



Barlachstadt Güstrow

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 27/I - Parumer Weg - Neufassung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Lage des Bebauungsplanes Nr. 27- Parumer Weg im Stadtgebiet (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

**Stadtentwicklungsamt
Abteilung Stadtplanung**

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am 05.12.2002 den Aufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 Parumer Weg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Standort-sicherung und -erweiterung für die gewerbliche Wirtschaft zu fördern. Dabei sind als wesent-liches Kriterien die Verträglichkeit mit den benachbarten Wohngebieten und dem Naturraum des Bützow- Güstrow- Kanals und den angrenzenden Biotopflächen zu berücksichtigen. Die Planung dient der städtebauliche Gestaltung des Stadteingangsbereiches und einer Verbes-derung der Infrastruktur.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 07.11.2007. Die in diesem Verfahrensschritt erarbeitete FFH- Vorverträglichkeitsprüfung für die Nebel (in diesem Abschnitt Bützow- Güstrow- Kanal) wurde von den Naturschutzbehörden fachlich bestätigt. Für die Unterschreitung des Waldabstandes wurde durch das Forstamt Güstrow eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Für die Erhal-tung der bestehenden gewerblichen Nutzung eines Baustoffhandels und einer sporadisch betriebenen Betonbrechanlage wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Aus-weisung eines Industriegebietes gefordert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.02.2007 durchgeführt. Hier bestanden überwiegend Fragen zur Erschließung des Plangebietes und der Verlagerung der Straße „Industriegelände“. Zur Ausweisung von eingeschränkten Ge-werbegebieten und einem Industriegebiet bestanden keine Bedenken.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schrei-ben vom 31.08.2007. Entsprechend der Abwägung wurden die Stellungnahmen in das Aus-legungsexemplar eingearbeitet. Wesentliche Punkte hierbei waren: die

- Ergänzungen zur technischen Erschließung und der Löschwasserversorgung,
- Eintragung einer Fläche mit Bodendenkmalen,
- Übernahme der forstrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß Waldabstandserlass,
- Konkretisierung der Maßnahmeflächen,
- Ergänzung der Trinkwasserschutzzone II,
- Vergrößerung Radien Planstraße Industriegelände.

Die Behörden wurden über das Ergebnis der Abwägung informiert. Es gab keine Einwände und keine weiteren Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 10.3.2008 bis zum 11.04.2008 statt. Die einzige Stellungnahme des Motorsportvereins Güstrow e.V. bezog sich auf die langfristige Pachtung des ehemaligen Lokschuppens, welcher von der öffentlichen Straßenverkehrsflä- che tangiert wird. In der Abwägung wird die Verkehrsfläche von 12 m beibehalten und die Erhaltung des Gebäudes bei einer 6,50 m breiten Fahrbahn in der Erschließungsplanung geprüft.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Entwicklung des Gewerbestandortes wurden nicht intensiv untersucht, da der Standort durch den Bestand vorgeprüft ist und eine Aufwer-tung im Sinne der Innenentwicklung ohne Ausdehnung in den Landschaftsraum erfolgt. Da-bei wird Planrecht für gewerblich untergenutzte Lagerflächen geschaffen.

Bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung er-gaben sich keine alternativen Planungsmöglichkeiten, insbesondere nicht solche mit geringe-ren Umweltauswirkungen . Mit den festgesetzten Maßnahmen für Natur- und Landschaft im Bebauungsplan wird in der Eingriffsbilanzierung der Nachweis für einen Ausgleich erbracht. Zum Bebauungsplan Nr. 27/1 „Parumer Weg“ wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung und eine FFH- Vorverträglichkeitsprüfung für die Nebel durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Aufgabe der Umweltprü-fung war es, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Bei der Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das benachbarte FFH- Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ kommt die FFH-Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass wesentliche negative Auswirkungen nicht zu erwar-ten sind.

In der Wirkungsprognose führt der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Zerstörung von Brachebiotopen geringer bis mittlerer Bedeutung und der Bodenversiegelung voraussichtlich zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Biotope und des Bodens. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Inanspruchnahme von baulich vorbelasteten Innenbereichsflächen berücksichtigt.

Für die weiteren Schutzgüter, die im Umweltbericht untersucht werden, ist mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Der Minderung von Umweltauswirkungen dienen insbesondere die Flächenzuordnung und das Verkehrskonzept. Entlang des Parumer Wegs werden eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen, so dass im Übergangsbereich zur südlich anschließenden Wohnbebauung Einschränkungen der gewerblichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen und der Dichte der Bebauung durchgesetzt werden können. Die hauptsächliche Erschließung des Plangebietes soll über die Straße „Industriegelände“ und die Planstraße unter Entlastung des Parumer Wegs erfolgen, verbunden mit einer Minderung der Auswirkungen des Verkehrs auf die südlich angrenzende Wohnbebauung.

Weiterhin werden durch die Anlage von Pufferstreifen mit Hecken und Sukzessionsflächen am Rand des Nebeltals Planauswirkungen auf diesen sensiblen Landschaftsraum durch Störungen oder Veränderungen des Landschaftsbildes vermieden.

Am Nordrand der Bauflächen wird durch die Anlage einer Obstwiese die Situation des Ortsrandbildes verbessert und neben dem Radweg zwischen Parumer Weg und Nebelkanal ein extensiv genutzter Grünlandstreifen mit Obstbäumen geschaffen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der Satzung über die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 Parumer Weg beizufügen.

Güstrow, 11.09.2008




Schuldt
Bürgermeister