

# Abwägung

der Stellungnahmen zum  
**Bebauungsplan Nr. 114 „Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen“**  
der Landeshauptstadt Schwerin

April 2023

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit von der Ceravis AG, anwaltlich vertreten durch Herrn Dr. Matthias Blessing, am 02.02.2023 bei der Landeshauptstadt Schwerin eingegangen.

### **Auszug aus der Stellungnahme Ceravis AG - Einwand 1**

Auf der Gewerbefläche in der Schweriner Straße 30 würden Anlagen zum Umschlag und zur Lagerung von derzeit ca. 5.000 Tonnen Raps und Getreide/Jahr betrieben.

Allerdings solle perspektivisch in den nächsten zwei Jahren auf diesen Flächen ein Betrieb zum Umschlag von Biomasse und ein Biomassekraftwerk errichtet werden. Damit werde sich die Verkehrsbelastung - und davon ausgehend auch die Lärmbelastung - erhöhen. In der gegenwärtigen Planbegründung werde nur von einer saisonalen Verkehrsbelastung des gegenwärtigen Anlagenbetriebs ausgegangen.

Mit Blick auf die weitere Entwicklung müsse aber eine dauerhafte jährliche - und nicht nur saisonale - Verkehrs- und entsprechende Lärmbelastung zu Grunde gelegt werden. In diesem Zusammenhang werde prognostiziert, dass wegen der Versorgung des geplanten Kraftwerks und dem sonstigen Umschlag von Agrar-Produkten mit einer jährlichen Anlieferung von insgesamt 160.000 Tonnen Material und einem Abtransport von 100.000 Tonnen Material zu rechnen sei.

### **Ergebnis der Prüfung**

Die Ceravis AG ist die Eigentümerin der Gewerbefläche südlich des Wohnparks. Für die Getreidesiloanlage liegt eine Baugenehmigung vor, schalltechnische Immissionsanteile sind darin nicht festgesetzt.

Der Betrieb einer anderen Anlage erfordert eine neue Genehmigung. Es ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm eingehalten werden.

Immissionsschutzrechtlich ist die bestehende Wohnbebauung in der „Schweriner Straße“ als maßgeblicher Immissionsort nach Nr. 2.2 TA Lärm zu berücksichtigen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 114 zu Grunde gelegte schalltechnische Untersuchung nimmt für die Getreidesilos eine Lagerkapazität von 85.000 Tonnen an. In der Modellierung wird vom Umschlag einer ebenso großen Menge ausgegangen. Die saisonalen Spitzenbelastungen (zur Erntezeit in Juli/August) werden dem außersaisonalen Betrieb gegenübergestellt. Die schalltechnische Untersuchung nimmt in ihrer Berechnung ein „Worst-Case“-Szenario an und räumt darüber hinaus eine Gewerbeentwicklung für den Standort ein. Auf Grund der resultierenden Pegel im Tag- und Nachtzeitraum des saisonalen und außersaisonalen Betriebes wurden die Schallschutzmaßnahmen für die höchste Belastung ausgewählt und im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz des Wohnparks festgesetzt. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind somit gewährleistet.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen ist der Saisonbetrieb (über maximal 25 Tage) mit der Anlieferung von 2.400 Tonnen Getreide an einem Tag (90 Transporte insgesamt im Tagzeitraum und 6 Transporte pro Stunde im Nachtzeitraum) maßgebend. Die Beurteilungspegel repräsentieren gemäß der Beurteilung nach TA Lärm einen Regelbetrieb, der an allen Werktagen stattfinden kann. In der TA Lärm wird nicht zwischen saisonalen oder

ganzjährigen Grenzwerten unterschieden. Somit ist eine Lieferung von 2.400 Tonnen über das gesamte Jahr möglich, ohne die Grenzwerte für den Wohnpark zu überschreiten.

Die prognostizierten 160.000 Tonnen Anlieferung und der Abtransport von 100.000 Tonnen für das Heizkraftwerk laufen simultan ab. Der Abtransport des Abfallmaterials erfolgt im Idealfall mit den gleichen Lastkraftwagen, die zuvor angeliefert haben. Die Menge der LKW erhöht sich durch den Abtransport der 100.000 Tonnen nicht. Die 160.000 Tonnen Anlieferung verteilen sich aufs ganze Jahr. Ausgehend von 250 Liefertagen beläuft sich die Menge auf 640 Tonnen pro Tag, damit liegen die Werte weit unter den maßgeblich betrachteten 2.400 Tonnen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

## **Auszug aus der Stellungnahme Ceravis AG - Einwand 2**

Die Festsetzung eines Wohngebiets in unmittelbarer Umgebung bestehender weiträumiger Gewerbe- und Industriegebiete verstieße fundamental gegen das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG.

Zwar könne von dem Trennungsgebot in Gemengelagen abgewichen werden, wenn schutzbedürftige Nutzungen ohnehin schon im Bestand an emittierende Gebiete grenzten. Vorliegend könne eine solche Abweichung jedoch nicht gerechtfertigt werden. Denn hier solle kein bereits bestehendes Gebiet neu überplant werden oder ein neues Planungsrecht für eine Konversionsfläche geschaffen werden. Vorliegend solle ein vollständig neues Wohngebiet auf unbebauter „grüner Wiese“ ausgewiesen werden, das auf der anderen Straßenseite unmittelbar an ein Gewerbegebiet grenzen werde. Damit werde sehendes Auge in einen Nutzungskonflikt hineingeplant, was das Trennungsgebot gerade vermeiden solle.

### **Ergebnis der Prüfung**

Das Oberverwaltungsgericht Münster führt in seinem Urteil vom 22.05.2006 aus:

„Dem in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatz ist kein Verbot in dem Sinne zu entnehmen, gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung dürften nie nebeneinander liegend geplant werden. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Bestimmung ist jedoch keine Planungsschranke in dem Sinne zu entnehmen, eine Gemeinde dürfe es schon nicht zum Gegenstand ihrer abwägenden Entscheidung machen, ob nicht insbesondere unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten örtlichen Gegebenheiten und der möglichen Immissionsschutzmaßnahmen ein an ein Gewerbegebiet angrenzendes Wohngebiet festgesetzt werden kann. Vielmehr ist § 50 BImSchG eine der Abwägung unterliegende Planungsdirektive, die der Gemeinde vorgibt, bei der Planung eines neu anzulegenden, einer Wohnbebauung benachbarten Gewerbe- oder Industriegebiets die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in die Abwägung einzustellen.“ (OVG NRW 7 D 114/05.NE, RN 26)

„Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Das so normierte Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.“ (OVG NRW 7 D 114/05.NE, RN 25)

Der § 50 BImSchG stellt keine unüberwindbare Bedingung für die Flächenausweisung dar. Eine Abweichung vom Trennungsgebot ist nicht nur in bestehenden Gemengelagen oder bei der Überplanung bereits bestehender Gebiete, sondern auch bei einer Neuausweisung von Wohnflächen möglich.

Der Bebauungsplan ordnet sich in eine Gemengelage aus Gewerbeflächen im Westen, landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Wohnflächen im Osten sowie einem faktischen Gewerbegebiet im Süden (mit dem Standort der Ceravis AG) ein. Der Lückenschluss arrondiert den Siedlungsrand. Maßgeblich für die Wahl des Standortes war die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in einer Stadtrandlage, die vorhandene Erschließung sowie die Verfügbarkeit des Grundstückes.

Möglichen Nutzungskonflikten durch eine an die Gewerbeflächen heranrückende Wohnbebauung, insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz, wurde mit entsprechenden Gutachten einschließlich begründeter Festsetzungen Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind somit gewährleistet. Mit der vorhandenen Wohnbebauung (Einzelhäuser an der „Schweriner Straße“ sowie das Wohngebiet östlich angrenzend) ist im Wirkungsbereich der gewerblichen Anlagen bereits jetzt sensible Wohnnutzung festzustellen, auf die entsprechend Rücksicht genommen werden muss. Die Ceravis AG besitzt für die genehmigte Nutzung Bestandsschutz, die geplante Wohnbebauung wird durch geeignete Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Sollten auf dem Gelände der Ceravis AG neue, genehmigungspflichtige Anlagen in Nutzung genommen werden, so müssten diese den bereits jetzt vorhandenen Bestand beachten. Die Neuausweisung des Wohngebietes manifestiert diese Situation, verschärft das Konfliktpotenzial jedoch nicht maßgeblich. Der Entwicklungsspielraum für die Gewerbefläche wird durch die Neuausweisung des Wohngebietes insofern nicht zusätzlich beeinträchtigt und somit als ausreichend erachtet.

Ein erheblicher zusätzlicher Konflikt zwischen der faktischen gewerblichen Nutzung und der heranrückenden Wohnbebauung wird nicht gesehen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

### **Auszug aus der Stellungnahme Ceravis AG - Einwand 3**

Die Verletzung des Trennungsgebots werde noch einmal mehr dadurch unterstrichen, dass die Stadt Schwerin weiter südwestlich angrenzend an das geplante Wohngebiet ein weiteres Gewerbegebiet festsetzen wolle (Bebauungsplanverfahren Nr. 122 „Wüstmark - Gewerbegebiet Hofacker“). Das Wohngebiet werde damit nicht nur unmittelbar an bestehende großflächige Gewerbe- und Industriegebiete herangeplant, sondern solle zukünftig an einer weiteren „Flanke“ an ein weiteres Gewerbegebiet grenzen.

### **Ergebnis der Prüfung**

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Wüstmark - Gewerbegebiet Hofacker“ sieht die Erweiterung des bestehenden Reifencenters vor. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher für den betroffenen Bereich Gewerbeflächen darstellt. Im westlichen Teilbereich ist der Rückbau des Sudhauses der ehemaligen Brauerei geplant. Auf dieser Fläche soll ein Neubau einer Werkstatt für Reifenwechsel, einem Zwischenlager und einer Runderneuerung für LKW-Reifen entstehen. Im östlichen Teilbereich, angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen“, ist der Neubau von Hallen für Reifeneinlagerung vorgesehen.

Die zu erwartenden Geruchs- und Lärmbelastigungen auf die vorhandene sowie geplante Wohnbebauung werden nach Einschätzung des Fachdienstes Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin als unterer Immissionsschutzbehörde vom März 2023 (und vorbehaltlich einer gutachtlichen Überprüfung im Zuge des Bauleitplanverfahrens) als sehr gering bewertet.

- Schallemissionen durch Verkehr: Der Verkehrslärm durch Zu- und Abgangsverkehr und der Verkehr auf den Lager- und Logistikflächen entsteht an den bestehenden Zufahrten. Die Zufahrten und die Logistikfläche sind mehr als 100 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt. Durch die geplanten Lagerhallen wird die Geräusentwicklung der Logistikfläche von der Wohnbebauung schalltechnisch abgeschirmt. Der zukünftige Zu- und Abgangsverkehr zur Werkstatt erfolgt über den Kreisverkehr und über die nahegelegene Zufahrt. Diese ist ca. 300 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt.
- Schallemissionen der Werkstatt: Die Geräuschquellen der Werkstatt haben einen Abstand von ca. 300 m von der nächsten Wohnbebauung. Dabei handelt es sich um Geräusche einer normalen PKW-Werkstatt.
- Schallemissionen der Reifenrunderneuerung: Die Geräuschquellen der Reifenrunderneuerung befinden sich in einer Halle, welche einen Abstand von ca. 350 m zur nächsten Wohnbebauung aufweist. Dazwischen liegen die aktuell genutzte Lagerhalle sowie die geplanten Lagerhallen, die entstehende Geräusche zusätzlich abschirmen werden. Der maximale Geräuschpegel der Anlage ist mit ca. 90 dB(A) angegeben. Dieser Wert wird über die Gebäudehülle entsprechend des erforderlichen Schalldämmwertes zum Außenbereich reduziert. Der dafür erforderliche Schalldämmwert wird über das noch zu erstellende Emissionsschutzgutachten definiert.
- Geruchsbelastigung durch Reifenrunderneuerung: Zur Minimierung von Gerüchen im Außenbereich und auch zum Arbeitsschutz der Mitarbeiter werden auftretende Gerüche und Partikel direkt von jeder Arbeitsstation abgesaugt und über eine zentrale Filteranlage gereinigt.

Die fachliche Bewertung der auftretenden Emissionen in Bezug auf die Anforderungen für die Wohnbebauung erfolgt, unter Berücksichtigung der standortspezifischen Gegebenheiten, über ein Immissionsschutzgutachten. Dabei werden alle Wohnstandorte berücksichtigt.

Im Zuge der planerischen Abwägung für den Bebauungsplan Nr. 122 „Wüstmark - Gewerbegebiet Hofacker“ werden alle Wohnstandorte berücksichtigt. Die Nutzungsverträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe wird somit gewährleistet.

### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

#### **Auszug aus der Stellungnahme Ceravis AG - Einwand 4**

Die Stadt Schwerin komme ausweislich ihrer Planbegründung und der dort vorgenommenen Abwägung der Lärmbelange zu dem Schluss, dass die unmittelbare Bebauungsreihe entlang der Schweriner Straße im Baugebiet WA 3 wegen des Verkehrs- und Gewerbelärms zur Lärmabschirmung errichtet sein müsse, bevor die dahinterliegenden Baugebiete WA 1 und 2 genutzt werden dürfe.

Allerdings seien die hierfür vorgesehenen Festsetzungen widersprüchlich. Die Planzeichnung sähe zwar eine rückwärtige Baulinie vor. Allerdings solle zugleich eine offene Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt werden. Allerdings dürfe eine solche Bebauung nach § 22 Abs. 2 BauNVO maximal 50 m lang sein, so dass die vollständige Länge der Baulinie mit einer durchgehenden Bebauung nach der Bauweise gar nicht zulässig sei.

Der Widerspruch der Festsetzungen zeige sich auch in dem städtebaulichen Entwurf auf Seite 9 der Planbegründung, wonach im Baugebiet WA 3 gar keine durchgehende Bebauung (ohne Unterbrechungen) vorgesehen sei.

So lange durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gewährleistet sei, dass dem Baukörper in WA 3 eine lärmabweisende Wirkung zukomme, seien die Lärmbelange in jedem Fall fehlerhaft abgewogen. Auch aus diesem Grund könne das Wohngebiet nicht in unmittelbarer Nachbarschaft von Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesen werden.

#### **Ergebnis der Prüfung**

Das schalltechnische Gutachten weist nach, dass die geplante Reihenhausbebauung bei einer Gebäudehöhe von mindestens 6 m ausreichend ist, um die schädlichen nächtlichen Geräuschimmissionen für den Wohnpark hinreichend zu mindern. Die schalltechnische Untersuchung legt außerdem dar, dass ein Abstand von bis zu 5 m zwischen den Hausgruppen bestehen darf. Die offene Bauweise im WA 3 bleibt bestehen, jedoch muss das Verhältnis zwischen durchgehender Bebauung und offenen Durchgängen mindestens 5 zu 1 betragen, dabei sind mindestens 25 m lange Reihenhausgebäude zu errichten mit angrenzendem Durchgang von höchstens 5 m Breite.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

## **Auszug aus der Stellungnahme Ceravis AG - Einwand 5**

Durch die heranrückende Wohnbebauung, die fehlende ausreichende Behandlung der Lärmbelange im Bebauungsplan und der eigenen dynamischen Betreiberpflichten sei die Ceravis AG in ihrem Anlagenbetrieb durch die Festsetzung des Bebauungsplans gefährdet.

Zusätzlich wären die Entwicklungsabsichten (Heizkraftwerk) weder vorab abgefragt, noch als private Belange zutreffend in die Abwägung eingestellt worden.

### **Ergebnis der Prüfung**

Die Landeshauptstadt Schwerin hat den Grundstückseigentümer/Anlagenbetreiber frühzeitig und stetig in den Planungs- und Prüfprozess einbezogen.

Im Oktober 2019 fand das erste Gespräch zwischen Vertretern der Ceravis AG und dem Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft statt. Die Vertreter der Ceravis AG wiesen darauf hin, dass die mit der Anlieferung von Getreide während der Erntezeit entstehenden Emissionen im Planverfahren Berücksichtigung finden sollten. Zudem teilte die Ceravis AG ihre Beobachtung einer abnehmenden Tendenz der Lagermengen mit, da viele Landwirte ihr Getreide mittlerweile selbst einlagern. Deshalb würde die maximale Kapazität der Silos nur noch zu einem Bruchteil genutzt.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Anfang Dezember 2019 wurden von einem weiteren Vertreter der Ceravis AG Einwände gegen den Wohnpark geäußert. Daraufhin fand im Januar 2020 ein weiteres Gespräch zwischen der Ceravis AG und dem Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft statt. Es folgten im Laufe des Jahres 2020 mehrere Gespräche (z. T. online) und eine Betriebsbesichtigung im Mai 2020, an welcher neben Vertretern der Ceravis AG, der Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft, die Fachgruppe Immissionsschutz und der schalltechnische Gutachter teilnahmen.

Das schalltechnische Gutachten lag im Dezember 2020 vor. Die Absicht zur Errichtung eines Heizkraftwerks auf dem Grundstück der Ceravis AG entstand erst nach der Fertigstellung der schalltechnischen Untersuchung (siehe weiter unten). Das Gutachten berücksichtigt den genehmigten Betrieb mit einem Entwicklungspuffer. Der Belang ist umfassend in der Begründung und im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im März 2021 wurde im Fachdienst Bauen und Denkmalpflege der Landeshauptstadt Schwerin eine Bauvoranfrage von einem regionalen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen zur Errichtung eines Heizkraftwerkes eingereicht.

Im April 2021 hat der Syndikus der Ceravis AG in einer Videokonferenz mitgeteilt, dass im Zuge des Strukturwandels der Standort Wüstmark in den nächsten zehn Jahren als Standort für Getreidelagerung entbehrlich werde. Anwesend war auch der Geschäftsführer des oben erwähnten Lohnunternehmens. Er signalisierte Interesse am Erwerb der Ceravis-Fläche, sollte ein Heizkraftwerk im rückwärtigen Teil zulässig sein. Unter diesen Umständen würde die Ceravis AG den Standort vorzeitig aufgeben.

Im April 2022 teilte der potenzielle Käufer mit, dass er die Fläche der Ceravis AG gepachtet habe. Ein Flächenankauf solle erfolgen, sobald die Genehmigung für das Heizkraftwerk vorliege. Die Ceravis AG hat den Standort in Wüstmark aufgegeben und die Nutzung in Wittenburg konzentriert. Seitdem wird die Fläche einschließlich der baulichen Anlagen vom neuen Pächter genutzt. Neben dem Verleih von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten ist eine weitere Nutzung der Getreidelagerung sowie der Betrieb eines Heizkraftwerkes geplant. Geplant ist, Altholz zu verfeuern.

Im Gespräch, Ende Februar 2023, teilte der Pächter mit, dass der geplante Altholz-Jahresdurchsatz für das Heizkraftwerk zwischen 30.000 bis 40.000 Tonnen liegt. Die Genehmigung der Anlage obliegt dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU). Ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen dem Lohnunternehmen und dem StALU fand im November 2022 statt. Ein Antrag auf Anlagengenehmigung wurde bisher nicht gestellt. Ob die Errichtung eines nach BImSchG genehmigungspflichtigen Heizkraftwerkes zulässig wäre, ist noch offen.

Die Errichtung und der Betrieb eines Heizkraftwerkes waren bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der schalltechnischen Untersuchung nicht Gegenstand der Gespräche mit der Ceravis AG. Bisher sind die Planungsabsichten nicht derart verfestigt, dass sie in die planerische Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 114 eingestellt werden könnten. Ob und wann die Anlage vom StALU genehmigt werden wird, ist nicht absehbar. Die Berücksichtigung solcher unkonkreter Entwicklungsoptionen läuft dem Bestimmtheitsgebot zuwider.

### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) am 06.02.2023 bei der Landeshauptstadt Schwerin eingegangen. Der BUND lehnt das Vorhaben insgesamt ab.

### **Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 1**

Die Planung widerspreche dem Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan. Nach diesen sei vorgesehen, das ehemalige Dorf Wüstmark als kompakten Bereich mit Wohnbebauung zu erhalten und eine Grünzäsur zu der Gewerbefläche Brauerei, jetzt Reifencenter, zu erhalten.

### **Ergebnis der Prüfung**

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert um die bisherige Darstellung „Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern. In der Begründung und im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans werden die planerischen Konflikte dargestellt und gewürdigt.

Der Landschaftsplan (2. Fortschreibung 2022) stellt eine Fachplanung dar, deren Empfehlungen Eingang in die planerische Abwägung finden.

Die Heckenstruktur am südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gehölzbestand erhalten. Mit der baulichen Nutzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand arrondiert. Die moderate bauliche Verdichtung des Wohngebietes mit einem dezentralen Regenwassermanagement stellt sicher, dass die Bodenfunktion für die Grundwasserneubildung intakt bleibt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Ziele des Landschaftsplanes finden somit Eingang in die Planung.

### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

## Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 2

Das Ziel dieses B-Planverfahrens sei es, auf fast 7 ha bisheriger Ackerfläche am Rand zwischen Freiraumbereich und Siedlungsbereich der Stadt neue Wohnbebauung zu ermöglichen. Von 66.455 m<sup>2</sup> Gebietsfläche blieben nur 9.991 m<sup>2</sup> Grünfläche, überwiegend als private Gärten, 85% also würden überbaut / versiegelt werden.

### Ergebnis der Prüfung

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes beträgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	41.070 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen gesamt:	15.224 m <sup>2</sup>
<u>Grünflächen (öffentlich, privat):</u>	<u>9.991 m<sup>2</sup></u>
<b>gesamt</b>	<b>66.655 m<sup>2</sup></b>

Auf den Wohnflächen ist gemäß der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) eine Bebauung von bis zu 35 % bzw. 40 % möglich, eine Überschreitung der GRZ zur Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgärten zu gestalten. Für die Grünflächen gelten spezifische Vorgaben hinsichtlich Gestaltung und Pflege.

Die Flächenversiegelung stellt sich wie folgt dar:

Nutzung	Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	Versiegelung/GRZ plus Überschreitung von 50 % Nebenanlagen	Überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil am Plangebiet
WA 1	18.098	0,35 + 0,18 = <b>0,53</b>	9.592	14,4 %
WA 2	14.991	0,35 + 0,18 = <b>0,53</b>	7.945	11,9 %
WA 3	7.981	0,4 + 0,2 = <b>0,6</b>	4.789	7,2 %
Verkehrsflächen	15.224	<b>1,0</b>	15.224	22,9 %
<b>gesamt</b>			<b>37.550</b>	<b>56,4 %</b>

Damit kann rechnerisch maximal 56,4 % des Plangebietes überbaut werden.

### Beschlussvorschlag

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

### **Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 3**

Es werde allgemein eine ökologische Bauwende gefordert, u. a. durch

- eine kritische Überprüfung des Bedarfes an Neubau,
- den Vorrang der Innenentwicklung und der Bestandssanierung,
- die Reduktion der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen und Kompensation von Neuversiegelung durch Rückbaumaßnahmen,
- die Formulierung von Auflagen zum zukunftsfähigen (nachhaltigen) Bauen.

### **Ergebnis der Prüfung**

Die Forderungen zur ökologischen Bauwende sind grundsätzlicher Natur und weisen keinen direkten Bezug zum Bebauungsplan Nr. 114 auf. Gleichwohl setzt sich die Landeshauptstadt Schwerin mit den vorgetragenen Hinweisen wie folgt auseinander:

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen“ wird im Normalverfahren gemäß § 30 BauGB aufgestellt. Ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) findet keine Anwendung. Mit der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Umweltbelange erkannt und berücksichtigt.

In Schwerin besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnformen mit suburbaner Prägung. Für ein Baugebiet im Stadtteil Neumühle mit acht Baugrundstücken haben bspw. 164 Personen/Familien ihr Kaufinteresse bei der Stadt bekundet. Die Nachfragesituation am Schweriner Wohnungsmarkt wird laufend durch die Stadt erhoben und findet Eingang in strategische Planungen (z. B. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025, Konzept „Sozialer Wohnungsbau, integrierte Stadtteilentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“). Die Aktivierung von vorgenutzten Potenzialflächen im Stadtgebiet für den Wohnungsbau wird von der Stadt vorangetrieben, die Bereitstellung für neue Nutzungen kann jedoch auf Grund spezifischer Entwicklungshemmnisse (z.B. keine Flächenverfügbarkeit aufgrund von Eigentumsverhältnissen) erst mittelfristig erfolgen. Die Standortentscheidung zugunsten des Gebietes „Hofackerwiesen“ erfolgte unter Berücksichtigung des Erschließungsaufwandes, der Flächenverfügbarkeit und der Einschätzung, dass mögliche Konflikte durch Maßnahmen (z.B. aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) lösbar sind. Das Plangebiet stellt eine Arrondierungsfläche am Rand des Stadtgebietes dar. Die Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzt, unvermeidbare Eingriffe werden in Anwendung der Eingriffsregelung kompensiert.

Der Bebauungsplan formuliert zahlreiche Festsetzungen zugunsten der Stadtökologie, z.B.

- Dachbegrünung auf Nebengebäuden,
- Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen und im Straßenraum mit Rigolen-Muldensystemen zur Nutzung des anfallenden Regenwassers,
- Vorgaben zu wasserdurchlässigen Materialien auf Zufahrten und privaten Stellplätzen,
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen,
- Ausschluss von sog. Schottergärten.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch regenerative Energien in zentraler- oder dezentraler Bauweise.

### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

#### **Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 4**

Es seien überwiegend Einfamilienhäuser geplant. Diese Form der Wohnbebauung sei besonders flächenintensiv. Eine Erhöhung des Anteils an Reihenhäusern, der Zahl der Stockwerke (bisher 2) sowie die Ausnutzung des Dachgeschosses als Wohnraum reduziere den Flächenverbrauch je Einwohner, ohne das Wohnumfeld in ein Gebiet mit hohem Hitzerrisiko zu verwandeln. Die Einrichtung kleinerer Wohneinheiten mit flexibel gestaltbarer Nutzung könne ein wesentlicher und dauerhafter Beitrag zum Klimaschutz sein (z. B. zeitweise Verbindung zu größeren Wohneinheiten für kinderreiche Familien), vorzugsweise als Co-Living-Spaces (kleine private Wohneinheiten mit gemeinschaftlich genutzten Funktionsräumen, Räume zum Teilen selten genutzter Haushaltsgeräte und Werkzeuge). Solch anpassbare Wohneinheiten könnten zu einer Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum beitragen, da der Anteil der Single-Haushalte weiter steige, aber auch größere Familien in Schwerin nur schwer passende, für sie bezahlbare Wohnungen fänden. Es sollte eine Wohnfläche pro Person angestrebt werden, die je nach Haushaltsgröße zwischen 30 und 40 m<sup>3</sup> pro Person nicht übersteige. Nach dem Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ sollten nicht störende berufliche Nutzungen / Gewerbe wie Büroarbeit erlaubt werden.

#### **Ergebnis der Prüfung**

Das städtebauliche Konzept des Plangebietes orientiert sich an der Siedlungsstruktur von Wüstmark. Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf auch sogenannte Stadtvillen (Einzelgebäude mit zwei Vollgeschossen) und Reihenhäuser vor. Die Reihenhäuser dienen als baulicher Schutz vor Immissionen aus dem südlich gelegenen Gewerbegebiet, so dass eine Lärmschutzanlage in Form eines Walls oder einer Wand vermieden werden kann.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Diese bieten einen maximalen Handlungsspielraum, welcher nicht unbedingt in voller Gänze ausgeschöpft werden muss. Mit der Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Einfamilienhaus wird eine flexible Ausnutzung ermöglicht. Die konkrete architektonische Lösung und Nutzungsstruktur sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind freiberufliche Nutzungen gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Die Gefahr der Überhitzung durch die Art der Bebauung in Wüstmark ist nicht gegeben. Die nördlich angrenzende Offenlandschaft zählt u.a. zu den Flächen mit hoher Kaltluftproduktivität. Die lockere Bebauungsstruktur stellt einen kleinklimatisch ausgleichenden Luftaustausch sicher.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

## **Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 5**

Die kommunalen Folgekosten eines neuen Baugebietes sollten transparent gemacht werden und in die Abwägungsentscheidung einfließen.

### **Ergebnis der Prüfung**

Die Planung und Erschließung von Baugebieten sind grundsätzlich eine kommunale Aufgabe (§ 123 Abs. 1 BauGB). Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB können die Gemeinden städtebauliche Verträge schließen, u. a. für die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen und entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Landeshauptstadt Schwerin überträgt die Planung und Erschließung von Baugebieten auf Erschließungsträger. In einem Erschließungsvertrag werden die Details der Vorhabenrealisierung zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger geregelt. Dazu gehört u.a. die Herstellung aller öffentlichen Flächen, wie Erschließungsanlagen und Grünflächen einschließlich des kommunalen Eigenanteils erschließungsbeitragspflichtiger Leistungen, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sowie die Kostenübernahme für die langfristige Pflege von Grün- und Ausgleichsflächen.

Die Neubauf Flächen im Bebauungsplangebiet befinden sich im Zugriff und Eigentum der Erschließungsträgerin THIERA Projektentwicklung GmbH. Zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen wird ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Erschließungsträgerin geschlossen.

Der Stadt entstehen mit Umsetzung des Vorhabens keine Herstellungskosten. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes erwachsen der Stadt zusätzliche Einnahmen, bspw. in Form einer erhöhten Grundsteuer und zusätzlicher Finanzaufweisungen für neue Einwohner.

### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

## **Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 6**

Die Wirkung auf die Klimabilanz der Stadt sei bisher nicht im Umweltbericht quantifiziert und transparent kommuniziert worden

### **Ergebnis der Prüfung**

Die Landeshauptstadt Schwerin verfügt seit 2012 über ein integriertes Klimaschutzkonzept, welches die Möglichkeiten, Ziele und Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasen darstellt. Mit dem Beschluss der Stadtvertretung 00067/2019 zum Klimanotstand im Januar 2020 wurde das Ziel der Klimaneutralität der Landeshauptstadt Schwerin auf das Jahr 2035 gelegt.

Für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Städtebau formuliert das Klimaschutzkonzept u.a. folgende Maßnahmen (S. 116):

- Einfamilienhaus-Gebiete mit klimagerechten Auflagen,
- Erhöhung der Grünvolumenzahl,
- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen bei Freianlagen

Das Klimaschutzkonzept befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Die im Klimaschutzkonzept festgelegten Maßnahmen werden überprüft und angepasst. Mit dem Aktionsplan „Klimagerechtes Schwerin“ soll eine Strategie erarbeitet werden, welches das o.g. Klimaziel mit einem konkreten Handlungsbezug untersetzt. Die Klimabilanz ist wesentlicher Bestandteil dieser Planung.

Zum Schutz des Klimas ist die Nutzung regenerativer Energien vorgesehen. Zur Anpassung an den Klimawandel, einschließlich dem Umgang mit Starkregenereignissen, werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

## **Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 7**

Der Umweltbericht inkl. artenschutzrechtlicher Betrachtung gem. § 44 BNatSchG baue lediglich auf Potentialabschätzungen für Teilflächen des Plangebietes auf. Dies sei ungenügend bzw. müsste dann eine sogenannte „Worst-Case“-Betrachtung erfolgen, was bedeute, dass alle Tier- und Pflanzenarten, deren Vorkommen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden könnten, so behandelt werden müssten, als sei ihr Vorkommen vor Ort bekannt. Dies sei nicht gemacht worden. Ein Vorkommen von Arten der Acker- und Grünlandflächen, Gehölzbiotope und Siedlungsbiotope sei aufgrund der Habitat-Ausstattung nur dann auszuschließen, wenn sie bei einer Kartierung entsprechend der fachlichen Standards (vgl. HzE 2018) nicht nachweisbar seien. Eine Potentialabschätzung diene dazu, zu ermitteln, welche Kartierungen erforderlich seien. Dem BUND lägen Hinweise auf rastende Kraniche vor. Er fordert daher, die Brutvögel und Rastvögel den Standards entsprechend auf der gesamten Fläche des B-Plans und der Kompensationsflächen zu erfassen und das artenschutzrechtliche Konzept auf den Ergebnissen aufzubauen. Mit der bisherigen Vorgehensweise drohe ein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG (Tötung, Störung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Durch die bisher geplanten Kompensationsmaßnahmen werde Grünland in Anspruch genommen und drohe dabei für einige Arten die Rastfunktion zu verlieren.

## **Ergebnis der Prüfung**

Die Ackerfläche wurde im Rahmen von Vorort-Begehungen des Fachdienstes Umweltschutz und des sachverständigen Gutachters als nicht entscheidendes Lebensraumelement für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien eingeschätzt. Die naturschutzfachlich wertgebenden Zonen finden sich im Wesentlichen in den Randbereichen des Plangebietes in Form der geschützten Feldhecken, welche allesamt erhalten bleiben. Darüber hinaus wurde die ehemalige gärtnerische Ausbildungsfläche als wichtig für das Vorkommen geschützter Arten eingeschätzt und daher ergänzend zur Potenzialabschätzung für diesen Bereich eine Erfassung durchgeführt. Streng geschützte Arten konnten bei den Erhebungen nicht nachgewiesen werden. Dies führte zur Schlussfolgerung, dass eine Brutvogelkartierung der Ackerfläche keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Folge gehabt hätten, vielmehr bildet die Bauzeitenregelung die wesentliche Vermeidungsmaßnahme.

Die vergleichsweise kleine und von Hecken umschlossene Ackerfläche stellt keine Rastfläche für Zugvögel dar. Selbst wenn sich zeitweise dort Kraniche aufhalten, würde ein Überbauen der Fläche den großräumigen Rastlebensraum Siebendorfer Moor für die Vögel nicht erheblich beeinträchtigen.

2021 wurde eine Potenzialabschätzung beauftragt, um den vorgesehenen Rückbau der Folienteiche und Befestigungen, Versiegelungen sowie die Gehölzentnahmen der vorwiegend nicht heimischen Gehölze auf der ehemaligen gärtnerischen Ausbildungsfläche umsetzen zu können. Der Rückbau erfolgte bereits.

Bei der Bestandserfassung wurden keine Amphibien entdeckt. In den Gehölzbestand, dem Lebensraum für Vögel, wird nur geringfügig eingegriffen. Das Jagdhabitat für Fledermäuse bleibt erhalten.

Für den extensiven Acker und das Grünland wurde auch eine Potenzialabschätzung vorgenommen. Auf der Ackerfläche halten sich nur bekannte Vogelarten auf. Das Vorkommen bodenbrütender Heidelerchen und Feldlerchen kann durch die vorhandenen Störungen ausgeschlossen werden.

Die Grünlandfläche, nordwestlich des Geltungsbereiches, soll in ihrer Artenvielfalt aufgewertet werden. Mögliche Rast- und Brutvögel (Bekassinen, Kiebitze, Kraniche und Graugänse) werden auch weiterhin diese Fläche nutzen können. Gehölze sollen nur an die vorhandene Parkfläche gepflanzt werden, um hier einen neuen Gehölzrand zu entwickeln.

Die Pflanzung von Obstbäumen und Feldgehölzen beschränkt sich auf den südlichen Rand der Grünlandfläche und wird gleichzeitig eine Abschirmungsfunktion zwischen dem Siebendorfer Moor und dem zukünftigen Wohngebiet übernehmen. Insgesamt ist dieser südliche Bereich des Siebendorfer Moores kleiner strukturiert und mit Feldhecken durchzogen, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass an dieser Stelle die Funktion als Brut- und Rastlebensraum gemindert wird. Die entscheidenden Rastflächen finden sich jenseits der Bahnlinie, wo die Landschaft offener ist. Insgesamt wird durch die Kompensationsmaßnahme die Artenvielfalt gefördert.

Die Extensivierung der Grünlandfläche beinhaltet die Pflanzung von Feldgehölzen und einer Obststreuwiese. Dies erhöht zum einen die Artenvielfalt und zum anderen wird der Lebensraum für die vorhandenen Tiere auf der dem Plangebiet angrenzenden Grünlandfläche aufgewertet.

Die Kompensationsmaßnahmen sowie die Kostenübernahme für die langfristige Pflege von Grün- und Ausgleichsflächen werden im Erschließungsvertrag zwischen der Erschließungsträgerin THIERA Projektentwicklung GmbH und der Landeshauptstadt Schwerin geregelt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.