

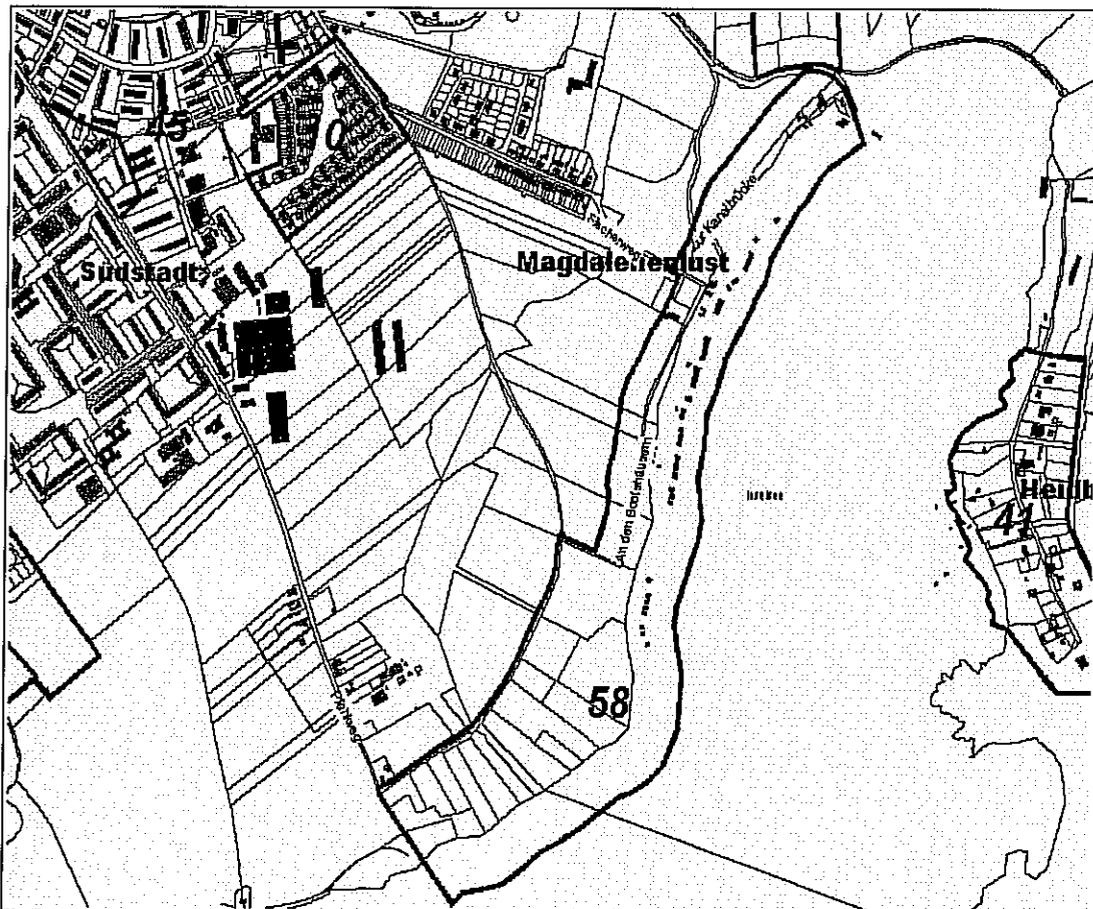


Barlachstadt Güstrow

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 58 - Bootshäuser westlicher Inselfsee-

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Juni 2009



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 – Bootshäuser westlicher Inselfsee

Stadtentwicklungsamt
Abteilung Stadtplanung

1. Planungsanlass

Das Naherholungsgebiet der Bootshäuser und Vereinsanlagen am westlichen Inselsee veränderte sich durch die steigenden Ansprüche an Freizeitbereiche durch illegale Erweiterungen von Parkflächen in geschützten Biotopen und die Errichtung von Sanitäranlagen ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung zunehmend. Um diesem Missstand entgegen zu wirken und gleichzeitig die Bootshäuser im Bestand zu sichern, wurde durch die Stadtvertretung am 31.05.2001 der Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan Nr. 58-Bootshäuser westlicher Inselsee mit folgenden Zielsetzungen beschlossen:

1. Festschreibung der Standorte für Bootshäuser, Wochenendhäuser sowie Wassersport- und Freizeiteinrichtungen,
2. Ausweisung von Standorten für die sanitäre Versorgung,
3. Festschreibung der öffentlichen Erschließung über den Weg „Zu den Bootshäusern“ und „Zur Kanalbrücke“,
4. Ausweisung von Stellplätzen,
5. Regelungen zur privaten Erschließung der Bootshäuser einschließlich Einfriedung.

2. Verfahrensablauf Bauleitplanverfahren und Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung am 31.05.2001 wurde eine Veränderungssperre vom 02.07.2001 bis zum 02.07.2004 in Kraft gesetzt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.06. und 24.06.2004 durchgeführt. Hierzu wurden alle Bootshausbesitzer, die einen Pachtvertrag mit der Stadt haben, persönlich eingeladen, um sie über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. In dieser Veranstaltung wurden die Bürger zu den Themen Bauen im Außenbereich (Nebenanlagen, sanitäre Anlagen), Stellplätze in geschützten Biotopen, Waldabstandserlass gemäß Landeswaldgesetz usw. informiert.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden. Zusätzlich hat es zahlreiche Begehungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt unter Beteiligung von Vertretern der betroffenen Bootshausgruppen gegeben. Hier wurden der Bestand an Nebenanlagen und Einzelfalllösungen für die Anordnung von sanitären Anlagen erörtert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 13.12.2004 bis zum 24.01.2005 öffentlich ausgelegen.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat insbesondere Konflikte bei folgenden Ausweisungen und Sachverhaltenergeben:

- Errichtung von Sanitäranlagen mit Anschluss an die 1998 errichtete Abwasseranschlussleitung ohne bauordnungsrechtliche Zulässigkeit,
- Erweiterung der Bootshäuser für sanitäre Zwecke,
- Stellplätze in geschützten Biotopen und im Wald,
- Stellplatznachweis für 1 Stellplatz pro Bootshaus, Bedarfsstellplätze für Sportveranstaltungen,
- Ausweisung öffentlicher Erschließungswege und Stellplätze auf privaten Grundstücken,
- Nachweis des Bestandsschutzes für Nebenanlagen,
- formales Aufhebungsverfahren für die Trinkwasserschutzzone I und II der Wasserversorgung Inselsee,
- Ausweisung von Bauflächen nach Baunutzungsverordnung im Landschaftsschutzgebiet,
- Ausweisung von Wald nach Landeswaldgesetz,
- Aufnahme des Inselsees als FFH- Gebiet.

Mit der Neubekanntmachung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 sind gemäß Überleitungsvorschrift § 244 Abs. 1 BauGB die Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des neuen BauGB durchzuführen. Im Bebauungsplan Nr. 58 – Bootshäuser westlicher Insee wurden daraufhin der Umweltbericht inhaltlich ergänzt, eine FFH – Vorverträglichkeitsprüfung durchgeführt und die Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erneut durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung der 1. Auslegung wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern in diesem Zusammenhang mitgeteilt.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 11.12.2006 bis zum 19.01.2007 stattfand, waren im Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Umweltbericht folgende Schwerpunkte berücksichtigt worden:

- Reglungsdichte eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes,
- verschiedene Rechtsregelungen für Bäume (Zuständigkeiten: Stadt, Landkreis, Forst)
- Nachweis Bestandsschutz – Regelung nach Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 8.11.1984 (Gesetzblatt der DDR, GBl. S 433)- §11- Verjährungsfrist für Rückbauerlass von 5 Jahren,
- Härtefälle und Bestandsschutz für Gebäude im Wald,
- Änderungen des Waldabstandes durch den neuen Abstandserlass zum Waldgesetz,
- Ergänzung zum Bestandsschutz Messpegel,
- Eintragung aller technischen Einrichtungen, wie Stromverteilerkästen, Pumpstationen und Brunnen in die Planzeichnung

Parallel dazu wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Abwägungsprozess der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gestaltete sich sehr schwierig. Es wurden erneut Abstimmungstermine mit der Unteren Forstbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Bauaufsicht sowie den Bootshausbesitzern vor Ort durchgeführt. Das Ergebnis waren wesentliche Planänderungen, welche eine erneute Auslegung erforderlich machten. Die Änderungen betrafen hauptsächlich:

- Erweiterung der Bedarfstellplätze im SO Sport 3 und 4.
- Wegerecht für eine Slipanlage im SO B 2,
- Rücknahme von Rückbauausweisung nach Bestandsnachweis.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 14.02.2008 durch die Stadtvertretung beschlossen und erfolgte vom 10.03.2008 bis zum 11.04.2008. Parallel wurden wiederum die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Klarstellungen und nicht wesentliche Änderungen in dem Satzungsentwurf vorgenommen:

- Der Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan. Damit sind alle Errichtungen und Änderungen baulicher Anlagen sowie Nutzungsänderungen baugenehmigungspflichtig nach den Vorgaben des Bebauungsplanes und des § 35 BauGB (Außenbereich).
- Es wurden zusätzliche Ausnahmegenehmigungen zum Waldabstand für Sanitäranlagen erteilt.
- Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden konkretisiert sowie für die Eindeutigkeit die maximale Größe der Wochenendhäuser im SO Woch 4 festgesetzt.
- Nach Vorlage von Luftbildern wurde der Bestandsschutz (Verordnung über Bevölkerungsbauwerke) nachgewiesen und der festgesetzte Rückbau einer Nebenanlage herausgenommen.

Die privaten Belange konnten nicht in jedem Fall berücksichtigt werden, wie zum Beispiel bei sanitären Anlagen im Wald oder fehlendem Nachweis über den Altbestand von Nebenanlagen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und am 8.10.2009 durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow beschlossen. Das Abwägungsergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 16.10.2009 mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 8.10.2009 gefasst und mit der Veröffentlichung im Stadtanzeiger erlangt der Bebauungsplan nach Ablauf des 1.12.2009 Rechtskraft.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, Flächennutzungsplan

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um die Sicherung des Bestandes der Bootshäuser, Sportanlagen und Wochenendhäuser handelt, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Im Flächennutzungsplan Güstrow ist die Fläche als Außenbereich mit Flächen für die Landwirtschaft und Wald ausgewiesen. Die Bootshäuser sind in der Kartengrundlage dargestellt. Da es sich bei einem einfachen Bebauungsplan innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Inselsee- und Heidberge weiterhin um einen Außenbereich handelt, erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Darstellung von Bauflächen würde hier eine großzügige Bebaubarkeit suggerieren. Die im Bebauungsplan erfolgte ausschließliche Orientierung auf die Bestandserhaltung mit geringfügigen Anbaumöglichkeiten für sanitäre Zwecke und die Ordnung des ruhenden Verkehrs dienen der städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Ordnung dieses Außenbereiches.

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.

Um die Auswirkungen der Planung auf das angrenzende und zum Teil im Plangebiet liegende FFH-Gebiet zu ermitteln, wurde ein externes Gutachten in Form einer Verträglichkeitsvorstudie beauftragt mit dem Ergebnis, dass durch die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten der Bebauung bzw. die Verlagerung der Stellplätze keine Betroffenheiten entstehen, die zu einer Veränderung des Erhaltungszustandes von Lebensraumtypen oder Zielarten führen könnten. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele des Gebietes durch das geplante Vorhaben kann von gutachterlicher Seite ausgeschlossen werden.

Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der B-Planung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch mögliche geringfügige zusätzliche Versiegelung durch die Erweiterungsmöglichkeiten durch Sanitärerbauten und die Neuanlage von Stellplätzen. Damit verbunden ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund des minimalen Eingriffs in Grund und Boden wird kein Verlust von einzelnen Biotoptypen und potenziellen Teillebensräumen von Tieren prognostiziert. Eine Minderung der Eingriffsfolgen wird durch den Verzicht auf Vollversiegelung der Wege und Stellplätze erreicht. Dem Eingriff in Natur und Landschaft kann mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Diese Maßnahmen zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Beispielsweise werden die Heckenpflanzungen entlang der zu verlegenden Stellplätze auf Ackerflächen das Landschaftsbild auf und stellen Lebensräume in der Ackerflur dar.

Da sowohl der Wald als auch die geschützten Biotope nicht negativ beeinträchtigt werden, sondern eher eine Aufwertung erhalten, sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen und der Ermittlung der Auswirkungen haben sich nicht ergeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

5. Probleme im Bebauungsplanverfahren

Für die über Jahrzehnte genutzten Bootshäuser stiegen mit der Umstellung von den ursprünglichen Vereinsbootshäusern in private Bootshäuser die Wünsche und Anforderungen an eine bessere Ausstattung. Dabei kam es zu Widersprüchen zwischen privaten Interessen und gesetzlichen Vorgaben zum Landschafts- und Naturschutz und zu forstlichen und bauordnungsrechtlichen Belangen. Da die privaten Ansprüche innerhalb der Bootshausgruppen sehr differieren, waren zahlreiche Ortstermine notwendig. Es wurde versucht, die privaten Interessen unter Berücksichtigung des Gleichheitsgebotes mit den gesetzlichen Vorgaben in Übereinstimmung zu bringen.

Diese zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 Bootshäuser westlicher Inselfee beigelegt.


Der Bürgermeister
Arne Schuldt

(Unterschrift)

