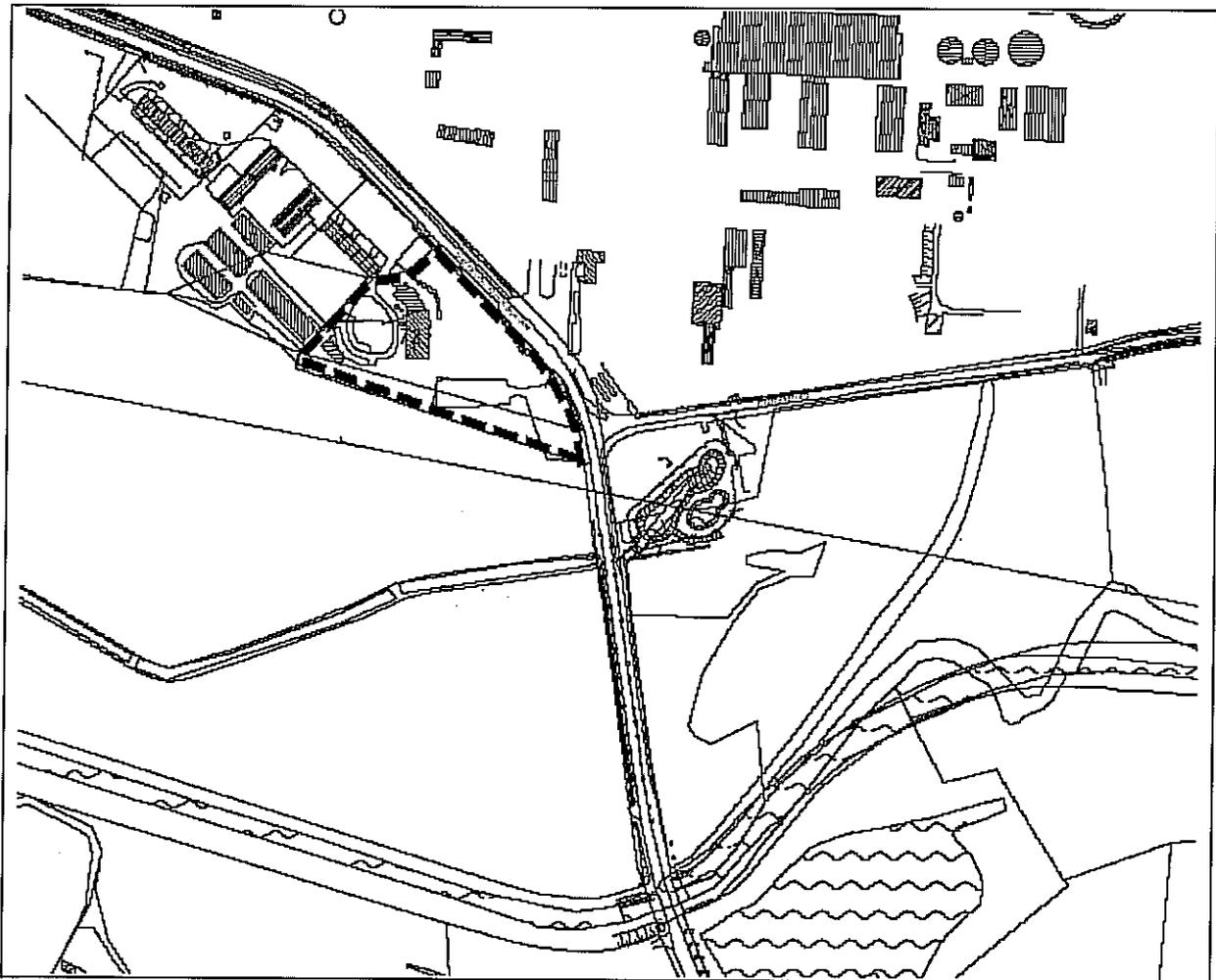




# Barlachstadt Güstrow

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 72 - Caravanplatz Verbindungschaussee-

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Lage des Bebauungsplanes Nr. 72-Caravanplatz im Stadtgebiet (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

**Stadtverwaltung Güstrow**  
Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 23.06.2005 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 72- Caravanplatz Verbindungsschaussee beschlossen.

Planungsziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Sondergebietes, welches der Erholung dient und die Zweckbestimmung Hotel und Caravanplatz hat. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha.

Der Standortsicherung des Hotels und der Erweiterung einer vorhandenen Stellplatzanlage zum Caravanplatz wurde auch mit der Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Güstrow entsprochen. Das Vorhaben ist ein touristisches Angebot in der Nähe von Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen der Stadt und kulturellen Sehenswürdigkeiten der Barlach-Stiftung. Das Hotel liegt in Randlage der Nebelniederung mit attraktiver Sichtbeziehung auf die Altstadt von Güstrow und ist verkehrsgünstig gelegen.

### **Verfahrensablauf**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 21.02.2006. In diesem Rahmen wurden Probleme der Belastungen durch die Zuckerfabrik und die Bundesstraße diskutiert. Unter Berücksichtigung der touristischen Konzeption einer Doppelnutzung des bestehenden Hotels und des geplanten Caravanplatzes sowie der saisonalen Nutzung außerhalb der Zuckerkampagne, wurde das Vorhaben als Angebot für Kurzzeiturlauber begrüßt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 03.04.2006 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben die Berücksichtigung der Hinweise der frühzeitigen Beteiligung bestätigt. Auf einzelne Stellungnahmen wird unter Punkt Abwägungsvorgang eingegangen.

In ihrer Sitzung am 30.11.2006 hat die Stadtvertretung Güstrow den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72- Caravanplatz Verbindungsschaussee und den Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht in der Fassung vom September 2006 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 15.01-16.02.2007. Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht eingebracht worden.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden ebenfalls am 30.11.2006 mit Beschluss der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung am 02.01.2007 mitgeteilt worden.

Für den Bauantrag zur Schaffung des Caravanplatzes und des Umbaus der Gaststätte wurde die Zulässigkeit während der Planaufstellung nach § 33 BauGB Abs 1 Nr. 1 geprüft und auf Grund der abgeschlossenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 06.11.2007 die Baugenehmigung erteilt.

Für den Satzungsbeschluss wurde die Planzeichnung auf der Grundlage der erfolgten Neuvermessung und Grundstücksneuregelung erstellt. Die Begründung wurde fortgeschrieben.

### **Beurteilung der Umweltbelange und Abwägungsvorgang**

Durch den Versorgungsträger e-on wurde auf die 110 kV Hochspannungsleitung verwiesen. Diese hat zu den Caravanstellplätzen einen Abstand von 50 m , welches als ausreichendes Abstandsmaß zum Schutz vor Emissionen gilt. Für den auf dem Gelände vorhandenen Antennenmast wurde der Hinweis gegeben, dass dies ein amtlicher geodätischer Festpunkt des Landes M./V. ist.

Durch den Landkreis Güstrow, Abt. Naturschutz wurden Änderungen bei der Ausgleichsbilanzierung gefordert, die teilweise berücksichtigt wurden. Durch die Erstellung eines Bestandsplanes wurde die Bilanzierung transparenter und nachvollziehbar gestaltet. Die FFH-

Vorprüfung (Flora-Fauna-Habitat) für die südlich liegende Nebel wurde im Umweltbericht formal einbezogen und es wurde eingeschätzt, dass keine Beeinträchtigung durch die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes vorliegt. Die gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzgebote zur Abschirmung des Caravanplatzes und zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild wurden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Güstrow und dem Vorhabensträgers festgeschrieben.

Die Belange der Forstbehörde konnten durch die nachrichtliche Darstellung des Waldes nördlich des Plangebietes und der Einhaltung des Waldabstandes berücksichtigt werden.

Durch den Standort des Vorhabens an der Verbindungschaulsee wurden Stellungnahmen durch das Straßenbauamt zur Erschließung und Anbindung des Gebietes an die Bundesstraße B 103/104 abgegeben, die im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt wurden, jedoch keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung haben. Das Problem der Sichtbehinderungen durch die vorhandenen Sammelwerbeschilder für die Gewerbebetriebe in der Straße Primerburg werden durch die Verlagerung auf die gegenüberliegende Straßenseite gelöst.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 72- Caravanplatz Verbindungschaulsee beizufügen.

Güstrow, 17.04.2008



  
Schuldt  
Bürgermeister