

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Einreicher

- Anwohner Schlossgartenviertel (Nr. 1 bis 4)
- Anglerverein Schlossgarten e.V. (Nr. 5 bis 8)
- Kanurenngemeinschaft Schwerin (Nr. 9 bis 12)
- Landeskanuverband Neubrandenburg (Nr. 9, 10 und 12)

Inhalt

1. Die Stadt Schwerin soll ihre Gewässer- und Uferzonen schützen, weil gerade am Faulen See viele Menschen spazieren gehen bzw. joggen.
2. Die 100 m Uferschutzzone soll freihalten werden.
3. Es sollten keine Baumfällungen zugunsten einer Bebauung vorgenommen werden.
4. Die Neubebauung sollte auf drei bis vier Häuser am Schleifmühlenweg beschränkt werden.
5. In der Festsetzung für das Flurstück 7/7 fehlt die Kennzeichnung als „Sportanlage für Wassersportarten“
6. Der Uferweg endet mitten im Vereinsobjekt. Die Anbindung an die nördlich gelegene Anliegerstraße mache keinen Sinn.
7. Der Umweltbericht sei zu lang gehalten und beinhalte verschiedene Dopplungen. Insbesondere in den Abschnitten 2.1.1 und 2.1.8. würden die Belange des Angelsports nicht ausreichend berücksichtigt.
8. Im Abschnitt 4.1 der Begründung sind keine Aussagen zur baulichen Beeinflussung durch den im Zusammenhang mit der BUGA geplanten Neubau einer Funktionshalle auf dem KRG Gelände enthaltenen. Diese sind bei weitem nicht so gering als dass sie weggelassen werden könnten.
9. Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Dort sei die überplante Fläche mit der Zweckbestimmung für sportliche Zwecke festgeschrieben.
10. Die heranrückende Wohnbebauung schränke Bestand und Nutzung der Kanurenngemeinschaft erheblich ein. Es werden massive Beschwerden befürchtet, die den Trainings- und Wettkampfbetrieb einschränken oder gar zum Erliegen bringen können. Dies sei auf die vom Sportbetrieb ausgehende erhebliche Lärmbelästigung zurückzuführen, was bereits zu Beschwerden von Anwohnern geführt hat. Die Anzahl der lärmintensiven Veranstaltungen sei mit 6 zu gering angesetzt. Deren Umfang belaufe sich auf ca. 30 – 40 per anno und sei in der bisherigen Planung völlig unberücksichtigt. Daher sei die Anfertigung eines Schallgutachtens für die von der Kanurenngemeinschaft ausgelösten Emissionen erforderlich.

11. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände der Kanurenngemeinschaft würden durch der Bebauungsplan erheblich eingeschränkt. Dadurch sei der Bestand der Kanurenngemeinschaft gefährdet. Geplant sei die Errichtung einer Zuschauertraverse für 500 Personen im Flachwasserbereich. Eine Uferlinienbefestigung sei in Zukunft nicht ausgeschlossen. Außerdem müsse der Uferbereich ständig von Aufwuchs freigehalten werden.
12. Die Festsetzung eines Fußwanderweges entlang der Uferlinie behindere die beabsichtigte Ausdehnung der sportlichen Nutzung auf die Flurstücke 7/3 und 7/7. Diese Grundstücke seien extra zu diesem Zweck durch die Kanurenngemeinschaft angepachtet worden. Auf diesen Flächen soll u.a. die Campingunterbringung von Teilnehmern sportlicher Wettkämpfe erfolgen. Soweit dieser Bereich öffentlich zugänglich ist, könne die Sicherheit des Eigentums der dort weilenden Sportler nicht gesichert werden. Auch könne die Verkehrsicherungspflicht nicht dauerhaft gewährleistet werden. So seien Fußgänger durch etwaige bei Sportveranstaltungen herumstehende Sportgeräte und ähnliche Dinge gefährdet.

Ergebnis der Prüfung

1. Der Schutz der Gewässer- und Uferzonen ist gesetzliche Aufgabe und grundsätzliches Anliegen der Stadt Schwerin sowie Bestandteil der Grundzüge der Planung. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird der genannte Bereich entlang des Faulen Sees in seinem Bestand und seiner ökologischen Qualität auf Dauer geschützt. Die Möglichkeit zur Naherholung besteht weiter.
2. Grundsätzlich dürfen innerhalb der 100 m Uferschutzzone bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatSchG) gilt diese Einschränkung jedoch nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der zur Neubebauung vorgesehene Bereich ist durch die leerstehende, marode Bebauung der ehemaligen GFE baulich vorgeprägt. Planerisch eröffnet dies die Möglichkeit zur Entwicklung einer angemessenen baulichen Folgenutzung. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung zu einem allgemeinen Wohngebiet kann der vorhandene städtebauliche Missstand beseitigt werden. Der Planentwurf wird dem Grundsatz der Innenentwicklung gerecht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie des Uferbereiches und seiner Erholungsfunktion wird durch die geplante Bebauung nicht verursacht.
3. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines der örtlichen Situation angepassten Wohnquartiers von geringer Ausdehnung, das sich aufgrund seiner eingeschränkten baulichen Dichte in die Umgebung einfügt. Zur Sicherung der Zielstellung enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Hierzu zählt z.B. die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße bei gleichzeitiger Beschränkung der Grundflächenzahl. Unter dieser Prämisse wurde ein optimierter städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dennoch ist die Entwicklung des Wohngebietes auf der durch dichteren Baumbestand und anderen Aufwuchs gekennzeichneten Fläche nicht ohne Entfernung einzelner Bäume möglich. Zukünftig entfallende und von der Baumschutzsatzung erfasste Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden diese Bäume in einem

Baumwertgutachten hinsichtlich ihrer Vitalität, ihres allgemeinen Zustands sowie auf bereits vorhandene Schädigungen untersucht.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Bäume Schäden und Absterbmerkmale aufweisen. Dies zeigt sich unter anderem in einseitigem Wuchs, starken Schräglagen oder bereits erkennbar absterbenden Kronen. Die Schädigung ist soweit fortgeschritten, dass Möglichkeiten zur Lebensverlängerung durch geeignete Baumschutzmaßnahmen nicht mehr gegeben sind.

4. Die Reduzierung auf drei bis vier Wohngebäude widerspricht dem städtebaulichen Konzept. Dieses sieht die Neuordnung des gesamten ehemals gewerblich genutzten Areals vor. Damit verbunden ist die Zielstellung ein Wohnquartier mit einem eigenständigen architektonischen Erscheinungsbild zu entwickeln. Dieses soll durch zweigeschossige Stadtvillenarchitektur mit überwiegender Pultdachform geprägt werden. In Verbindung mit den zur Anwendung gelangenden Materialien Glas und Metall kann so eine transparente zeitgemäße Architektur entstehen. Mit nur drei oder vier Solitärgebäuden sind diese Zielstellungen nicht umsetzbar.
5. Das Flurstück 7/7 wird durch den Anglerverein zum Zwecke der Ausübung des Angelsports genutzt. Im Bebauungsplan ist das Flurstück als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung ist das Angeln eine planungsrechtliche zulässige Nutzung. Die Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage für Wassersportarten ist daher nicht erforderlich.
6. Die Anbindung des Uferweges an die Planstraße A eröffnet der Allgemeinheit an dieser Stelle den Übergang in den Uferbereich des Faulen Sees. Damit wird die bislang bestehende Sackgassensituation beseitigt. Außerdem sichert diese Verbindung die Erschließung des durch den Anglerverein genutzten Grundstücks. Dieses war bislang nur über den unbefestigten Uferweg erreichbar. Ziel der Planung ist u.a. die Freihaltung des besonders geschützten Uferbereiches von Erschließungsverkehr.
Die planungsrechtliche Festsetzung eines öffentlichen Fußwegs bis an die Grundstücksgrenze zwischen Anglerverein und Kanurenngemeinschaft wäre nicht gleichbedeutend mit dem Ende dieses Weges. Die weitere Begehbarkeit über das Gelände der Kanurenngemeinschaft ist aufgrund bestehender vertraglicher Regelungen mit der Stadt Schwerin als Grundstückseigentümerin möglich. Für das Vereinsgelände besteht während der Betriebszeiten allgemeines Gehrecht für jedermann. Im Zuge der weiteren Planung wird die bisherige Festsetzung eines öffentlichen Fußweges auf dem Flurstück 7/7 allerdings durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit ersetzt. Die Begehbarkeit für jedermann wird dadurch ausreichend gesichert.
7. Der Umweltbericht enthält die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans. In einer vorherigen Umweltprüfung wurden mögliche Umweltauswirkungen ermittelt. Dies erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in Verbindung mit verschiedenen umweltbezogenen gesetzlichen Vorschriften. Der Umfang des Umweltberichtes ergibt sich aus den im konkreten Planungsbereich zu beschreibenden und zu bewertenden umweltrelevanten Belangen. Standort- und vorhabensbedingt kann der Umfang deshalb variieren. Der vorliegenden Umweltbericht erfüllt die Anforderungen.
Bei den sogenannten Dopplungen handelt es sich um gleichlautende Überschriften für untergeordnete Kapitel, die sowohl im Analyse- als auch im Bewertungsteil des

Berichtes zu behandeln sind. Dies stellt keinen Fehler dar. Inhaltlich hat sich die Umweltprüfung mit Umweltbelangen sowie verschiedenen natürlichen Schutzgütern auseinanderzusetzen. Spezielle Personengruppen oder Sportarten wie z.B. Angler und Angeln sind nicht Gegenstand der Prüfung.

8. Für den Neubau des Funktionsgebäudes Landesregattastrecke Fauler See wurde vor Aufstellung des Bebauungsplans eine Baugenehmigung erteilt. Somit unterliegt dieses Vorhaben den gleichen Regelungen wie die innerhalb der Sportfläche bereits bestehenden baulichen Anlagen. Für diese ist festgesetzt, dass Erweiterungen bzw. Ergänzungen nur in geringfügigem Maße zulässig sind. Aus diesem Grunde wurde für das Funktionsgebäude keine Baufläche festgesetzt. Unabhängig davon erfolgt eine informelle Darstellung in der Planzeichnung.
9. Der Flächennutzungsplan enthält keine verbindlichen Regelungen in Form von Festsetzungen sondern Darstellungen zu den längerfristigen gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen. Diese Darstellungen sind grobmaschig. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes fehlt ihnen die Parzellenschärfe. Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht. Der Bebauungsplan selbst ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Überwiegend erfolgt die Festsetzung von Nutzungen, die mit der dargestellten Grünfläche artverwandt sind und die sportliche Nutzung im bisherigen Rahmen sichern. Die Entwicklung eines Wohngebietes aus einer vorhandenen baulichen Nutzung steht in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen, die für das Schlossgartenviertel im Bereich „Ostorfer Hals“ als bauliche Nutzung das Wohnen vorsehen. Aufgrund der dem Flächennutzungsplan eigenen Parzellenunschärfe erfolgt die differenzierte Darstellung eigenständiger Nutzungen erst ab einer Flächengröße von mindestens 1,5 ha. Die geplante Wohnbebauung unterschreitet mit ca. 1,0 ha diese Größe und ist deshalb nicht dargestellt. Die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als Grünfläche schließt die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes somit nicht aus. Da dieser relativ kleine Teilbereich des Bebauungsplans einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Wohnbaubestand am „Schleifmühlenweg“ aufweist, stellt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet eine konsequente Ausgestaltung der bauleitplanerischen Vorgaben dar und führt zur städtebaulich beabsichtigten Arrondierung des Wohnstandortes.
10. Entlang des Schleifmühlenwegs und der Regattastrecke Fauler See befindet sich Wohnbebauung, auf die bereits heute von der Kanurengemeinschaft ausgehende Lärmimmissionen einwirken können. Die Entfernung der vorhandenen Wohnbebauung zur Streckenführung beträgt im Minimum 30 m. Der Abstand des geplanten Wohngebietes ist überwiegend größer. Im Trainingsbetrieb sind entlang der gesamten Regattastrecke Fauler See die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV.) einzuhalten. Einschränkungen oder das vollständige Erliegen der sportlichen Nutzung ausschließlich infolge der heranrückenden Wohnbebauung sind daher nicht zu befürchten. Die Ansiedlung weiterer Wohnungen im Plangebiet verändert die Situation aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht. Diese ist wie folgt gekennzeichnet: Aufgrund von in der Vergangenheit vorgebrachten Beschwerden ansässiger Anwohner über Lärmbelästigungen ergab sich die Notwendigkeit von Einschränkungen des Trainingsbetriebes. Insbesondere Trommeln, laute Anfeuerungsrufe, das Zählen der Schlagfrequenz oder Megaphondurchsagen sind im Trainingsbetrieb zu unterlassen. Bloßes Ruder-, Kanu- oder Drachenboottraining, Ein- und Aussteigen hingegen erzeugt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Die

Kanurennngemeinschaft ist darüber in Kenntnis gesetzt und bis dato für eine entsprechende Umsetzung Sorge getragen. Auf dem Vereinsgelände befinden sich Hinweisschilder mit der Aufforderung „die Lautstärke auf dem Wasser deutlich zu reduzieren“. Darüber hinaus enthält die für das Vereinsgelände erlassene Nutzungsordnung lärm einschränkende Vorschriften sowohl hinsichtlich des Trainingsbetriebes mit Drachenbooten als auch bezüglich normaler Freizeitaktivitäten.

Die Durchführung von 6 Wettkampfrengatten pro Jahr ist gemäß der geltenden Rechtslage unter seltene Ereignisse einzustufen. Etwaige Überschreitungen von Grenzwerten gelten als zumutbar. Beschwerden aus der unmittelbaren Nachbarschaft können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde haben die Landeshauptstadt Schwerin und die Kanurennngemeinschaft in gemeinsamen Schreiben das Amtsgericht Schwerin von solchen Veranstaltungen vorab in Kenntnis gesetzt. Im diesem Rahmen wurden die Gründe für die grundsätzliche Zumutbarkeit der mit diesen Veranstaltungen verbundenen Lärmbeeinträchtigungen dargelegt. Ziel dieser Schreiben ist es zu erwirken, dass einstweilige Verfügungen zum sofortigen Unterlass bestimmter Veranstaltungen nicht ohne vorherige Anhörung der Landeshauptstadt bzw. der Kanurennngemeinschaft erfolgen. Diese Vorgehensweise sichert die genannten Regatten.

Bei der Durchführung von Festen, Feiern oder Tanzveranstaltungen ist unabhängig von der zulässigen sportlichen Nutzung eine ausreichende Rücksichtnahme auf die vorhandene Nachbarschaft erforderlich. Dieser Verpflichtung unterliegen grundsätzlich alle im Plangebiet ansässigen Nutzer sowie auch die Anrainer. Diesbezügliche Regelungen enthält der Bebauungsplan nicht. Das ist auch nicht erforderlich, da solche Veranstaltungen und davon ausgehende Lärmimmissionen im Einzelfall gemäß Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen sind. Bei in der Vergangenheit durchgeführten Feierlichkeiten dieser Art wurde entsprechend verfahren. Unter anderem wurde zur Einhaltung von Grenzwerten die amtliche Einpegelung von Lautsprecherboxen vorgenommen.

Die von der Kanurennngemeinschaft erzeugten Lärmimmissionen wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und Bewertung von Schweriner Sportstätten und Anlagen für sportliche Zwecke vom 16.07.2001 untersucht. Das Gutachten bewertet sämtliche mit der sportlichen Nutzung zusammenhängenden Schallemissionen wie beispielsweise Kanu-, Ruder- und Drachenboottraining, Lautsprecherdurchsagen oder Zuschauerlärm. Der Umfang der besonders lärmintensiven Veranstaltungen ist in ausreichendem Maße berücksichtigt. Bereits im Aufstellungsverfahren ist geprüft worden ob die den Berechnungen zugrunde liegenden Daten noch aktuell sind. Im Bereich der Kanurennngemeinschaft hat es danach keine nennenswerte Erweiterung lärmintensiver sportlicher Aktivitäten gegeben. Die Anzahl der Regatten blieb konstant. Sie liegt bei sechs Ereignissen pro Jahr. Die von diesen Ereignissen einschließlich der Megaphon- und Lautsprecherdurchsagen ausgehenden etwaigen Überschreitungen von Grenzwerten gelten als zumutbar. Sämtliche Untersuchungsergebnisse und daraus abgeleitete Prognosen sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Die nochmalige Erarbeitung eines Schallgutachtens ist somit nicht erforderlich.

11. Das Grundstück der Kanurennngemeinschaft liegt im Außenbereich. Durch Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportanlage für Wassersportarten" werden u.a. die vorhandenen baulichen Anlagen und somit auch die Kanurennngemeinschaft in ihrem Bestand gesichert. Die baulichen Anlagen haben

einen nicht unerheblich Umfang. Die weitere bauliche Verdichtung ist unter Würdigung naturschutzrechtlicher Aspekte nicht möglich und städtebaulich nicht sinnvoll. Aus diesem Grunde sind nur geringfügige Erweiterungen bzw. Ergänzungen bestehender Anlagen möglich. Diese Festsetzung berücksichtigt bereits den Neubau des „Funktionsgebäudes Landesregattastrecke“.

Der Flachwasserbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit der Errichtung einer Zuschauertraverse inklusive etwaiger Befestigung der Uferlinie ist daher im Rahmen notwendiger Genehmigungsverfahren zu prüfen.

12. Durch die Führung eines Fußweges auf den Flurstücken 7/3 und 7/7 wird die etwaige Ausdehnung der vorhandenen Sportnutzung nicht gefährdet. Die Festsetzung des öffentlichen Weges entlang des Faulen Sees über das Flurstück 7/3 steht in Einklang mit dem grundsätzlichen Planungsziel die Zugänglichkeit von Uferbereichen für die Allgemeinheit zu ermöglichen. Hier ist seit Jahrzehnten faktisch ein uferbegleitender Weg vorhanden. Er verläuft vom Schleifmühlenweg kommend durch Wald sowie einen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereich bis an das Flurstück 7/7. Gemäß den Regelungen des Landeswald- und Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg - Vorpommern besteht für Wald und offene Landschaft ein allgemeines Betretungsrecht. Dieser Weg ist somit bereits heute für jedermann jederzeit begehbar. Die von der Kanurenngemeinschaft angesprochene Problematik der Grundstücks- bzw. Verkehrssicherungspflicht besteht also auch unabhängig von einem Bebauungsplan bzw. darin getroffenen Festsetzungen. Die Festsetzung des Uferwegs als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg sichert das Zutrittsrecht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Darüber hinaus werden mit dieser Festsetzung die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den Uferweg z.B. im Rahmen der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes zukünftig in kommunales Eigentum zu überführen.

Neben der Sicherung der Zugänglichkeit des Seeufers liegt es in öffentlichem Interesse die jetzigen Privateigentümer bzw. Besitzer zukünftig von bestimmten nicht unerheblichen Pflichten zu entlasten. Hierzu zählen z.B. Schutz- und Pflegemaßnahmen die aus dem besonderen naturschutzrechtlichen Status erwachsen, aber auch Fragen der Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung. In diesem Zusammenhang hat die Landeshauptstadt Schwerin mehrfach ihre Bereitschaft zum Erwerb des Uferweges bekundet. Dies schließt auch den möglichen Kauf des seeseitig angrenzenden Uferstreifens nicht aus.

Für das von der Kanurenngemeinschaft gepachtete Flurstück 7/7 ist es möglich, die Festsetzung eines öffentlichen Fußweges durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit zu ersetzen. Dadurch erfolgt eine Anpassung an die auf dem Grundstück der Kanurenngemeinschaft bestehenden Verhältnisse. Aufgrund bestehender vertraglicher Regelungen mit der Stadt Schwerin als Grundstückseigentümer der Sportfläche besteht für das Vereinsgelände während der Betriebszeiten allgemeines Gehrecht für jedermann. Die Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung ist somit auf beiden Flurstücken unter den gleichen Voraussetzungen möglich.

Allerdings begründet sich die von der Kanurenngemeinschaft geplante Ausdehnung ihrer Sportnutzung auf die Flurstücke 7/3 und 7/7 ausschließlich auf einen mit der Eigentümerin geschlossenen Pacht- bzw. Nutzungsvertrag. Aus einer solchen privatrechtlichen Vereinbarung lässt sich kein Anspruch auf tatsächliche Umsetzung bzw. planungsrechtliche Zulässigkeit ableiten. Aus planerischer Sicht könnten die beabsichtigten Nutzungen nicht oder nur in sehr eingeschränktem Maße zulässig

sein. Ihnen stehen vor allem Belange des Natur- und Landschaftsschutz wie Schutz der Uferzone, Biotopschutz oder Schutz des vorhandenen Bewuchses entgegen. Abschließende Aussagen können nur im Rahmen der notwendigen Genehmigungsverfahren getroffen werden.

Beschlussvorschlag:

- Der Inhalt der Stellungnahmen unter Nr. 1 und 8 wird berücksichtigt.
- Der Inhalt der Stellungnahme unter Nr. 12 wird teilweise berücksichtigt.
Dies umfasst die Umwandlung des öffentlichen Fußweges auf dem Flurstück 7/7 in ein Gehrecht für die Allgemeinheit
- Der Inhalt der Stellungnahmen unter Nr. 2 bis 7, 9 bis 11 wird nicht berücksichtigt.