

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	<p>Herr Zettler, 18.02.2013 (Anruf)</p> <p>Es wird bemängelt, dass kein Wegerecht zum Erreichen seiner Grundstücke in der Grünanlage eingetragen wurde.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Auf der öffentlichen Grünfläche (Durchgang zur Bornhövedstraße) wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 23/2 und 26/2 festgesetzt.</p>
2	<p>Frank Fiedler, 06.03.2013</p> <p>Folgende Punkte in der Planung sollen berücksichtigt werden:</p> <p>1. Bei dem Projekt Waisengärten sind alle Nebengebäude in einer einheitlichen, dem jeweiligen Hauptgebäude angepassten Stil zu errichten.</p>	<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Intention der Anregung wird durch die Einrichtung eines Gestaltungsbeirats berücksichtigt. Mit Hilfe des Gestaltungsbeirats wird angestrebt, das Wettbewerbsergebnis mit einheitlich gestalteten Baukörpern umzusetzen. Diese Zielsetzung wird privatrechtlich über die LGE gesichert.</p>
	<p>2. Bei dem Projekt Waisengärten sind alle Gebäude in einem aktuellen Passivhausstandard oder besser zu errichten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der B-Plan setzt einen Rahmen, in dem zeitgemäße energetische Standards umgesetzt werden können. Dazu trägt u. a. die geplante verdichtete Bauweise bei. Im konkreten Fall soll die Wärmeversorgung über die Nutzung von Geothermie erfolgen. Damit wird der Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen. Den privaten Bauherren steht darüber hinaus die Möglichkeit offen, weitere regenerative Energieträger in ihrer Vorhabenplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Ein bodenrechtlich orientierter Bebauungsplan ist jedoch nicht das geeignete Instrument, energetische Standards des Hochbaus verbindlich durchzusetzen. Bei der künftigen Bebauung muss prinzipiell von hohen ökologischen Standards ausgegangen werden, die bereits durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	3. Bei dem Projekt Waisengärten sind in den Mietergärten und den öffentlichen Flächen ausschließlich einheimische, regionaltypische Bepflanzungen gestattet. Die Pflanzliste im B-Plan ist zu berücksichtigen, Koniferen sind nicht gestattet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die getroffene Auswahl von Pflanzarten umfasst jeweils standortgeeignete Arten. Die Pflanzlisten haben einen Hinweis gebenden Charakter. Im öffentlichen Raum obliegt die Artenauswahl der Stadt selbst. Auf privaten Grundstücken sind Artenvorgaben nur festzusetzen, wenn besondere städtebauliche Ziele bzw. eine entsprechende Herleitung aus der städtebaulichen Umgebung diese erfordern. Ein derartiges Erfordernis wird hier nicht gesehen.
	4. Bei dem Projekt Waisengärten sind die Fassaden und Flachdächer der Baukörper dauerhaft zu begrünen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Verpflichtende Fassaden- und Dachbegrünungen entsprechen nicht dem grundsätzlichen Planungsziel des B-Planes. Sie können aber jederzeit im privaten Rahmen umgesetzt werden.
	5. Bei dem Projekt Waisengärten ist auf die Verwendung von umweltschädlichen Baustoffen zu verzichten. Insbesondere bei Anstrichen und Fassadenbaustoffen ist die Verwendung von auswaschbaren Pestiziden und Fungiziden nicht gestattet. Die Eignung der Baustoffe ist nachzuweisen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Ausschluss bestimmter Baustoffe und Anstriche ist nicht bodenrechtlicher Natur und kann von daher auch nicht festgesetzt werden. Darüber hinaus wäre eine solche einschränkende, den Wettbewerb beeinflussende Festsetzung angreifbar, da andere marktgängigen Baustoffe und Anstriche damit ausgeschlossen wären.
	6. Die Fachverwaltung berichtet regelmäßig in den zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Schwerin über die Fortschritte in den Bereichen Planung, Investorensuche und Umsetzung von Maßnahmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	7. Die im B-Plan Waisengärten dargestellte Flächenversiegelung ist durch die Verwendung von regenwasserdurchlässigen Materialien zu verringern.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die planerisch vorbereitete Flächenversiegelung wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Darüber hinaus weisen die anstehenden Böden im Plangebiet derzeit keine Versickerungseignung auf. Die großflächige Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann in Folge dessen zu oberflächenwasserbedingten Abflussschwierigkeiten auf den Baugrundstücken führen. Das Oberflächenwasser soll lt. Planung über Gräben abge-

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		führt werden.
	8. Der Umweltbericht zur Entwicklung des Areals Waisengärten wird zum zwingend einzuhaltenden Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird von der Stadtvertretung gebilligt.
	9. Die Gebäude sind an das öffentliche Fernwärmenetz anzuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird im Erschließungsvertrag geregelt. Die Landeshauptstadt Schwerin hat ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, welches die Möglichkeiten, Ziele und Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasen darstellen soll. Die Bereiche Energieversorgung, Verkehr, Städtebau / Architektur und Industrie und Gewerbe werden mit Blick auf die Möglichkeiten zur Verminderung des CO ₂ -Ausstoßes untersucht. Dabei kommt der Betrachtung und Zusammenführung der Querschnittsthemen Energieeinsparung, Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien eine Schlüsselrolle zu. Das Gebiet der Werdervorstadt soll als Vorranggebiet zur Nutzung der Fernwärme in der Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Schwerin festgesetzt werden. Die geplante Bebauung erfolgt nach den Vorschriften der geltenden Energieeinsparverordnung (z. Z. EnEV 2012) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).
3	Grundstücksgemeinschaft Peter und Jürgen Bohnsack, 07.03.2013 Es wird auf die fehlende Tragfähigkeit des Baugrundes hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Baugrund ist für eine bauliche Entwicklung geeignet. Letztendlich ist dies eine Frage des Umfangs der Gründung. Entsprechende Untersuchungen wurden dem Umweltausschuss der Landeshauptstadt bereits vorgestellt.

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Wohnungsbedarf</p> <p>Sich heute noch auf mehr als 15 Jahre alte Flächennutzungs- und Rahmenpläne zu berufen, passt nicht mehr zu den jüngsten Prognosen zur Einwohnerzahl Schwerins, die bis zum Jahr 2030 um 3% auf 92341 sinken wird (s. SVZ vom 22.02.2013) Das ist gegenüber der damals zugrunde liegenden Ziel-EW-Zahl von 100.000 ein Rückgang von über 9% !</p> <p>Allen damaligen Bauzielen fehlt also heute die sachliche Grundlage! Die Bauabsichten sollten sich in der Werdervorstadt zwischen Am Werder und Stadthafen zunächst auf die Bebauung auf dem brach liegenden aber weitgehend erschlossenen ehemaligen Polizeigelände beschränken!</p> <p>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der von der für die Investor- und Bauherrensuche benutzte eigene Bebauungsplan im Widerspruch zu Ihrem B-Plan 75.10 steht. Entgegen diesem veröffentlichten Plan ist dort der III-V-Geschosser WA4 bis an unser Grundstück heran gezogen. Er verbaut den unstrittigen Grünstreifen mit Teich zwischen Alt- und Neubaugebiet.</p> <p>Warum wurden alle auf der im B-Plan vorgesehenen Grünfläche um den Teich vorhandenen vorwiegend gesunden Obstbäume gefällt? Hätte hier nicht eine Streuobstwiese erhalten bleiben können?</p> <p>Hier bestand für die Bauabsichten gar keine Notwendigkeit, es sei denn, es wird jetzt plötzlich an die Bebauung des Grünstreifens gedacht.</p> <p>Warum wurde bereits jetzt ein Großteil alle Bäume außerhalb des B-Plangebietes gefällt? Hierfür gibt es weder einen B-Plan noch andere Rechtsgrundlagen! Gab es eine Fällgenehmigung?</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Statusbericht zur Flächennutzungsplanung in der Landeshauptstadt Schwerin beschäftigt sich u. a. mit der Wohnbauflächenentwicklung „Waisengärten“. Mit dem „Handlungskonzept Wohnen“ (1998), dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ (ISEK 2002) und dessen Fortschreibung (2005), sowie den jährlichen Wohnungsmarktberichten wird die Entwicklung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in der Stadt seit Jahren beobachtet. Mit dem ISEK wurden darüber hinaus Handlungsschwerpunkte in der Stadterneuerung und im Stadtumbau insbesondere für die Innenstadtteile sowie die Plattenbaugebiete festgelegt. Darauf aufbauend wurden mit der 2006 erarbeiteten „Prioritätensetzung in der Bebauungsplanung“ Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnbaugebieten im gesamten Stadtgebiet gesetzt. In Tab. 7 des Statusberichtes ist das Areal der Waisengärten als Wohnbauflächenpotential im Flächennutzungsplan mit Priorität 2 als Premiumstandort (städtebaulich integrierter, innenstadtnaher Standorte) dargestellt. Es wird hier von realisierbaren 250 Wohneinheiten ausgegangen. Engpässe bei der Flächenbereitstellung in Schwerin könnten, laut dem Statusbericht, zu einer erneuten Zunahme der Stadt-Umland-Wanderungen führen. Dem soll entgegengewirkt werden.</p> <p>Die o. g. Aussagen werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Das ehemalige Polizeigelände bleibt ebenfalls einer Bebauungsplanung vorbehalten. Die abschnittswisen Entwicklungen sind bereits durch den Flächennutzungs- und den Masterplan vorbereitet.</p> <p>Bei dem der Eingabe beigefügten Plan handelt es sich nicht um den Bebauungsplanentwurf. Für das Bauleitplanverfahren ist der vorliegende, von der Stadt öffentlich ausgelegte Bebauungsplan relevant. Nach diesem Plan ist eine baulich großzügige Lücke zwischen der Bestands- und der geplanten Neubebauung vorgesehen und im Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Im Bereich des Teiches waren keine erhaltenswerten Obstbäume vorhanden. Darüber hinaus bedarf es einer Neugestaltung dieses Bereiches im Zuge der Anbindung und Neuordnung eines Grabens und der Grünflächen. Eine Bebau-</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>ung ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Sie bleibt auf die festgesetzten Baugebietsflächen beschränkt.</p> <p>Genehmigungen für die Baumfällungen lagen vor. Die Fällungen dienten der Vorbereitung der baulichen Entwicklung und fanden im Zuge der Abbrucharbeiten für die Lauben statt. Die Abbrucharbeiten hätten ansonsten nicht durchgeführt werden können.</p>
	<p>Geothermieprojekt</p> <p>Wegen der geringen Entfernung der vorgesehenen Bohrungen zu Wohnhäusern (30m) besteht die Sorge um die Unversehrtheit des eigenen Hauses. Es wird auf die Veröffentlichungen hinsichtlich von 25 Wohnhauszerstörungen in "Leonberg-Eltingen: Kaputte Häuser nach Erdwärmebohrung -Stuttgart & Region-" hingewiesen. Hier ging es letztlich um den Streit, wer zum Schadensersatz bei den betroffenen Hausbesitzern herangezogen wird. Um so etwas zu vermeiden und den dann evtl. Geschädigten schnell und unbürokratisch helfen zu können, muss vor Bohrbeginn feststehen, aus welchem Risikofond die Soforthilfe finanziert wird. Es wird erwartet, dass die Stadtverwaltung auf die Stadtwerke Schwerin (Bauherr Geothermie) einwirkt, dass die Eigentümer der umliegenden Gebäude im Vorfeld über den Ablauf bei aufgetretenen Folgeschäden schriftlich informiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ob und welche konkreten Maßnahmen auf Grund der geologischen Verhältnisse in Schwerin notwendig sind, um Schäden an den angrenzenden Gebäuden zu verhindern, ist im Rahmen des bergrechtlichen Genehmigungsverfahrens beim zuständigen Bergamt festzulegen. Gleiches gilt für Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden, sollten diese wider Erwarten und trotz der getroffenen Maßnahmen eintreten.</p>
	<p>Umgang mit Grundwasser</p> <p>Zu diesem Thema fehlen in der Satzung zum B-Plan 75. 10 jegliche Vorschriften. Es dürfen die Grundwasserströme aus der Stadt in Richtung See bei der Fundamentierung der Straßen und Gebäude auf keinen Fall gestaut werden. Eine Grundwasserstandserhöhung bis in die Altbausubstanz hinein darf nicht zugelassen werden. Hier müssen solche Dränagen in die lastbedingt verdichteten Bodenschichten eingebracht werden, die bei Bedarf auch gereinigt werden können. Es sollten während der gesamten Bauzeiten geeigneten festen Kontrollbohrungen der Grundwasserstand überwacht werden. Dazu sollte jeweils auch der jeweilige Seepegelstand protokolliert werden. Bei Überschreitung eines zu definierenden "Gefahrenwasserstandes" müssen laufende Fundamentierungsarbeiten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die künftigen baulichen Maßnahmen werden nach den Regeln der Technik umgesetzt. Dazu gehört auch die Berücksichtigung von Grundwasserströmen bzw. –vorkommen. Die Planung sieht zudem einen Ausbau der Gräben vor, um das Oberflächenwasser abführen zu können. Nach derzeitigem Stand der Planung sind keine weiteren besonderen Maßnahmen erforderlich. Es bedarf daher keiner Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	ten auch abgebrochen werden dürfen!	
	<p>Es wird auf der Grundlage des Informationsfreiheitsgesetzes M-V vom 10.07.2006 um die Überlassung folgender Informationen (gegen Bezahlung der Kopierkosten) gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschließungsplan mit zeitlichem Ablauf - Geologisches Gutachten für Geothermiebohrungen - Erklärung der Stadtverwaltung zu Gewährleistungsansprüchen/Schadensersatzleistungen (siehe Punkt 3) 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des B-Planverfahrens können alle relevanten Fachplanungen und Gutachten eingesehen werden, soweit diese dem öffentlichen Verfahren dienen bzw. unterliegen. Öffentliche Vorlagen der Stadt, auch der Erschließungsvertrag, sind im Bürgerinformationssystem der Landeshauptstadt Schwerin für jedermann einsehbar.</p> <p>Die aufgezählten Informationen betreffen tlw. Fachplanungen zu speziellen Vorhaben. Hier sind die Informationen nur über den Vorhabenträger zugänglich. Für den Erschließungsplan mit zeitlichem Ablauf ist die Entwicklungsgesellschaft Schwerin (EGS) zuständig. Im Fall des Geothermieprojektes sind die Stadtwerke Schwerin zuständig.</p>
4	<p>Pro Schwerin, 07.03.2013</p> <p>Der durchgeführte städtebauliche Investorenwettbewerb brachte, insbesondere beim Wettbewerbssieger, Ergebnisse, die mit den Wünschen und Forderungen des Vereins PRO Schwerin übereinstimmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe städtebauliche und architektonische Qualität - nachhaltiges Bauen, insbesondere zur energetischen Qualität - öffentlicher Zugang mit hoher Aufenthaltsqualität <p>Der nunmehr vorgelegte B-Plan ist ausführlich diskutiert worden.</p> <p>Als sehr positiv wird die große Übereinstimmung zwischen dem Entwurf der Wettbewerbssieger und dem B-Plan empfunden.</p> <p>Somit gibt es aus Vereinssicht grundsätzlich Zustimmung zum B-Plan. Diese hohe städtebauliche/ architektonische Qualität gilt es für das neue Wohngebiet verbindlich zu sichern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>1. Der im B-Plan festgelegte Parkplatzfaktor von 1,5 soll auf 1,0 verringert werden. Nur so kann die hohe geforderte Aufenthaltsqualität gewährleistet werden. Die Waisengärten können nicht die Parkplatzprobleme der Schelfstadt lösen! Außerdem gehen wir davon aus, dass in diesem zentrumsnahen Wohngebiet ein wesentlich geringerer Bedarf besteht als an entfernteren Standorten.</p> <p>Des weiteren sollte vorgeschrieben werden, dass ein Großteil der Parkplätze in Tiefgaragen zu realisieren ist. Es wird empfohlen, im Eingangsbereich zu den Waisengärten, in der Amtstraße gegenüber dem Polizeigebäude, ein architektonisch ansprechendes Parkhaus zu bauen, das für die Bewohner der Werdervorstadt zusätzlichen Parkraum schafft.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Einer Verringerung des Stellplatzschlüssels im Plangebiet von 1,5 auf 1,0 Stellplätze pro WE wird nicht vorgenommen. Der Planungsansatz berücksichtigt ganz allein den Bedarf des Baugebietes "Waisengärten" und soll nicht die "Parkplatzprobleme" der Schelfstadt lösen. Aus der zentrumsnahen Lage kann zumindest für neue Wohngebiete in Schwerin kein geringerer Bedarf abgeleitet werden. Die Schaffung einer nicht ausreichenden Zahl von privaten Stellplätzen führt zwangsläufig zu einer Mehrbelastung der öffentlichen Räume (illegales Parken auf Grünflächen, Gehwegen, Zufahrten usw.), d.h. gerade dadurch wird die Aufenthaltsqualität gemindert. Die erforderliche Stellplatzanzahl wird bei der hochbaulichen Umsetzung des B-Planes konkret bestimmt.</p> <p>Die Option zur Errichtung von Tiefgaragen ist gegeben. Der B-Plan reagiert hier insbesondere durch die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ in den kompakt geplanten Baufeldern WA 1, 4 und 5.</p> <p>Der Bau eines zusätzlichen Parkhauses wäre Gegenstand eines privaten Investitionsvorhabens.</p>
	<p>2. Da der B-Plan keine Aussagen zur architektonischen Qualität der Bebauung enthält, wird dringend empfohlen, einen Katalog von Gestaltungsprinzipien verbindlich festzulegen. Diese Gestaltungsprinzipien sollten sich an dem Wettbewerbssieger des Investorenwettbewerbs orientieren. Ein fachlicher Beirat muss dann für die entsprechende Umsetzung beim realen Bauen sorgen. Vorbild ist dabei die aus unserer Sicht sehr gelungene Bebauung des Hafenviertels (ansprechende, moderne Architektur, Autos in Tiefgaragen, hohe Aufenthaltsqualität nach Schaffung der Hafenvorstadt).</p> <p>Die Gestaltungskriterien für die Vorgaben des Gestaltungsbeirats sollten fortlaufend der Öffentlichkeit präsentiert werden. Der Verein PRO Schwerin wird dieses Vorhaben auch künftig befördern und kritisch begleiten.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Es hat sich zwischenzeitlich ein Gestaltungsbeirat für die Waisengärten gegründet, in dem die gestalterischen Belange detailliert thematisiert werden. Der Beirat hat die Aufgabe, die Bauvorhaben auf städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualitäten anhand von Gestaltungskriterien (Kubaturen, Materialwahl, Nebenanlagen etc.) zu prüfen. Die Einhaltung der Gestaltungsziele ist u.a. durch Vertreter der Landeshauptstadt Schwerin im Gestaltungsbeirat gewährleistet. Auf den Gestaltungsbeirat wird in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind darüber hinaus örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung getroffen worden. Die gestalterischen Festsetzungen legen den Rahmen fest, wie die künftigen Gebäude äußerlich in Erscheinung treten sollen. Das Gesicht eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Fassade und deren Gliederung, das Dach usw., geprägt. Diese maßgeblichen Gestaltungselemente sind</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		tlw. mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestimmt worden.
5	<p>Jan Szymik, 07.03.2013</p> <p>Zum B-Plan-Entwurf Nr. 75.10 "An den Waisengärten" wird folgendes angeregt:</p> <p><u>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <p><u>1. Art der Baulichen Nutzung</u></p> <p>a) Da unter Punkt 1.0 alle nach § 4 III BauNVO möglichen Ausnahmen bis auf "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" unzulässig sind, ist eine Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" ungeeignet. Sinnvoller erscheint eine Festsetzung als "Reines Wohngebiet" i.S.d. § 3 BauNVO, da auch in reinen Wohngebieten bereits im B-Plan kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden können. Schließlich sollen in diesem Gebiet ja keine Hotels, sondern Wohngebäude entstehen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Von der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird nicht abgewichen, da die allgemein u. tlw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO in diesem städtischen Raum auch umsetzbar sein sollen. Das Gebiet soll letztendlich auch eine Nutzungsvielfalt und Urbanität aufweisen. Dazu gehören die der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe oder Anlagen für gemeinschaftsorientierte Zwecke. Ein Reines Wohngebiet bringt tiefgreifende Einschränkungen mit sich, die mehr oder weniger nur noch das Wohnen allgemein zulassen. Das entspricht nicht dem definierten Planungsziel.</p> <p>Die im Text Teil B festgesetzten Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, da sie mit der beabsichtigten Wohnnutzung nicht konform gehen bzw. im Plangebiet keine positiven Standortvoraussetzungen finden.</p>
	<p><u>2. Maß der Baulichen Nutzung</u></p> <p>(b) Gem. § 19 IV Nr.3 Satz 2 BauNVO (nicht BauGB) darf die zulässige Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Die in Punkt 2.0 vorgesehene GRZ von 0,6 würde aber eine Überschreitung um 100% bedeuten. Ggf. genügt auch eine geringere GRZ.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die unter Textziffer 2 festgesetzte Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 ist eine Festsetzung nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO. Danach können abweichend von der 50%-Regelung abweichende Bestimmungen getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier zugunsten von Tiefgaragen Gebrauch gemacht.</p> <p>Die falsche Angabe –BauGB- im Text Teil B wird korrigiert. Die Paragrafenangabe</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		be lautet § 19 (4) 3 BauNVO.
	<p><u>3. Bauweise</u></p> <p>(c) Das als WA 5 bezeichnete Wohngebiet sollte ggf. in vier einzelne und klar voneinander getrennte Wohngebiete aufgegliedert werden, um die Errichtung der vorgesehenen Hausgruppen zu gewährleisten. Die Darstellung mit einem symbolischen Pfeil für die Stellung der Hauptgebäude erscheint nicht ausreichend. Durch planerisches Geschick ließen sich hier nach dem derzeitigen B-Plan-Entwurf auch Geschosswohnungsbauten in geschlossener Bauweise entlang der Planstraße-B umsetzen. Dies entspräche dann nicht mehr dem Siegerentwurf welcher dem B-Plan zugrunde gelegt werden soll.</p> <p>(d) Die Oberkante der Erdgeschossfußböden sollte für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 1,0 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnittes verbindlich festgesetzt werden, um den Bau von Souterrain-Geschossen zu verhindern.</p>	<p>Zu c) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung der Stellung der Hauptgebäude ist laut Planzeichenerklärung zwingend. Hauptgebäude können demnach nur in Ost-West-Richtung errichtet werden. Weiter wird das Ziel der Umsetzung des Siegerentwurfs durch den Gestaltungsbeirat begleitet.</p> <p>Zu d) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Es gibt keinen städtebaulich ersichtlichen Grund, Souterrain-Geschosse auszuschließen.</p>
	<p><u>4. Gemeinschaftsstellplätze</u></p> <p>(e) Eine architektonisch anspruchsvolle Überdachung der gemeinschaftlichen Parkplätze im Wohngebiet sollte nicht von vornherein ausgeschlossen werden.</p> <p>(f) Die Stellflächen sollten grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sein.</p>	<p>Zu e) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei der Festsetzung zur Unzulässigkeit von Überdachungen von Gemeinschaftsstellplätzen handelt es sich nur um Stellplätze entlang der Planstraßen A und C, die dem Baufeld WA1 zugeordnet sind. Es ist städtebaulich nicht erstrebenswert, dass Straßenbild durch langreihige Carportstrukturen zu beeinträchtigen.</p> <p>Zu f) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die planerisch vorbereitete Flächenversiegelung wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Darüber hinaus weisen die anstehenden Böden im Plangebiet derzeit keine Versickerungseignung auf. Die großflächige Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann in Folge dessen zu oberflächenwasserbedingten Abflussschwierigkeiten auf den Bau-</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		grundstücken führen. Das Oberflächenwasser soll Planung über Gräben abgeführt werden.
	<p><u>II. Grünordnerische Festsetzungen</u></p> <p><u>1. Anpflanzungen von Bäumen</u></p> <p>(g) Wie bei Planstraße-A sollten auch in den Planstraßen Bund C die Baumarten verbindlich und einheitlich festgelegt werden.</p> <p><u>2. Bepflanzung baulicher Anlagen</u></p> <p>(h) Der Bau von Gründächern sollte im gesamten B-Plan-Gebiet verbindlich vorgeschrieben werden, um eine integrierende Gestaltung zu erzielen und um das Stadtklima sowie die Wasserrückhaltung zu verbessern. Gründächer bieten vielen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum.</p> <p>(i) Dächer von Tiefgaragen sollten dauerhaft mit vegetationsfähigem Substrat zu überdecken sein.</p> <p>(j) Fensterlose Fassaden über 50m² sollten mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen sein und die entsprechende Beschaffenheit und Standsicherheit besitzen.</p>	<p>Zu g) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die getroffene Auswahl von Pflanzarten umfasst jeweils standortgeeignete Arten. Die Pflanzlisten haben einen Hinweis gebenden Charakter. Im öffentlichen Raum obliegt die Artenauswahl der Stadt selbst.</p> <p>Zu h bis j) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Fassaden- und Dachbegrünungen entsprechen nicht dem grundsätzlichen Planungsziel des B-Planes. Sie können aber jederzeit im privaten Rahmen umgesetzt werden.</p>
	<p><u>III. Örtliche Bauvorschriften</u></p> <p>(k) Die in Punkt 1.1 aufgeführten zulässigen Farbtöne weiß, beige, elfenbein und grau könnten ggf. durch die Angabe von Farbnummern konkretisiert werden. Über die genannten Farbtöne hinaus sollten bis zu 10% der Fassadenflächen auch in anderen Farben und Materialien zulässig sein, um eine architektonische Gestaltung zu ermöglichen.</p> <p>(l) Neben den unter Punkt 1.3 festgelegten Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern, könnten auch flache Tonnendächer mit einem der Dachhöhe entsprechenden Radius zulässig sein, da diese statisch und architektonisch vorteilhaft sind und sich gut begrünen lassen. Der einheitliche Charakter des Siegerentwurfs könnte auch mit flachen Tonnendächern gewährleistet werden.</p>	<p>Zu k) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die zulässigen Farbtöne sollen nur einen Rahmen vorgeben, in dem dann weitere Farbnuancen möglich sind. Dennoch sollen die Putzfassaden von Hauptgebäuden nicht noch durch zusätzliche Farbtöne auf Teilflächen visuell in Erscheinung treten.</p> <p>Bestimmte Fassadenmaterialien sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht bestimmt.</p> <p>Zu l</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>(m) Zur Erschließung der unter Punkt 1.4 genannten Hausgruppen im Wohngebiet WA 5, sollten wie im Siegerentwurf Stichstraßen vorgesehen werden, da die einzelnen Stadthäuser der Hausgruppen sonst nicht an die Erschließungsanlage Planstraße C angebunden wären und ein Heranfahren und Herauftreten nur über Privatwege möglich wäre.</p> <p>(n) Zur Einfriedung sollten ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,2 m aus standortgerechten Arten zulässig sein, um eine offene und grüne Gestaltung zu erreichen. Grundsätzlich sollten Einfriedungen möglichst unterbleiben.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Tonnendächer entsprechen nicht dem städtebaulichen Gestaltungsziel. Die Dachformen beziehen sich auf den Siegerentwurf aus der Planungswerkstatt. Die Dachlandschaft soll im Plangebiet annähernd homogen erscheinen. Die Festsetzung III 1.3 wird redaktionell so umformuliert, dass deutlich wird, dass nur ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Pultdach mit 10° Dachneigung zulässig ist.</p> <p>Zu m) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die hausbezogene Erschließung im Baufeld WA 5 soll über Privatwege erfolgen. Die öffentliche Erschließung der Baugrundstücke ist über die Planstraße C gesichert.</p> <p>Zu n) Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Form der Einfriedung von Grundstücken soll der individuellen Gestaltungsfreiheit von Bauherren bzw. Eigentümer vorbehalten bleiben. Auf privaten Grundstücken sind Arten- und Höhenvorgaben nur festzusetzen, wenn besondere städtebauliche Ziele bzw. eine entsprechende Herleitung aus der städtebaulichen Umgebung diese erfordern. Ein derartiges Erfordernis wird hier nicht gesehen.</p>
6	<p>Herr Klemt, 07.03.2013</p> <p>Als Mitglied eines Wassersportvereins, der auf der Schwanenhalbinsel angesiedelt ist, ist das Verhältnis zwischen der angestrebten Wohnbebauung und der wassersportlichen Nutzung des gesamten Areals interessant. Es wird auf verschiedene Aussagen zum Wasserbezug des Plangebietes verwiesen.</p> <p>Der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ wirft diesbezüglich Fragen auf. Es wird um Klarheit und Eindeutigkeit gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wassersportvereine werden durch den vorliegenden B-Plan nicht eingeschränkt oder behindert. Es wird darüber hinaus auf die weiterführenden Planungen (Flächennutzungsplan, Masterplan und Wettbewerbsergebnis) hingewiesen, die keine Planungen beinhalten, den Wassersport bzw. die Vereine zu verdrängen. Geplant ist, dass das Gelände zwischen dem Spielplatz Am Werder und der bis kurz vor die Schwaneninsel geplanten Amtstraße vorbehaltlich der Klärung ei-</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		gentumsrechtlicher Fragen als Grünfläche entwickelt werden soll.
7	<p>BUND, 22.02.2013</p> <p>1. Begründung zum Bebauungsplan <u>Zu Pkt. 2. Entwicklung aus der örtlichen Planung</u></p> <p>Es fehlt eine Begründung für die Notwendigkeit des Baus neuer Wohnungen in der Stadt Schwerin, die das Vorhaben rechtfertigen würde.</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin (1998) wird eine Prognose der Einwohner in Schwerin bis 2010 vorgenommen. Danach sollte die Bevölkerung von 117.834 EW (1997) auf 120.000 EW (2010) steigen, was einen Zuwachs von 2.157 EW bedeutet hätte. Aufgrund dieses Bevölkerungswachstums wurde ein zusätzlicher Bedarf von 1.000 Wohneinheiten (WE) vorhergesagt (70.000 m² bei 70 m²/WE). Bei zugrunde gelegten 36 m²/EW ergäben sich danach 4.320.000 m² Wohnraumbedarf. Wenn man jedoch von dem realen Bevölkerungsstand von ca. 95.000 EW ausgeht ergibt sich ein Minderbedarf von rund 900.000 m² Wohnraum (25.000 EW x 36 m²/EW) oder fast 13.000 WE (900.000 m² : 70 m²/WE = 12.857 WE) weniger als für die aktuelle Flächennutzungsplanung zugrunde gelegt.</p> <p>Im aktuellen Statusbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin von 2012 wird weiterhin "aufgrund des unverändert negativen natürlichen Saldos von einem weiteren Rückgang der Bevölkerung in der Stadt bis 2020 auf knapp 90.000 Einwohner ausgegangen. Nur bei der Annahme eines stark positiven Wanderungssaldos (Männer + 500, Frauen + 600 bis 2020) könnte die Einwohnerzahl ungefähr auf dem heutigen Stand von ca. 96.000 gehalten werden." Trotzdem haben sich zwischen 1994 und 2004 die Flächen der Einzel- und Reihenhausbebauung in Schwerin bereits um 124 ha (+23,3 %) vergrößert (Quelle: Stadt Schwerin, Fortschreibung des Landschaftsplans 2005). Der Wohnungsleerstand in Schwerin weist mit 11,4 % weiterhin eine hohe Quote auf. Zum 31.10.2010 standen 6.594 WE mit einer Fläche von 422.675 m² leer (Quelle: Statusbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin von 2012).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Statusbericht zur Flächennutzungsplanung in der Landeshauptstadt Schwerin beschäftigt sich u. a. mit der Wohnbauflächenentwicklung „Waisengärten“. In Tab. 7 des Statusberichtes ist das Areal der Waisengärten als Wohnbauflächenpotential im Flächennutzungsplan mit Priorität 2 als Premiumstandort (städtebaulich integrierter, innenstadtnaher Standort) dargestellt. Es wird hier von realisierbaren 250 Wohneinheiten ausgegangen. Engpässe bei der Flächenbereitstellung in Schwerin könnten, laut dem Statusbericht, zu einer erneuten Zunahme der Stadt-Umland-Wanderungen führen. Dem soll entgegengewirkt werden. Aussagen hierzu werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Der Landschafts- und Flächennutzungsplan sind als so genannte informelle Planungen bei der verbindlichen Planung zu berücksichtigen. Aus zeitlicher und städtebaulicher Sicht ist dem Flächennutzungsplan ein größeres Gewicht beizumessen. Im Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan (Stand November 2010) Wohnbauflächen dar. Diese Darstellung ist bei der Aufstellung dieser Planung bereits in Abgleich und in Abwägung mit dem Landschaftsplan (Stand Fortschreibung 2006) gewählt worden. Insofern wird in der Begründung vordergründig Bezug auf den Flächennutzungsplan genommen; im Umweltbericht - als Teil der Begründung - zudem auf den Landschaftsplan.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich nur ein gesetzlich geschütztes Biotop. Das am Nordrand des Plangebietes liegende Kleingewässer (Wasserbiotop) ist als geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG M-V erfasst. Es bleibt erhalten bzw. wird naturnah aufgewertet.</p> <p>Auf Grund der anthropogenen Überprägung ergibt sich für das Grundwasser nur</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Vorgaben des Landschaftsplans werden völlig ignoriert. Der Landschaftsplan hat die Aufgabe die Flächennutzungsplanung vorzubereiten und fortzuschreiben. Dies wird im vorliegenden B-Plan nicht berücksichtigt. Im Bereich der Waisengärten liegen Biotope mit hoher Wertigkeit, die in den größten Teilen völlig zerstört werden.</p> <p>Es besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das hoch bis sehr hoch bewertete Landschaftsbild wird durch die Bebauung völlig verändert und überprägt. Die ursprünglichen Kleingärten stellen als Flächen mit einer sehr hohen Kaltluftproduktion Ausgleichsräume für die belastete Innenstadt dar.</p>	<p>eine geringe Einstufung und Empfindlichkeit. Trotz dieser Vorbelastungen führt das Vorhaben zu einer Neuversiegelung. Der Konflikt bzgl. möglicher Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts wird jedoch als gering eingestuft, da die anstehenden Böden im Plangebiet derzeit schon keine Versickerungseignung aufweisen. Darüber hinaus ist ein Allgemeines Wohngebiet grundsätzlich kein Baugebietstyp, der als besonders kritisch im Hinblick auf die Gefährdung von Grundwasser einzustufen ist.</p> <p>Durch die künftige Bebauung wird das Landschaftsbild nicht mehr die gleiche Wertigkeit aufweisen, wie die ehemalige Kleingartenanlage. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb mit kompensiert. Die Würdigung des Schutzgutes erfolgt im Umweltbericht.</p> <p>Bebauung und Versiegelung haben Auswirkungen auf das Lokalklima. Innerhalb des Plangebietes ist durch zunehmende Versiegelung mit einer Verschlechterung der klimatischen Situation zu rechnen. Der Konflikt ist dennoch als gering anzusehen. Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auf dessen Ebene der Belang bereits hinreichend gewürdigt wurde.</p>
	<p><u>Zu Pkt. 3.2.2 Ruhender Verkehr:</u></p> <p>Die Stellplätze entlang der verlängerten Amtsstraße (Planstraße A) tragen optisch nicht zu einer Aufwertung der als Hauptachse konzipierten Straße bei und sollten an dieser Stelle ohne Pkw Stellplätze geplant werden.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>In den Straßenraum werden Parkplätze integriert, die für den ruhenden Verkehr benötigt werden. Parkplätze stellen in urban-verdichteten Stadträumen eine dem Städtebau geschuldete, übliche Situation dar.</p>
	<p><u>Zu Pkt. 4. Städtebauliches Konzept und Gestaltung</u></p> <p>Bei der Gestaltung der Außenfassaden sollten lediglich pestizidfreie Farben verwendet werden, da ein Auswaschen der gegen Algen und Moose wirkenden Stoffe an Hauswänden, erhebliche negative Folgen für die Qualität des sehr oberflächennah anstehenden Grundwassers hätte.</p> <p>Es wird kritisiert, dass eine städtebauliche Gestaltung der Häuser mit Dach- oder</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Verpflichtende Fassaden- und Dachbegrünungen entsprechen nicht dem grundsätzlichen Planungsziel des B-Planes. Sie können aber jederzeit im privaten Rahmen umgesetzt werden.</p> <p>Ein bodenrechtlich orientierter Bebauungsplan ist nicht das geeignete Instru-</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Fassadenbegrünung sowie eine innovative Bauweise, die sich an zukunftsfähigen Modellen zu energiesparendem Bauen orientiert, nicht angestrebt werden.</p>	<p>ment, energetische Standards des Hochbaus verbindlich durchzusetzen. Bei der künftigen Bebauung muss prinzipiell von hohen ökologischen Standards ausgegangen werden, die bereits durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes. Der B-Plan kann allerdings einen Rahmen setzen, in dem zeitgemäße energetische Standards umgesetzt werden können. Dazu trägt u. a. die geplante verdichtete Bauweise bei. Im konkreten Fall soll die Wärmeversorgung über die Nutzung von Geothermie erfolgen. Damit wird der Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen. Den privaten Bauherren steht darüber hinaus die Möglichkeit offen, weitere regenerativer Energieträger in ihrer Vorhabenplanung zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>Zu Pkt. 5.3 Grünordnung und Freiflächen</u> Als Ziel der Grünordnerischen Festsetzungen wird die Verbesserung der Zugänglichkeit für eine Erholungsnutzung und die Erhöhung der Erlebbarkeit genannt. In diesem Zusammenhang sollte bereits in dieser Planungsphase der Zugang für Fußgänger von der Promenade am Beutel durch den südlichen Teil des 2. Bauabschnittes zu den östlich gelegen Bootshäuser angelegt werden. Mit einem solchen möglichst "naturnahen" Weg, z. B. als Bohlenweg wie an Adebars Näs, wäre eine Durchquerung des Gebietes ohne Umweg bereits frühzeitig möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wegemaßnahme ist ein dokumentiertes Planungsziel der Stadt. Die Fläche liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes. Es wird in einem künftig aufzustellenden B-Plan planungsrechtlich berücksichtigt.</p>
	<p><u>Zu Pkt. 6 Klimaschutz:</u> "Aufgabe der Bauleitplanung ist es; durch Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern." Diese Aufgabe wird im vorliegenden B-Planverfahren nicht wahrgenommen. In den textlichen Festsetzungen gibt es keine Maßnahmen, die über die gesetzlich vorgeschriebene Energieeinsparverordnung EnEV 2012 hinausgehen (Passivhaus, Nullenergiehaus, Photovoltaiknutzung etc.). Diese ablehnende Haltung gegenüber der Wahrung der Pflichten den Energiebedarf weiter zu senken, wird auch durch die Aussage in der Begründung zum B-Plan bestätigt, in der es heißt, dass bereits hohe ökologische Standards durch die bestehenden Regelwerke wie E-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein bodenrechtlich orientierter Bebauungsplan ist nicht das geeignete Instrument, energetische Standards des Hochbaus verbindlich durchzusetzen (s. o.). Ausgehend von der vorgesehenen Bebauung werden später auch die Graben- und Grünflächen einen positiven Einfluss auf die mikroklimatische Situation im verdichteten Baugebiet haben.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>nEV 2012 eingehalten werden müssen. Die Einhaltung geltender Gesetze sollte als selbstverständlich erachtet und nicht als besondere Leistung für den Klimaschutz vorgetragen werden.</p> <p>Das sehr öffentlichkeitswirksame Bauvorhaben in den Waisengärten könnte im Hinblick auf eine städtebauliche Planung der Zukunft als Klimaschutzvorzeiprojekt entwickelt werden. Die daraus resultierenden niedrigen Nebenkosten würden einen wichtigen Vermarktungsfaktor darstellen.</p> <p>Grundsätzlich wird dem Argument zugestimmt, dass eine Verdichtung der bereits siedlungsgeprägten Bereiche u. a. aus klimatischer Sicht besser ist, als eine städtebauliche Neuerschließung im Außenbereich. Dieses Argument kann jedoch nur als solches anerkannt werden, wenn die dringende Notwendigkeit für den Bau neuer Wohnungen in der Stadt Schwerin bestünde, was nicht der Fall ist (siehe Punkt 1 dieser Stellungnahme). In Anbetracht eines Wohnungsleerstandes von über 11 % in der Stadt Schwerin, erachten wir es als wesentlich sinnvoller, vor der Erschließung stadtklimatisch wichtiger Offenlandflächen, die zahlreichen leer stehenden Gebäude zu sanieren und bewohnbar zu machen.</p> <p>Da das verdichtete Baugebiet erst durch die Umsetzung des B-Plans entsteht, kann die Aussage "Die Gräben-/ Grünflächen haben darüber hinaus einen großen Einfluss auf die mikroklimatische Situation im verdichteten Baugebiet." (S. 11 Begründung zum B-Plan) nicht als Positivargument für eine Verbesserung der klimatischen Situation in der Stadt dienen.</p>	
	<p><u>Zu Pkt. 8.2 Niederschlagswasser</u></p> <p>Es fehlen Aussagen zur geplanten Ableitung von Niederschlagswasser. Die Gräben 1 a und 3a innerhalb des B-Plangebietes werden neu angelegt und enden an der Satzungsgrenze. Wie das Niederschlagswasser von diesen neu dimensionierten Gräben in die bestehenden Gräben außerhalb des B-Plangebietes und darüber in den Schweriner See abgeleitet werden soll, ist völlig unklar. Wie und wo die aufgeführte Vorklärung des Wassers stattfinden soll, wird nicht weiter ausgeführt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das anfallende, tolerierbare Niederschlagswasser wird über vorhandene und entsprechend neu herzurichtende Grabensysteme aus dem Baugebiet abgeleitet. Nach entsprechender Vorklärung wird das Wasser dann in den Schweriner See abgeführt. Dafür wird eine Erschließungsplanung erstellt und die erforderlichen Maßnahmen im Erschließungsvertrag geregelt.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Umweltbericht</p> <p><u>Zu 2.1.2.3.6 weitere Hinweise</u></p> <p>Die aufgeführten Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf Amphibien und Reptilien werden in der Satzung nicht festgesetzt und besitzen daher keine rechtliche Verbindlichkeit. Dies ist durch eine Übernahme in die textlichen Festsetzungen der Satzung zu ändern.</p> <p>Unabhängig von diesen Maßnahmen und der endgültigen Bauausführung und Gestaltung des Baugebietes bleibt festzuhalten, dass sich die Habitatbedingungen für die Amphibien und Reptilien insgesamt, infolge der Zerschneidung von Wanderwegen zwischen Teillebensräumen, der völligen Umgestaltung der Flächen bis hin zur großflächigen Bebauung und Anlage von Straßen verschlechtern werden. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Fachgutachten von BINNER (2011).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beeinträchtigungen der faunistischen Lebensraumfunktionen werden im Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag dargestellt und im Umweltbericht gewürdigt.</p> <p>Die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen ist im Erschließungsvertrag vereinbart.</p>
	<p><u>Zu Pkt. 2.1.2.6 geschützte Bäume</u></p> <p>In Tab. 6 sind insgesamt 98 geschützte Bäume aufgeführt, die gefällt werden. Die Standorte der Bäume befinden sich teilweise auch außerhalb der im Satzungsentwurf festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Ein Erhalt dieser Bäume wäre also grundsätzlich möglich. Sie sind jedoch nicht als zu erhaltende Bäume gekennzeichnet. So wird z. B. bei Baum Nr. 12 (Linde, StU. ca. 100 cm) in der Tab. 6 der Erhalt als grundsätzlich möglich aufgeführt. Warum dieser Baum nicht erhalten werden soll wird nicht begründet. Möglicherweise ist dieser Baum nach dem Beginn der Baumfällungen am 11.02.2013 jedoch bereits gefällt!</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Viele der im Plangebiet vorhandenen Bäume fallen bzw. fielen auf Grund ihrer Stammumfänge unter den Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. der kommunalen Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin und wären danach zu erhalten. Im Plangebiet werden umfangreiche Erdarbeiten zwecks Umsetzung der Erschließungs- und Baumaßnahmen erforderlich. Der größte Teil der Bäume kann auf Grund der daraus resultierenden umfangreichen Geländebewegungen nicht erhalten werden. Seit Februar 2013 liegt u. a. eine Fällgenehmigung seitens der zuständigen Behörde vor. Das überwiegende öffentliche Interesse ergibt sich zum einen aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin, der für das Plangebiet Wohnbaufläche vorsieht. Zum anderen wurde ein Masterplan Waisengärten erarbeitet, der im Dezember 2010 von der Landeshauptstadt Schwerin als Grundlage für die Entwicklung der Waisengärten beschlossen wurde.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Zu Pkt. 6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u></p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist argumentative Unstimmigkeiten auf, mit der Folge eines deutlich zu niedrigen Flächenäquivalentes für den zu erbringenden Ausgleich.</p> <p>Zu B1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotope</p> <p>Zu Tabelle 11) Bei Nr. 4.4.5 ist ein Korrekturfaktor von 0,75 anstelle von 0,375 anzunehmen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Rechenfehler wird im Umweltbericht korrigiert.</p>
	<p>Zu B3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen</p> <p>Nicht nachzuvollziehen ist, warum beim Ausgleich Zuschläge für faunistische Sonderfunktionen addiert, diese aber zuvor bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt werden. Die Widersinnigkeit dieser Tatsache zeigt folgendes Beispiel: Das Kleingewässer, welches als Ausgleichsmaßnahme für den Lebensraumverlust des im B-Plangebiet vorkommenden Moorfrosches angelegt wird, erhält einen Zuschlag von 0,5, weil es als Lebensraum für den Moorfrosch dienen wird.</p> <p>Welche seltenen und geschützten Arten erwarten die Planer zukünftig in den Kleingewässern und Gräben des Siedlungsgebietes, die als Nachweis des Gebietes für eine besondere faunistische Funktion herangezogen werden können?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Faunistische Sonderfunktionen wurden in der Eingriffsbeurteilung nicht erfasst, weil diese mit Ausnahme weniger Amphibiennachweise, der Fledermaus- und Brutvogelvorkommen nicht als besonders hochwertig eingeschätzt wurden. Die Amphibien-, Fledermaus- und Brutvogelvorkommen wurden separat im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages betrachtet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen (CEF und FCS) im Erschließungsvertrag vereinbart.</p>
	<p>Zu B5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes</p> <p>Als landschaftsbildprägende Strukturen sind im Planungsbereich folgende Elemente genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleingewässer im Norden mit Ufergehölzen - Baumbestand auf den ehemaligen Gartenflächen (werden zum Großteil entfernt) - Gräben mit begleitendem Gehölzbestand 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die künftige Bebauung wird sich das Landschaftsbild gegenüber den ehemaligen Kleingärten verändern. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb kompensiert.</p> <p>Der größte Teil der Bäume kann auf Grund der umfangreichen Geländebewegungen nicht erhalten werden. Seit Februar 2013 liegt eine Fällgenehmigung sei-</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Baumbestand aufgrund der vertikalen Struktur als wesentlichstes landschaftsbildprägendes Element, geht fast vollständig verloren. Die zu erhaltenden Elemente Kleingewässer und Gräben bilden in einer Kleingartenanlage prägende Strukturen, neben mehrstöckigen Häusern überwiegt jedoch die Dominanz der Baukörper. Wie auf S.46 beschrieben "wird die Stadtkante zur Wasserseite städtebaulich neu geprägt" Das mit "sehr hoch" bewertete Landschaftsbild erfährt durch die baulichen Maßnahmen eine deutliche Abwertung. Dies muss auch in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden.</p>	<p>tens der zuständigen Behörde vor. Die Würdigung des Schutzgutes erfolgt im Umweltbericht.</p>
	<p>Zu B6 Berücksichtigung von gesetzlich geschützten Bäumen</p> <p>In Tab. 15 (Fällungen gemäß kommunaler Baumschutzsatzung geschützter Bäume) fehlen drei Bäume, die in Tab. 6 als zu fällende Bäume aufgeführt wurden. Es sind Baum Nr. 38 (Kopfweide, StU 82 cm), Baum Nr. 41 (Kopfweide, 79 cm StU) und Baum Nr. 197 (Pappel, 258 cm StU).</p> <p>In der Karte "Vegetation und Nutzungsstruktur" (über die Internetseite der Stadt Schwerin, www.schwerin.de) ist die Nummerierung des geschützten Baumbestandes nicht vollständig. Im Bereich der geplanten Geothermieanlage fehlen die Nummerierungen. Die Standorte der in Tab. 6 und Tab. 15 aufgeführten Bäume mit den Nr. 172- 219 fehlen in dieser Karte.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>In Tab. 6 des Umweltberichtes sind die Bäume aufgeführt, die gefällt werden sollen und außerhalb der Baufelder stehen. Baum Nr. 38 wird redaktionell ergänzt, die Bäume Nr. 41 und 197 sind bereits enthalten.</p> <p>Die zeichnerische Darstellung wird überarbeitet.</p>
	<p>Zu B7 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs</p> <p>Zu Tabelle 16) Die Umwandlung von der Ausgangssituation "Kleingärten" in "extensive Grünfläche" kann nicht mit der Wertstufe 2 angerechnet werden, da strukturreiche Kleingärten als Ausgangsbiotop, genau wie Grünflächen im Siedlungsgebiet selbst eine Wertstufe von 2 haben.</p> <p>Grundsätzlich sollten Kompensationsmaßnahmen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG, 1999) auf Flächen mit einer Wertstufe < 1 erfolgen. Haben die Ausgangsbiotope bereits eine höhere Wertstufe, ist der Wertsteigerungsbetrag anzunehmen. Das würde bedeuten, dass die extensive Grünfläche einen Wert von 4 haben müsste, was aufgrund der Siedlungsnähe und dem gestörten Wasserhaushalt definitiv nicht der Fall ist. Außerdem ist auf den extensiv-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kleingärten werden als Totalverlust berechnet. Für die Erschließung des Wohngebietes sind großflächige Anschüttungen erforderlich. Im Bereich der Hausgärten wird von einer intensiven Bodenbewegung ausgegangen (Rohboden). Es entstehen nach den Bodenmodellierungen die Wohngärten. Die Hausgärten werden minimal mit einer korrigierten Kompensationszahl von 0,35 bewertet. Sie können entsprechend einer Weiterbildungsveranstaltung zur Eingriffsregelung vom 25.04.2004 in Mirow vom Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete M-V mit einer Kompensationszahl von 0,5 bewertet werden. Im Bereich der Gewässer wird durch die Renaturierung und teilweise auch Ver-</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>ven Grünflächen die Anlage von unbefestigten Wegen zulässig, die ihrerseits keine Wertstufe haben, was in der Flächenbilanzierung zu berücksichtigen wäre. Wir befürworten die Anlage extensiver Grünflächen im Gebiet und die Öffnung der Flächen durch die Anlage von Wegen, jedoch darf dies nicht als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von strukturreichen Kleingärten mit altem Obstbaumbestand herangezogen werden.</p> <p>Die Planung "Hausnahe Wohngärten" kann nur als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden, wenn entsprechende Vorschriften zur "naturnahen Gestaltung", wie die Verwendung heimischer Laubgehölze mit in die Satzung übernommen werden. Ein Ziergarten erhält gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung keine Wertstufe.</p>	<p>legung davon Grabenabschnitten die ursprüngliche Lage / Höhe geändert. Es ist auch hier mit starken Bodenbewegungen zu rechnen. Der Wirtschaftsweg muss hergestellt werden. Die Ausbauart wird innerhalb der Ausführungsplanung mit den Stadtwirtschaftlichen Dienstleistungen und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt.</p> <p>Durch die Renaturierung des Kleingewässers und der Gräben bleiben die 1.030 qm Wasserfläche erhalten. 3.629 qm ursprüngliche Kleingartenfläche (Rohboden) werden zu extensiven Grünflächen umgewandelt, insbesondere an den Gräben und am Kleingewässer. Die Sicherung der extensiven Pflege der Grünflächen erfolgt im Erschließungsvertrag.</p>
	<p>Zu Pkt. 6.5 Ausgleichsmaßnahmen- Ersatzpflanzungen Bäume</p> <p>Gemäß Baumschutzsatzung Schwerin sind als Ersatzpflanzung in erster Linie standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden. Dies wird mit keiner der drei als Straßenbäume vorgeschlagenen Arten erfüllt. Auch wäre zu prüfen, ob als Ersatz für den zahlreichen Verlust der Obstbäume, an geeigneten Orten im Plangebiet wiederum Obstbäume gepflanzt werden könnten.</p> <p>Dies würde der Entwicklung des Wohngebietes aus einem ehemaligen Kleingartengelände Rechnung tragen.</p> <p>Unverständlich ist, warum im Maßnahmenblatt "Ersatzpflanzungen Bäume" von Alternativen die Rede ist, da die Festlegung und Abstimmung der Maßnahmen in diesem Planungsstadium bereits abgeschlossen sein müsste. Eine Ersatzpflanzung von Bäumen auf dem KITA-Gelände ist vorzugsweise durchzuführen, da diese im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort steht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Als Straßenbäume werden standortgerechte Bäume, die mit dem hohen Grundwasserstand zurechtkommen gepflanzt. Die Auswahl der Bäume wird gemeinsam mit der SDS getroffen, die alle Straßenbäume im Plangebiet später unterhalten wird.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erstellung der Ausführungsplanung soll die Bepflanzung des Kindergartengeländes geprüft werden. Ein Hinweis ist bereits im Umweltbericht enthalten. Die neuen Standorte der Bäume werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
	<p>3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)</p> <p>Der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung wurde von der Stadt Schwerin (Amt 61.2) mit den Naturschutzverbänden abgestimmt (Anschreiben der Stadt vom 25.01.2011, Antwortschreiben des BUND vom 21.02.2011). Dabei wurden vom BUND detaillierte Hinweise zu den zu untersuchenden Arten und zur Me-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Untersuchungsrahmen und –umfang wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>thodik gemacht.</p> <p>Die in diesem Schreiben vom BUND geforderte Kartierung von Laufkäfern wurde nach den nun vorliegenden Unterlagen nicht durchgeführt. Für die weiteren Artengruppen wurden entsprechende Bestandserhebungen im Jahr 2011 und teilweise im Juli 2012 durchgeführt.</p> <p>Im AFB wären unter dem Pkt. 2.2 »Methoden" genaue Erläuterungen zur Untersuchungsmethodik wünschenswert gewesen. Es finden sich z. B. keine Angaben zur Methodik bei der Kartierung der Brutvögel und Fledermäuse. Es ist daher für uns nicht nachvollziehbar, ob die vom BUNDgeforderten Standards bei den Kartierungen entsprechend angewandt wurden.</p>	<p>Die jeweilige Methodik der Erfassung von Arten ist in den Kartierberichten zur Bestandsaufnahme ausführlich beschrieben.</p>
	<p><u>Zu Pkt. 4 Planung und Wirkfaktoren</u></p> <p>Bei der Nennung der Wirkfaktoren unter Pkt. 4.2 werden als bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen nicht die mögliche Tötung von Tieren z. B. durch Überfahren genannt. Dies kann jedoch insbesondere für die im Gebiet vorkommenden Amphibien- und Reptilienarten durch den Baustellen- und den späteren Straßenverkehr nicht unerhebliche Auswirkungen haben. Unter Pkt. 5.3 des AFB wird eine Tötung von Tieren "während der Bauarbeiten und während der Anlage und Betriebsphase durch Überfahren auf den geplanten Erschließungsstraßen oder durch Verenden von Tieren in Lüftungsschächten" ebenfalls nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Tötung von Individuen kann mit der Durchführung einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden. Ein Hinweis dazu wird im Umweltbericht ergänzt.</p>
	<p><u>Zu Pkt. 5 Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt</u></p> <p>Bei den Fledermäusen wird unter Pkt. 5.2 auf den bereits erfolgten Abriss der Gartenlauben aus Sicherheitsgründen hingewiesen. Die Bestandserfassungen hinsichtlich der Nutzung der Gebäude als Fledermausquartiere werden somit ein nicht vollständiges Bild von der realen Nutzung vor Beginn der Abrissarbeiten aufzeigen.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, "dass lichtempfindliche Arten wie Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Teich- und Wasserfledermaus" Straßen mit begleitenden</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Ausführungsplanung der Straßenbeleuchtung werden moderne LED-Leuchten zum Einsatz kommen, die nachweislich ca. 60 – 80 % weniger Insekten anlocken. Des Weiteren wird für diese Leuchten Flachglas verwendet, um nochmals weniger Blendwirkung zu erzeugen.</p> <p>Die Verwendung von geeigneter Straßenbeleuchtung gem. Ausführungsplanung wird in den Umweltbericht aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Baumreihen "möglicherweise meiden".</p> <p>Weiterhin wird argumentiert, dass der Verlust des Nahrungsraumes für Fledermäuse nicht erheblich ist, da es sich "bei dem Verlust nur um einen Teilbereich der Nahrungsfläche" handelt. Zur Begründung wird auf die Eignung der südlich gelegenen und weiterer angrenzender Flächen verwiesen. Diese Flächen befinden sich im zukünftigen Geltungsbereich des zweiten Bauabschnittes. Deshalb sei bereits an dieser Stelle auf die Berücksichtigung genannter Tatsache im Hinblick auf die Planungen für den zweiten Bauabschnitt verwiesen. Eine Bebauung auf den im Artenschutzbericht genannten Ausweichnahrungsflächen würde zu einem Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 führen.</p>	
	<p><u>Zu Pkt. 6 Artenschutzrechtliche Prüfung</u></p> <p>Unter Pkt. 6.2 wird für die ungefährdeten Höhlen- und Nischenbrüter sowie für Fransen-, Mücken-, Rauhhaut-, Wasser- und Zwergfledermaus ein Verlust von Brutplätzen und Quartieren (insbesondere Wochenstuben) in den bereits 2011 abgerissenen Gartenlauben aufgeführt. Für den Verlust dieser nach § 44 BNatSchG geschützten Fortpflanzung- und Ruhestätten wurde jedoch keine Ausnahmegenehmigung erteilt und keine CEF-Maßnahmen festgesetzt und durchgeführt. Im AFB werden für die betroffenen Arten lediglich nachträgliche FCS-Maßnahmen vorgesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Er hat jedoch keine Relevanz für das Bauleitplanverfahren.</p>
	<p><u>Zu Pkt. 7 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf</u></p> <p><u>Festsetzung von V-1 Bauzeitenregelung</u></p> <p>Der Großteil der Lauben wurde bereits abgerissen, ohne dass vorhandene Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze von Vogelarten durch CEF-Maßnahmen vor diesem Abriss wiederhergestellt worden wären.</p> <p>Bei den Eingriffen in den Gehölzbestand wäre der Erhalt der Bäume mit Quartieren von Fledermäusen vorzusehen um Verbotstatbestände zu vermeiden. Dies ist jedoch durch die bereits seit 11.12.2013 durchgeführte Fällung des Baumbestandes nicht mehr möglich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Er hat jedoch keine Relevanz für das Bauleitplanverfahren.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Maßnahme V-2 Erhalt von Grünachsen</u></p> <p>Voraussetzung für diese Maßnahme ist, dass die Grünachsen nicht oder nur wenig durch direkte Beleuchtung "beeinträchtigt" werden. Dies scheint jedoch nicht gesichert, da im Text auf den "aktuellen Kenntnisstand" hingewiesen wird und das "derzeit keine oder nur wenig direkte Beleuchtung erwartet" wird. Es findet sich in der Satzung keine Festsetzung, die diese Maßnahme verbindlich regeln würde. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Maßnahme zu Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nicht wirkungsvoll ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Charakter der Straßen- und Wegebeleuchtung ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungsmöglichkeiten. Der Belang wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Freianlagen berücksichtigt.</p>
	<p><u>Maßnahme CEF-1 Herstellung von Kleingewässern</u></p> <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG soll die Herstellung von Kleingewässern südlich des B-Plangebietes dienen. Es finden sich keine Hinweise darauf, in welcher Zeit mit dieser CEF-Maßnahme die Beschädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Moorfrosches (streng geschützte Tierart nach Anhang IV) kompensiert werden können und wie die Wirksamkeit dieser Maßnahme überprüft werden soll. Wir fordern ein Monitoring über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren.</p> <p>Bei der Anlage des Gewässers ist unbedingt zu vermeiden, dass die südlich angrenzenden naturnahen Bereiche durch die Bauarbeiten, beeinträchtigt werden. Deshalb ist der Wurzelbereich der Bäume des angrenzenden Erlenbruchwaldes während der Baumaßnahmen durch einen ortsfesten Zaun deutlich vom Baufeld abzutrennen. Damit werden in den sensiblen Bereichen das Befahren mit schweren Maschinen sowie die Ablage von Bodenaushub vermieden. Gehölzschnitte sind im Erlenbruchwald selbstverständlich nicht zulässig. Der Erdaushub aus dem geplanten Gewässer ist abzutransportieren.</p> <p>Auf S. 32 des Umweltberichtes wird im vorletzten Absatz ausgesagt, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die CEF-Maßnahme vermieden werden können. Es werden aber keine Maßnahmen aufgeführt, die die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen (s. S. 24 Umweltbericht, Tötung z. B. durch Überfahren von Tieren) verhindern könnten. Auch das Töten der Tiere ist ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG. Der Verbotstatbestand könnte nur</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wirksamkeit der Maßnahme wird im Rahmen des Monitorings überprüft. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht ergänzt. Die verbindliche Regelung erfolgt über den Erschließungsvertrag.</p> <p>Die Genehmigungsplanung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt.</p> <p>Für den Baumschutz gelten die Regelungen der DIN 18920.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	durch eine Bauzeitenregelung (Bau arbeiten nur außerhalb der Aktivitätszeiträume der Tiere) oder durch einen temporären Amphibienschutzzaun um die Baufläche sowie das Absammeln und Umsetzen der Tiere geschehen. Dies ist aber nicht vorgesehen.	
	<p><u>Maßnahme FSC-2: Nisthilfen für Vögel</u></p> <p>Es fehlen konkrete Angaben wo genau die Nisthilfen angebracht werden sollen. Hierfür sind eine Zustimmung des Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümers und ein Nachweis für eine dauerhafte Sicherung notwendig. Der Erfolg und Bestand der Maßnahme ist entsprechend zu kontrollieren und zu dokumentieren. Es muss eine verbindliche Festsetzung in der Satzung erfolgen. Dies fehlt bislang.</p> <p>Eine Karte o. ä. mit einer Abgrenzung der ermittelten Brutvogelreviere findet sich nicht in den Unterlagen. Hierdurch könnte die angegebene Anzahl der Reviere im B-Plangebiet nachvollzogen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Erschließungsträger hat sich im Erschließungsvertrag verpflichtet, 32 Ersatznistplätze zu schaffen.</p>
	<p><u>Maßnahme FSC-3: Ersatzquartiere für Fledermäuse</u></p> <p>Es fehlen konkrete Angaben darüber wo genau die Ersatzquartiere angebracht werden sollen. Hierfür sind eine Zustimmung des Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümers und ein Nachweis für eine dauerhafte Sicherung notwendig. Der Erfolg und Bestand der Maßnahme ist zu kontrollieren und zu dokumentieren. Es muss eine verbindliche Festsetzung in der Satzung erfolgen. Dies fehlt bislang.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Umweltbericht ist eine baufeldbezogene Darstellung über die Zuordnung der Nisthilfen und Ersatzquartiere sowie ein Hinweis auf Monitoringmaßnahmen enthalten.</p> <p>Der Erschließungsträger hat sich verpflichtet, 17 Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.</p>
	<p><u>Zu Pkt. 8 Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung</u></p> <p>Die unter Pkt. 8 aufgeführten Maßnahmen für die weiteren gefährdeten Amphibien- und Reptilienarten werden in der Satzung nicht aufgeführt. Die Maßnahmen werden auch explizit als Minimierungsmaßnahme für den Moorfrosch genannt und sollten entsprechend verbindlich in die Satzung aufgenommen werden.</p> <p>Die Anwendung von Saatgutmischungen auf öffentlichen Grünflächen sollte sich</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die angeregten Festsetzungen fehlt der bodenrechtliche Bezug. Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. zu den Freianlagen berücksichtigt.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>ausschließlich auf standortheimische und regionale Saatgutmischungen beschränken.</p> <p>Zu Anhang 2:</p> <p>Fledermäuse</p> <p>Bei den Arten Fransen-, Mücken-, Rauhhaut-, Wasser-, und Zwergfledermaus wird aufgeführt, dass die eigentlich notwendigen vorgezogenen CEF-Maßnahmen nicht stattgefunden haben und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht ausgeschlossen werden kann. Es heißt dort: "Der Abriss der möglicherweise als Wochenstuben genutzten Lauben fand bereits statt. Dies erfolgte nach Angabe des Auftraggebers nach mündlicher Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Eine Regelung mit Ausnahmegenehmigung und Kompensation fand jedoch bisher nicht statt." "Aufgrund des Verlustes möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Art führt.</p> <p>Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird daher als erforderlich angesehen."</p> <p>Es ist daher völlig unverständlich warum keine Maßnahmen bereits vor dem Verlust der Quartiere als CEF-Maßnahmen durchgeführt wurden. Zu den notwendigen verbindlichen Festsetzungen in der Satzung haben wir bereits unter Pkt. 7 Anmerkungen gemacht.</p> <p>Moorfrosch</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar warum keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos vorliegen soll. Bisher war das Befahren mit Autos im ehemaligen Kleingartengebiet die Ausnahme. Durch die Baumaßnahme und die spätere Nutzung der Straßen wird es zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrs und zu einer Barriere Wirkung und Zerschneidung des Gebietes kommen.</p> <p>Auch bei einer geringen Populationsgröße, wie sie für den Moorfrosch angenommen wird und bei geringen Fahrgeschwindigkeiten und Fahrzeugzahlen besteht ein deutlich erhöhtes Tötungsrisiko, dass sich gerade bei einer kleinen Population umso gravierende auswirken wird. Untersuchungen bei Erdkröten von</p>	<p>Die Verwendung von standortheimischem, regionalem Saatgut wird im Zusammenhang mit der Erstellung der Ausführungsplanung Freianlagen geprüft.</p> <p>Es wird u. a. auch auf die o. g. Abwägungspunkte hingewiesen.</p> <p>Die Maßnahmevorschläge des AFB sind mittlerweile durch eine Artenschutzrechtliche Genehmigung legitimiert worden.</p> <p>Bei allen Bauarbeiten wird eine ökologische Baubegleitung in Bezug auf Amphibien erfolgen. In diesem Zusammenhang werden die Moorfrösche gefangen und an das Flachgewässer umgesetzt. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag										
	<p>HEUSSER (1968) sowie HENU: & STREIT (1990) zeigen, dass bereits bei einer Verkehrsdichte von 10 Kfz pro Stunde im Schnitt 20 bis 25 % der Tiere überfahren werden. Die Aufenthaltsdauer auf einer 7 m breiten Straße kann zwischen 5 und 25 Minuten betragen (GROSSENBACHER 1981)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verkehrsdichte Kfz/h</td> <td style="width: 50%;">Anteil der Verkehrstoten an der Zahl der querenden Individuen</td> </tr> <tr> <td>1-20</td> <td>12 %</td> </tr> <tr> <td>21-40</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>41-60</td> <td>77 %</td> </tr> <tr> <td>61-80</td> <td>80 %</td> </tr> </table> <p>Abb. 1: Mortalität bei Erdkröten je nach Verkehrsdichte (nach PLACHTER 1991)</p> <p>Bei den Baumaßnahmen wie der geplanten Verfüllung von Gräben, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zwingend Bauzeiten festzusetzen, bzw. durch die Aufstellung und Betreuung von Schutzzäunen, eine Tötung zu verhindern. Eine ökologische Baubegleitung zur Überwachung und Dokumentation der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen ist zwingend notwendig.</p>	Verkehrsdichte Kfz/h	Anteil der Verkehrstoten an der Zahl der querenden Individuen	1-20	12 %	21-40	50 %	41-60	77 %	61-80	80 %	
Verkehrsdichte Kfz/h	Anteil der Verkehrstoten an der Zahl der querenden Individuen											
1-20	12 %											
21-40	50 %											
41-60	77 %											
61-80	80 %											
	<p><u>3. Gutachterliche FFH-Vorprüfung</u></p> <p>Zur vorgelegten FFH-Vorprüfung zu möglichen Beeinträchtigungen des SPA "Schweriner Seen" (OE2235-402) haben wir keine Einwendungen oder Hinweise.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.										
	<p><u>4. Satzung mit Begründung</u></p> <p>Außer den Festsetzungen zu den zu pflanzenden Gehölzarten, der Pflege und Entwicklung der Gräben, des Kleingewässers und der festgesetzten Grünflächen sowie zu den extern durchzuführenden Pflanzmaßnahmen werden von den im Umweltbericht bzw. im Artenschutzfachbeitrag (AFB) genannten weiteren Maßnahmen keine in die Satzung des B-Planes übernommen und besitzen daher</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der B-Plan setzt einen Rahmen, in dem zeitgemäße energetische Standards umgesetzt werden können.</p> <p>Im konkreten Fall soll die Wärmeversorgung über die Nutzung von Geothermie erfolgen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird im Erschließungsvertrag</p>										

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>keine rechtliche Verbindlichkeit.</p> <p>Zusammenfassend sollen nachfolgend noch einmal die Punkte herausgestellt werden, die zwingend in die Satzung (Planzeichnung und Textliche Festsetzungen) aufzunehmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbindliche Nutzung der Geothermie im B-Plangebiet Nutzung von weiteren regenerativen Energien wie Photovoltaik. • Er erfolgt lediglich der Hinweis "Solarmodule sind nur flächig auf den Dächern zulässig." • Ansaat der öffentlichen Grünflächen ausschließlich mit standortheimischen und regionalen Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil • Festsetzung aller zu erhaltenden Bäume (siehe Pkt. 2.1.2.6 geschützte Bäume, Umweltbericht) • Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen. Bei überdachten Stellplätzen ist auf den Dächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Gemeinschaftsstellplatzanlagen für mehr als 2 Fahrzeuge sind beidseitig mit je einem Laubbaum einzufassen. In gleichmäßigen Abständen ist nach max. 4 Stellplätzen ein weiterer Baum zu setzen. Die offene Vegetationsfläche je Baum darf 12 qm nicht unterschreiten (siehe Pkt. 7.3 Umweltbericht). • Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen (Ausschließliche Verwendung von Laubgehölzen, Grundstückseinfriedungen durch Laubholzhecken) und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pkt. 7.3 Umweltbericht). • Fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Punkt 7.3, Umweltbericht) 	<p>verbindlich geregelt.</p> <p>Den privaten Bauherren steht darüber hinaus die Möglichkeit offen, weitere regenerativer Energieträger in ihrer Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Das trifft auch für Solarmodule zu.</p> <p>Saatgutmischungen entfallen auf den Zeitraum der fachgärtnerischen Umsetzung des B-Planes und werden zu gegebener Zeit ausgewählt.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume sind festgesetzt. Dazu zählen auch Baumstandorte im Bereich des östlichen Grabens sowie östlich des KiTa-Gebäudes.</p> <p>Die planerisch vorbereitete Flächenversiegelung wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Darüber hinaus weisen die anstehenden Böden im Plangebiet derzeit keine Versickerungseignung auf. Die großflächige Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann in Folge dessen zu oberflächenwasserbedingten Abflussschwierigkeiten führen. Das Oberflächenwasser soll lt. Planung über Gräben abgeführt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht Baumfestsetzungen i. V. m. dem Straßenraum vor. Die geplante Anzahl wird nicht verändert, zumal die vorgesehenen Flächenanteile für Park-/Stellplätze nicht reduziert werden können.</p> <p>Carportdachbegrünungen entsprechen nicht dem grundsätzlichen Planungsziel des B-Planes. Sie können aber jederzeit im privaten Rahmen umgesetzt werden.</p> <p>Die Gestaltung offener Baumscheiben/-flächen entfällt auf den Zeitraum der fachgärtnerischen Umsetzung des B-Planes und wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.</p> <p>Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dieser Grundsatz ist auch bauordnungsrechtlich vorgegeben.</p> <p>Die Form der Einfriedung von Grundstücken soll der individuellen Gestaltungsfreiheit von Bauherren bzw. Eigentümer vorbehalten bleiben.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf Amphibien und Reptilien (siehe Pkt. 8. Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung, AFB) • Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen FCS-2 und FCS-3 (siehe Pkt. 7.3, AFB) • Fledermausgerechte Beleuchtung der Grünachsen (siehe Pkt. 7.1 Maßnahme V-2 Erhalt von Grünachsen, AFB) • Nutzung pestizidfreier Farben für die Hausfassaden (siehe 1. Zu Pkt. 4, in diesem Dokument) 	<p>Fassadenbegrünungen entsprechen nicht dem grundsätzlichen Planungsziel des B-Planes. Sie können aber jederzeit im privaten Rahmen umgesetzt werden.</p> <p>Die Durchführung der Maßnahmen FCS-2 (Nisthilfen für Vögel) und FCS-3 (Ersatzquartiere für Fledermäuse) ist im Umweltbericht beschrieben und wird über den Erschließungsvertrag verbindlich geregelt.</p> <p>Die Festsetzung von fledermausgerechten Beleuchtungen sind nicht bodenrechtlicher Natur und damit nicht nach § 9 BauGB festsetzbar. Derartige Regelungen können jedoch über Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder im Zusammenhang mit planumsetzungsorientierten Vereinbarungen getroffen werden. Ein Hinweis zur Möglichkeit einer solchen Beleuchtung wird in den Umweltbericht mit aufgenommen.</p> <p>Gemäß Ausführungsplanung der Straßenbeleuchtung werden moderne LED-Leuchten zum Einsatz kommen, die nachweislich ca. 60 – 80 % weniger Insekten anlocken. Des Weiteren wird für diese Leuchten Flachglas verwendet, um nochmals weniger Blendwirkung zu erzeugen.</p> <p>Der Ausschluss bestimmter Fassadenanstriche ist nicht bodenrechtlicher Natur und kann von daher auch nicht festgesetzt werden.</p>
8	<p>Wasser- und Bodenverband, 11.03.2013</p> <p>Die o. g. Planung berührt zur Zeit keine Anlagen in der Zuständigkeit des Boden- und Wasserverbandes.</p> <p>Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten.</p> <p><u>Begründung zum B-Plan 8.2. Niederschlagswasser</u></p> <p>Das anfallende, tolerierbare Niederschlagswasser wird über vorhandene und entsprechend neu herzurichtende Grabensysteme aus dem Baugebiet abgeleitet.</p> <p>Nach entsprechender Vorklärung wird das Niederschlagswasser dann in den Schweriner See abgeführt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung zur naturnahen Gewässergestaltung und Entwicklung des KV 10 Friedrichsthal als Ausgleichsmaßnahme wird nicht berücksichtigt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen durch das Anpflanzen von Bäumen entsprechen u. a. dem Eingriff in Baumstrukturen und haben auch eine artenschutzrechtliche Funktion. Durch die Umwandlung der ehemaligen Kleingartensiedlung kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen. Zur Kompensation dieser Verluste sind u. a. die Neupflanzungen von Gehölzstrukturen vorgesehen.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Umweltbericht Stand November 2012</u></p> <p>6.4. Ausgleichsmaßnahmen flächenhaft</p> <p>Den Maßnahmen im Plangeltungsbereich wird zugestimmt.</p> <p>Den Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird nicht zugestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gehölzanpflanzung in Friedrichsthal (Wolfsschlucht) • Gehölzanpflanzung in Wittenförden (Sacktannen) <p>Es wird stattdessen vorgeschlagen, die naturnahe Gewässergestaltung und Entwicklung des KV 10 Friedrichsthal in die Planung aufzunehmen.</p> <p><u>In den Maßnahmeblättern Ausgleichsmaßnahme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nr. F Gehölzanpflanzung Friedrichsthal • Nr. G Gehölzanpflanzung Wittenförden <p>ist vermerkt, dass die Trägerschaft und dauernde Unterhaltung der Pflanzungen durch die SDS erfolgt bzw. Nr. E durch die Naturschutzbehörde.</p> <p>Es ist bekannt, dass die SDS bereits jetzt über eine finanzielle Ausstattung verfügt, die eine Unterhaltung des derzeitigen Anlagenbestandes in Frage stellt.</p> <p>Ist die geplante Zuordnung der o.g. Unterhaltung finanziell abgesichert?</p>	<p>Die Finanzierung der Herstellung und Unterhaltung von Ausgleichsflächen wird im Erschließungsvertrag geregelt.</p>
9	<p>Nahverkehr Schwerin, 20.03.2013</p> <p>Nach hausinterner Prüfung ist der Nahverkehr zu dem Ergebnis gekommen, dass die ÖPNV-Anbindung in diesem Stadtteil, mit der Umsetzung der Erschließung wesentlich verbessert werden kann, indem der Fahrweg der Linie 11 von der Walter-Rathenau-Straße über die Planstraße B zur Werderstraße erweitert wird (Einrichtungsverkehr).</p> <p>Dazu ist es notwendig, dass eine Haltestelle mittig der Planstraße B in Fahrrichtung Amtstraße eingerichtet wird. Die Haltestelle sollte die im Netz der Nahverkehr Schwerin GmbH üblichen Standards erfüllen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Erweiterung des Fahrweges der Linie 11 von der Walter-Rathenau-Straße über die Planstraße B (Einrichtungsverkehr) wird aufgrund der Anbindung über die Bornhövedstraße kritisch gesehen.</p> <p>Der technische Ausbaustandard in den bestehenden Straßen der Werdervorstadt spricht gegen eine Befahrung mit Buslinien entsprechend der Anregung des NVS.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Länge der Haltekante mit dem erhöhtem Bordstein muss 18 m betragen, dass entspricht dem Abstand zwischen dem Beginn der ersten und dem Ende der letzten Tür zuzüglich einer angemessenen Toleranz für die Haltegenauigkeit (bei gerader Anfahrt der Haltestelle Bordsteinhöhe 18 cm, Blindenleitstreifen mit einer Rillierung von mindestens 50 mm).</p> <p>Auch ein Fahrgastunterstand sollte berücksichtigt werden. Die Abmessungen der Grundplatte betragen 2,10 m x 3,30 m.</p> <p>Die Straßenbreiten und Schleppkurven sollten möglichst nach der RAS 06 gestaltet werden.</p>	<p>Die nächstliegenden Haltestellen des innerstädtischen Buslinienverkehrs liegen an der Werderstraße (Haltestelle Amtstraße) und der Robert-Koch-Straße.</p>
10	<p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, 18.03.2013</p> <p>Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bau- und Kunstdenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>1. Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege</u></p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes "An den Waisengärten" befinden sich mehrere Baudenkmale, die in der Denkmalliste der Stadt Schwerin bei der unteren Denkmalschutzbehörde geführt werden.</p> <p>Diese sind nachrichtlich in Plan- und Textteil von Planungen zu übernehmen und bei allen Planungen entsprechend im Bestand zu berücksichtigen.</p> <p>Zu nennen sind hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amtstraße 1 / Wohnhaus • Amtstraße 16 / Turnhalle 	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhandenen Baudenkmale sind durch den Bebauungsplan nicht direkt betroffen. Es werden derzeit auch keine Maßnahmen offensichtlich, die erkennen lassen, dass erhebliche Beeinträchtigungen an Substanz und Wirkung der Denkmale entstehen könnten.</p> <p>Eine Übernahme der Baudenkmale in den Plan ist nicht zielführend, da sich diese außerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes befinden. Die Liste der in der Nähe befindlichen Baudenkmale wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Amtstraße 21 - 23 / dreigeschossiges ehem. Gendarmeriegebäude, Fachwerkgebäude mit Hofbebauung, Verwaltungsgebäude (Polizei), zweigeschossiges Nebengebäude • Bornhövedstraße 63/65b / Clubhaus mit Bootsanleger des Anglervereins "Greif" (Gemarkung Schwerin , Flur 24, Flst. 29 und Gemarkung Schweriner See , Flur 1, Flst. 1/22) • Bornhövedstraße 21 / Wohnhaus, ehem. Waisenhaus (Kindergarten) mit Grünvorfläche • Bornhövedstraße 25 / Wohnhaus mit Hofgebäude • Werderstraße 124 / ehem. Marstall einschließlich Marstallhalbinsel mit Baumpflanzungen und Wegeführung • Lennestraße 1 / Schloß mit Schloßbrücke, Denkmal des Großherzogs Paul Friedrich sowie Burggarten und Schloßparkgarten / Grünhausgarten in den historischen Strukturen (Wegenetz, Wasser- und Rasenflächen, Gehölzpflanzungen), Brücken, 14 Kopien von Jahreszeiten - und Götterfiguren <p>Denkmalpflegerisches Anliegen ist der Erhalt des städtebaulichen Grundrisses, der baulichen Anlagen und der durch sie gebildeten objektübergreifenden Strukturen sowie des durch sie bestimmten Erscheinungsbildes.</p> <p>Die Baudenkmale sind dabei in ihrer Substanz, ihrem historisch bestimmten Zusammenhang und ihrer wesentlich die Umgebung einbeziehenden Charakteristik im Stadt- und Landschaftsgefüge zu erhalten und bei Planungen in der unmittelbaren Umgebung der Baudenkmale und Anschlussbereiche entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege ist es wichtig, die Wirkung und das Erscheinungsbild der Baudenkmale und überlieferte historische Strukturen und Bestände (Stadtgrundriss) sowie visuelle Bezüge bei den Planungen von Erschließungs- / Straßenanlagen und Bepflanzungen / Großgrün zu prüfen und zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Bebauungsplan bereitet die bauliche Ergänzung des Stadtgrundrisses vor. Der bebaubare Teil ist als Arrondierung des vorhandenen Stadtgrundrisses mit urbaner Dichte zu sehen. Städtebaulicher Gedanke des städtebaulichen Konzeptes ist die historische Demmlersche Entwurfsidee eines städtisch verdichteten Bereiches zwischen verlängerter Amtstraße und Straße Am Werder. Das Stadt- und Landschaftsgefüge i. V. m. dem Schweriner See wird gem. dem Masterplan künftig durch einen geplanten Grüngürtel bzw. durch geplante Grünflächen charakterisiert sein. Damit werden stadttypische Strukturen entwickelt. Aus Sicht der Fernwirkung vom bzw. über See entsteht ein Bild von vernetzten Grünzonen/-flächen und einer dahinter aufragender Bebauung. Nach dem Masterplan und dem Wettbewerbsergebnis wird die künftige Bebauung zunächst in einer offenen Bauweise und dann in einer mehrheitlich geschlossenen Bauweise in Erscheinung treten. Der vorliegende B-Plan bereitet den Teil der mehrheitlich geschlossenen Bauweise vor. Die o.g. Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Für die geplante Erschließung und insbesondere Begrünung des Wohngebietes "An den Waisenhausgärten", Planung von Großgrün, betrifft dies die Berücksichtigung auch der fernwirksamen gestalterischen, räumlichen und visuellen Bezüge zur Marstall - Halbinsel, zur Schlossinsel, Insel Kaninchenwerder und Park von Görslow, Anlagen und Flächen die gleichzeitig Bestandteil der geplanten Weltkulturerbebereiche sowie der angedachten Pufferzone sind.</p>	
	<p><u>2. Anregungen</u></p> <p>Es wird angeregt, auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg – Vorpommern hinzuweisen, insbes. auf § 6 und auf § 7.</p> <p>Es wird empfohlen, die geplante Ausbildung einer Allee beidseitig der neuen Erschließungsstraße (axiale Verlängerung der Amtstraße) vorzusehen und nicht wie dargestellt zurückgesetzt innerhalb der Parktaschen und an der neuen Promenade. Des Weiteren auch das Areal des; ehemaligen Polizeigeländes städtebaulich einzubinden und in Berücksichtigung des potentiellen Welterbes nebst Pufferzone zu entwickeln.</p>	<p>Der Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Anregung zur Gestaltung der Amtstraße wird nicht berücksichtigt. Die Amtstraße ist bis zu dem ehemaligen Polizeigelände als innerstädtische Straße mit einer geschlossenen Blockrandbebauung gekennzeichnet. Diese Struktur lässt sich im weiteren Verlauf städtebaulich nicht durchhalten. Dennoch soll die Fahrbahn in gerader Verlängerung der Amtstraße erfolgen. Das Planungsziel des B-Planes ist es, eine verdichtete, straßenbegleitende Bebauung zu schaffen. Insofern sind für die Baufelder WA 1 und Wa 4 Baulinien direkt an der Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit wird die bauliche Struktur der Amtstraße auch im Plangebiet auf der nördlichen Straßenseite fortgesetzt.</p> <p>Südwestlich des Plangebietes endet z. Z. die Schlosspromenade Schwerins. Diese auch touristisch bedeutsame Wegeverbindung soll im Plangebiet angemessen fortgeführt werden. Dies wird durch die breite Promenade der verlängerten Amtstraße gewährleistet. Der Weg wird schon deshalb einen eigenständigen Charakter im Straßenraum besitzen und soll deshalb als Allee besonders hervorgehoben werden. In diese Struktur werden zudem Parkplätze integriert, die für den ruhenden Verkehr benötigt werden. Parkplätze stellen in urbanverdichteten Stadträumen eine dem Städtebau geschuldete, übliche Situation dar.</p> <p>Die o. g. Allee wird den südlichen Straßenraum fassen und damit ein straßenraumwirksames Pendant zur nördlichen Bebauung darstellen.</p>

Bebauungsplan Nr. 75.10 der Landeshauptstadt Schwerin

Abwägungsempfehlungen zum Verfahrensschritt nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
11	<p>Bergamt Stralsund, 22.03.2013 und 28.03.2013</p> <p>Der eingereichte Bebauungsplan Nr. 75.10 "An den Waisengärten" der Landeshauptstadt Schwerin berührt bergbauliche Belange nach Bundesberggesetz (BBergG).</p> <p>Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegt zurzeit eine Bergbauberechtigung-Erlaubnis "Schwerin-Waisenhausgärten" vor. Diese erlaubt es den Inhaber der Bergbauberechtigung den Bodenschatz nach BBergG "Erdwärme" aufzusuchen. Inhaber der Erlaubnis sind die Stadtwerke Schwerin GmbH.</p> <p>Es wird auf Punkt 8.1 des Entwurfs o. g. Bebauungsplanes verwiesen.</p> <p>Der Inhaber der Bergbauberechtigung ist in die weitere Planung einzubeziehen.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Bergbauberechtigung-Erlaubnis wird in die Begründung aufgenommen.</p>