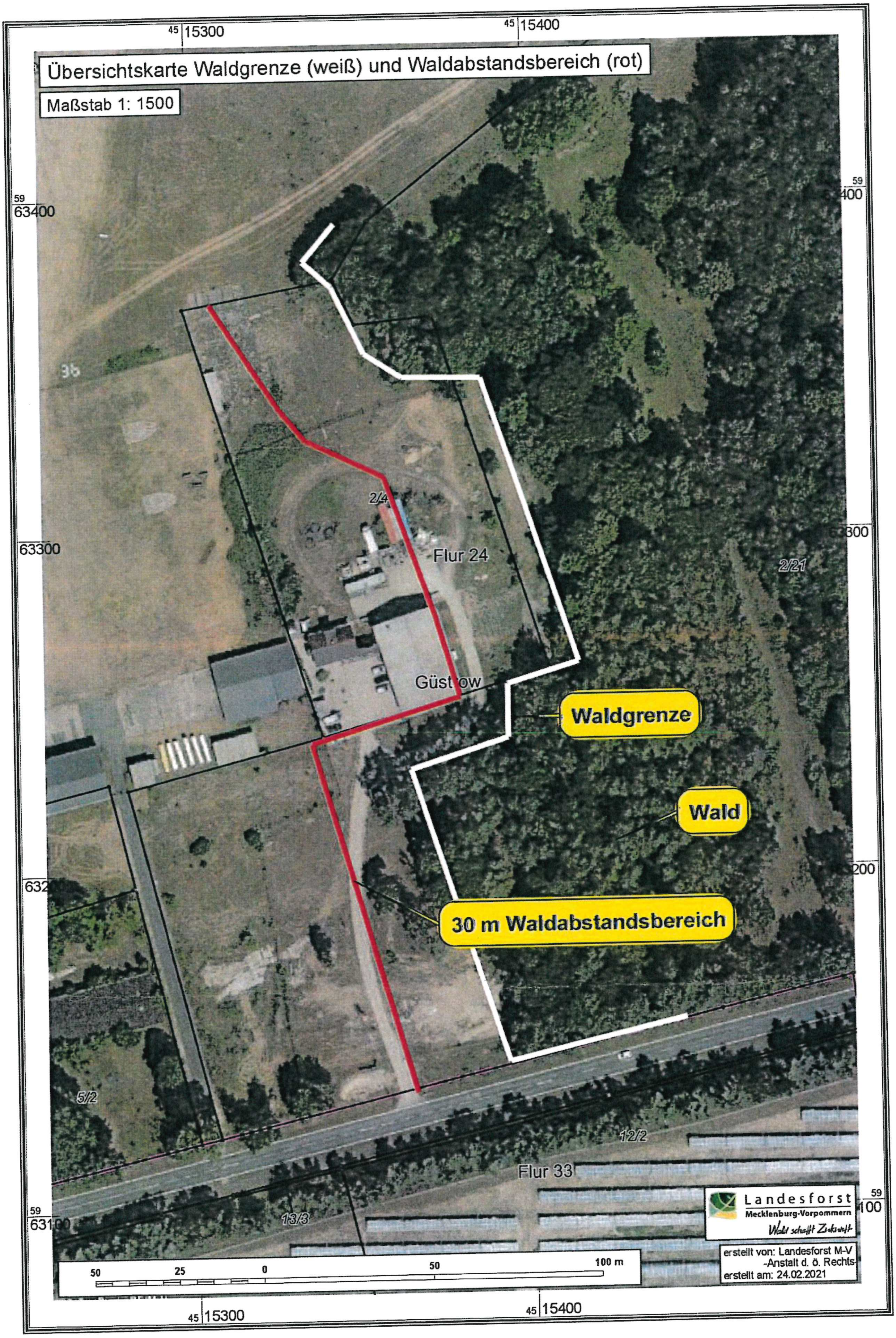
[1] Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

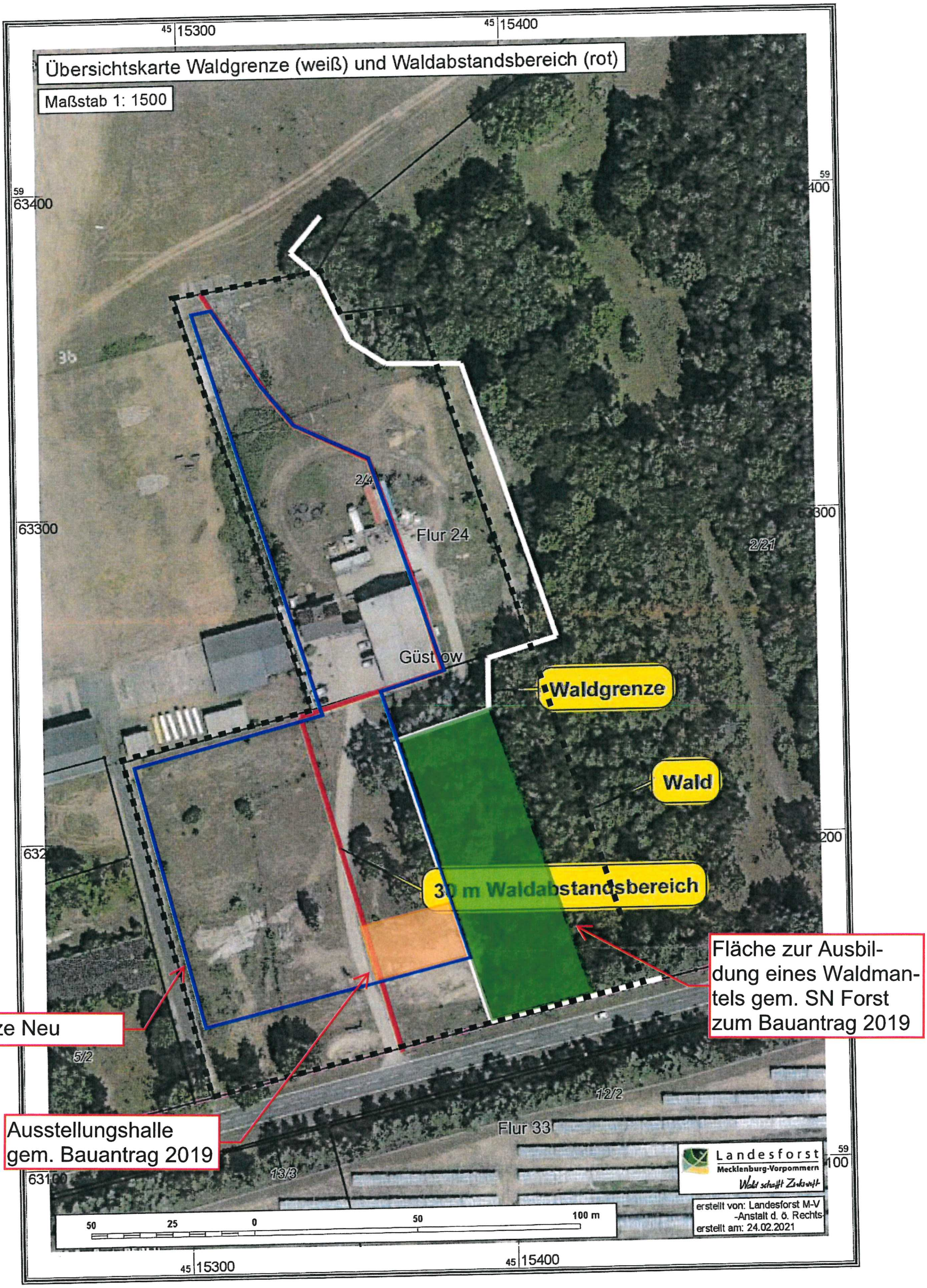
Vorstand: Manfred Baum

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


Übersichtskarte Waldgrenze (weiß) und Waldabstandsbereich (rot)
Maßstab 1: 1500
45 15300
45 15400
59 63400
63300
Flur 24
2/4
2/21
Güstrow
Waldgrenze
Wald
30 m Waldabstandsbereich
5/2
12/2
13/3
Flur 33
59 63100
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
erstellt von: Landesforst M-V -Anstalt d. ö. Rechts-
erstellt am: 24.02.2021
50 25 0 50 100 m



Übersichtskarte Waldgrenze (weiß) und Waldabstandsbereich (rot)
Maßstab 1: 1500
45 15300
45 15400
59 63400
63300
63200
63100
59 100
Flur 24
2/4
2/21
Güstrow
Waldgrenze
Wald
30 m Waldabstandsbereich
Fläche zur Ausbildung eines Waldmantels gem. SN Forst zum Bauantrag 2019
Baugrenze Neu
Ausstellungshalle gem. Bauantrag 2019
5/2
12/2
13/3
Flur 33
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
Wald schafft Zukunft
erstellt von: Landesforst M-V -Anstalt d. ö. Rechts-
erstellt am: 24.02.2021
50 25 0 50 100 m