

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|
| 1 | <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 17.12.2014</p> <p><u>Bewertungsergebnis</u></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 77.11 "Alte Waisenstiftung" der Landeshauptstadt Schwerin ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p> <p><u>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele</u></p> <p>Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77.11 "Alte Waisenstiftung" bestehend aus Planzeichnung (Stand 05/2014) und Begründung vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Schwerin die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern schaffen.</p> <p><u>Raumordnerische Bewertung</u></p> <p>Die Landeshauptstadt Schwerin ist das Oberzentrum der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM ist Schwerin als Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes definiert. Weiterhin liegt das Stadtgebiet im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.</p> <p>Bis zum 31.12.2013 konnten in der Stadt Schwerin 91 583 Einwohner registriert werden.</p> <p>Die in Anspruch genommene Fläche befindet sich innerhalb des Stadtgebietes. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 77.11 führt somit zu einer Verdichtung der Siedlungsstruktur. Die Planung trägt dadurch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und räumt gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (5) RREP WM).</p> <p>Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 77.11 nicht entgegen.</p> | <p>Die positive landesplanerische Stellungnahme und die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|
| | <p><u>Abschließende Hinweise</u></p> <p>Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.</p> | |
| 2 | <p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, 21.11.2104</p> <p>Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, per Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.</p> | <p>Die Hinweise, dass keine Bau- und Kunstdenkmale berührt werden und dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Gebiet bekannt sind, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu evtl. Funden wird in die Begründung aufgenommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|
| 3 | <p>Stadtwerke Schwerin GmbH, 03.12.2014</p> <p>Wir erklären in eigener Angelegenheit und im Namen der Netzgesellschaft Schwerin mbH (NGS) für die Gas- und Stromanlagen, der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Schwerin mbH & Co. KG (WAG) für die Trinkwasseranlagen und der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) für die Abwasseranlagen, dass es zur o.g. Maßnahme keine Einwände gibt, solange keine Ver- und Entsorgungsanlagen o.g. Unternehmen beeinträchtigt bzw. überbaut werden oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert wird.</p> <p>Die Erschließung des Gebietes mit Strom, Fernwärme, Trink- und Abwasser erfolgt durch die SWS, NGS und die WAG / SAE. Dazu sind für die Verlegung der Versorgungsleitungen und ggf. für die Stellung erforderlicher Netzstationen in ausreichendem Umfang Trassen und Flächen im öffentlichen Bauraum zur Verfügung zustellen.</p> <p>Voraussetzung für die Erschließung ist die Einreichung der erforderlichen Unterlagen, auf deren Grundlage durch die SWS, NGS und die WAG dem Investor ein Erschließungsvertrag angeboten wird.</p> <p>Die Planung der Baumpflanzungen ist so zu gestalten, dass Ver- und Entsorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Näherungsbereich bzw. in der ausgewiesenen Fläche befinden sich folgende Ver- und Versorgungsleitungen/-anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fernwärmeanlagen (SWS) Fernwärmeleitung 2. Gasleitungen (NGS) ND 90 3. Stromanlagen (NGS) 0,4kV- und 20kV-Kabel, Trafostation 4. Informationsanlagen (SWSIWEMACOM) Kein Leitungsbestand 5. Wasserleitungen (WAG) Versorgungsleitungen | <p>Der Hinweis, dass es keine Einwände gibt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Erschließung des Gebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung von Versorgungsleitungen und der Standort erforderlicher Anlagen in im öffentlichen Bauraum ist zum einen ein fachplanerischer Grundsatz und wird zum anderen im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur Einreichung erforderlicher Unterlagen und zu Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen und die Übernahme von Ver- und Entsorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Im südlichen Bereich der Planstr. C angeregte Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk soll nach dem letzten Stand der Erschließungsplanung nicht umgesetzt werden. Stattdessen soll eine Druckentwässerung im öffentlichen Raum in Kombination mit so genannten Hauspumpwerken erfolgen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--------------------|
| | <p>6. Abwasseranlagen (SAE) Kein Leitungsbestand</p> <p>7. Regenentwässerungsanlagen (SAE) Die Lage ist nicht bekannt.</p> <p><u>Stellungnahme SAE zum B-Plan</u></p> <p><u>Begründung Seite 11 /12, Pkt. 8.1</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Erschließung Abwasserentsorgung ist Sache des Vorhaben- bzw. Erschließungsträger. Die SAE übernimmt die öffentlichen Abwasseranlagen nach Herstellung und Abnahme von dem Vorhabenträger.• Die Schmutzwasserdruckleitung zur Entsorgung Wasserschutzpolizei u. div. Bootshäuser wird nicht durch die SAE errichtet, sondern von den jeweiligen Anschlussnehmern (Wasserschutzpolizei, Nutzer Bootshausanlagen). <p><u>B-Plan 77.11 , Stand 20.05.2014</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Entsorgung Abwasser aus Planstr. A, B, C, 0 mittels Freigefällekanalisation;• Ableitung Schmutzwasser aus Planstr. A, C, 0 zum gepl. Schmutzwasserpumpwerk (Planstr.C);• Ableitung Schmutzwasser aus Planstr. B im Freigefälle mit Anschluss an vorh. Freigefällekanal in Planstr. A des 1. BA "Waisengärten";• Im südlichen Bereich Planstr. C ist ein Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk mit ausreichend Platz für die Anfahrbarkeit und Aufstellung Wartungs- und Betriebsfahrzeuge zu berücksichtigen. Damit verbunden sind ggf. erforderliche Reduzierungen von geplanten Baumstandorten. <p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Der Verlauf der Anlagen wurde in den beigefügten Planauszügen nicht maßstabsgerecht angedeutet. Diese Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Abweichungen des Trassenverlaufes sind möglich.</p> | |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|
| | <p>Erweitert oder verlagert sich der Geltungsbereich bzw. die Planung oder überschreitet der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen, so fordern wir Sie auf, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig sein, ist dies rechtzeitig bei der SWS GmbH, NGS oder der WAG zu beantragen. Die Kosten regeln sich entsprechend Konzessions- bzw. Gestattungsvertrag. Sollten keine entsprechenden Vereinbarungen bestehen, gilt das Verursacherprinzip.</p> <p>Diese Stellungnahme ist 6 Monate gültig.</p> | |
| 4 | <p>Wasser- und Bodenverband Schweriner See / Obere Sude, 21.11.2014</p> <p>Unsererseits wird der Begründung zu o.g. Planungen grundsätzlich zugestimmt. Dem Umweltbericht stimmen wir nicht zu. Bei der Bestimmung von Ausgleichsmaßnahmen sind wieder keine wasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Stadtgebiet Schwerin berücksichtigt worden.</p> <p>Eine Liste von möglichen Maßnahmen liegen der Naturschutz- bzw. Wasserbehörde vor.</p> | <p>Der Hinweis zur Begründung und zum Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Verpflichtung zur Umsetzung von wasserwirtschaftlich relevanten Kompensationsmaßnahmen gibt es nicht. Im vorliegenden Planungsfall sind fachlich gestützte Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und an anderer Stelle im Stadtgebiet bestimmt worden. Vom WBV vorgeschlagene Maßnahmen können im Zuge anderer Eingriffsvorhaben berücksichtigt werden.</p> |
| 5 | <p>SDS – Abfallwirtschaft, 18.06.2014</p> <p>Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind folgende Auflagen für das B-Plan Gebiet zu beachten</p> <p>1. Lage, Größe und Zuwegung der Stellplätze für Sammel- und Entsorgungsbehälter sowie die Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen sind unter Einhaltung berufsgenossenschaftlicher Festlegungen, (Wenderadien, Fahrbahnbreiten etc.) nach UVV für Entsorgungsfahrzeuge bzw. im Sinne der Erschließung § 9 Abs. Nr.14 BauGB herzustellen. Um eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge im öffentlichen Raum zu gewährleisten; sind also folgende Parameter einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fahrbahnbreite = 3,55 m - Kurvenradien = 10,00 m | <p><u>zu 1. und 2.</u></p> <p>Die Hinweise zur Befahrbarkeit und zu Behälterstandorten werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p><u>zu 3.</u></p> <p>Der Hinweis zu den Müllbehältern und zur Entleerung werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Müllstellplätze sind an der neuen Amtstraße vorgesehen. Hier steht ausreichend Platz für die Realisierung zur Verfügung. Ggf. wird es möglich sein, dass ein Müllfahrzeug auch bis an das östliche Ende der Amtstraße vorfahren kann, da</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|
| | <p>Es ist zu beachten, dass ein Rückwärtsfahren nicht möglich ist. Ein für die dreiachsigen Müllfahrzeuge der SAS GmbH geeigneter Wendehammer muss den Ausmaßen gemäß RaSt 06 Bild 59 oder 58 entsprechen.</p> <p>2. Auf den Grundstücken müssen entsprechend § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB Behälterstandplätze für die Entsorgung von Hausmüll vorgesehen werden. Es wird empfohlen, Standplätze für Bioabfall, DSD und Altpapier zu schaffen.</p> <p>3. Die bauliche Gestaltung ist so auszuführen, dass die Behälter problemlos zur Entsorgung an die Straße heraus gestellt werden können, bzw. muss eine Bereitstellung für den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger gemäß § 10 Abs.2 Hausmüllentsorgungssatzung (HMES) so erfolgen, dass die Leichtigkeit sowohl des öffentlichen Verkehrs als auch die Entleerung und der Transport der Behälter ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Die Bemessungsgrundlage zur Behälterdimensionierung wird in der Hausmüllentsorgungssatzung (HMES) der Stadt Schwerin vom 14.10.2011 festgeschrieben.</p> <p>Gemäß Planungsstand vom 20.5.14 können die Stichstraßen Planstraße B sowie der östlich der Planstraße D gelegene Bereich der Planstraße A nicht mit den Müllfahrzeugen der SAS mbH befahren werden. Für die hier gelegenen Wohngebäude ist je ein Müllstellplatz - M - planungsseitig bereits berücksichtigt worden. Allerdings muss dieser Stellplatz das temporäre Aufstellen von bis zu 4 Abfallbehältern je Gebäude gewährleisten (ca. 24 Stück); die Entsorgung im Gebiet durch die SAS erfolgt für alle Abfallfraktionen an einem Entsorgungstag.</p> <p>4. Der bei der Gründung von Kellern anfallende Boden ist möglicherweise mit Schadstoffen kontaminiert. Je nach Schadstoffgehalt liegt hier gefährlicher Abfall vor. (Entsorgungsnachweise sind mir entsprechend den gesetzlichen Anforderungen der § 14 ff und §§ 24 bis 28 der Abfallnachweisverordnung (NachwV) sowie des §16 i.V.m. §§ 47 bis 52 KrwG nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen.</p> <p>5. Verschmutzungen von Straßen, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes entstehen, sind durch die beauftragten Firmen zu entfernen.</p> | <p>hier eine Fläche von rd. 20 x 19 m als „Vorhaltefläche“ für eine Wendemöglichkeit bauleitplanerisch vorbereitet ist.</p> <p><u>zu 4. und 5.</u></p> <p>Die Hinweise zu Bodenkontaminationen und Verschmutzungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Abschätzung möglicher Gefährdungen durch Altablagerungen und Abfälle wurde im Jahr 2009 eine historische Erkundung und 2012 eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Anhand einer gutachterlichen Einschätzung sind potenzielle Bodenkontaminationen bekannt, die bei weiteren Fach- und Realisierungsplanungen zu berücksichtigen sind. Aufgrund der umfassenden Dokumentation und der nicht zu erwartenden Gefahren für die Gesundheit wird auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet. Die Verpflichtung zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes und bzw. der gutachterlichen Empfehlungen erfolgt über den Erschließungsvertrag.</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--|
| 6 | <p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, 09.12.2014</p> <p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind durch die direkte Bauplanung nicht berührt. Eine Ausgleichsmaßnahme (Heckenpflanzung auf 1.000 qm soll auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche im Siebendorfer Moor erfolgen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungs-gesetzes möchte ich mitteilen, dass sich der Bereich, auf den sich der Bebauungsplan Nr. 77.11 "Alte Waisenstiftung" bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.</p> <p>Die geplante externe Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Görries, Flur 3, Flurstück 2/3 befindet sich im Gebiet des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens "Siebendorfer Moor".</p> <p>Bedenken/ Anregungen, seitens des Verfahrensbearbeiters, werden aber nicht geäußert.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>3.1 Naturschutz</p> <p>Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p> | <p><u>zu 1.</u></p> <p>Die Hinweise aus landwirtschaftlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>zu 2.</u></p> <p>Die Hinweise zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse und zum Flurbereinigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>zu 3.</u></p> <p>Die Hinweise zu Naturschutz, Wasser und Boden werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>zu 4.</u></p> <p>Die Hinweise zu Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet sowie die Umgebung sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu vermuten.</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--------------------|
| | <p>3.2 Wasser</p> <p>Das Bauvorhaben berührt den Schweriner See. Dieser ist gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 LWaG ein Gewässer erster Ordnung, für das ich teilweise die zuständige Wasserbehörde bin.</p> <p>Mit Inkrafttreten des Aufgabenzuordnungsgesetzes (AufgZuordG M-V) zum 01.07.2012 hat sich die Rechtslage hinsichtlich der Zuständigkeit für hier in Rede stehende Maßnahmen nach § 82 des LWaG M-V geändert. Die Zuständigkeit für den wasserrechtlichen Vollzug an Gewässern I. Ordnung, wurde gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 b AufgZuordG M-V zum 01.07.2012 dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Wasserbehörde übertragen.</p> <p>3.3 Boden</p> <p>Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.03.2014.</p> | |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--------------------|
| | <p>Wiedergabe des Inhalts dieser Stellungnahme:</p> <p>4.1 Immissions- und Klimaschutz</p> <p>4.1.1 Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.</p> <p>4.1.2 Lärmimmissionen</p> <p>Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:</p> <p>Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)</p> <p>Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.</p> <p>4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.</p> | |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|
| 7 | <p>GEK GmbH, 22.07.2014</p> <p>1. Höhenfestsetzungen</p> <p>Der Bebauungsplangebiet "Alte Waisenstiftung" soll laut Planung zukünftig insbesondere entlang der Amtstraße optisch als gleichmäßig nach Osten zum Schweriner See hin abfallendes Gelände wahrgenommen werden. In der Begründung zur Verkehrserschließung wird hierzu erläutert: "Aufgrund der Höhenunterschiede der vorhandenen Amtstraße zum Plangebiet muss nach den vorliegenden Erschließungsplanungen ein Geländeausgleich stattfinden, der zum einen die Straße selbst und zum anderen die Anbauhöhe der angrenzenden Bebauung betrifft". Die Höhenfestsetzungen sind daher im Gebiet insgesamt wegen des Gefälles nach Osten zum Schweriner See hin von Bedeutung. Es fehlt jedoch eine Konkretisierung der Höhenangaben sowohl für die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse als auch für die Geschosshöhen im Allgemeinen. Für die zu planenden Gebäude sollte daher eine einheitliche Höhenfestlegung für die Oberflächen der Erdgeschossfußböden (z.B. 40 cm über den angrenzenden Planstraßen) erfolgen, um der bewegten Topografie im Plangebiet Rechnung zu tragen.</p> <p>2. Trauf- und Gebäudehöhen</p> <p>Abschnitt 5.1.2 -Maß der baulichen Nutzung- wird zum Bebauungsplan allgemein begründet, dass die festgesetzten Vollgeschosse dem Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen dienen. Die Gebäudehöhen sollen hierbei von der erweiterten Amtstraße in Richtung See bzw. Grünflächen abgestuft werden. Entgegen dieser Begründung (Seite 9) sind keine Festsetzungen von zwingenden Höhen und von Mindest- und Höchstmaßen getroffen worden. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung erfolgten keine Vorgaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sowie zu den maximal zulässigen Traufhöhen (TH). Um die gewünschte städtebauliche Zielsetzung einer Abstufung zum Wasser hin insbesondere entlang der verlängerten Amtstraße mit ihrer zwingend vorgeschriebenen viergeschossigen Bebauung zu erreichen, wäre diese ergänzende Festsetzung empfehlenswert. Ohne diese Festsetzung könnte bei einer viergeschossigen Bebauung durch unterschiedlich</p> | <p>Die Anregungen zu den Höhenfestsetzungen werden nicht berücksichtigt. Die Gebäudehöhen im Plangebiet sollen von der Planstraße A (hier: erweiterte Amtstraße) in Richtung See bzw. Grünflächen abgestuft werden. Dabei sollen die Gebäude entlang der Planstraße A im Wesentlichen das hochbauliche Rückgrat des Gebietes darstellen. Die im Entwurf festgesetzten zwingenden Höhen und Mindest- und Höchstmaße (Vollgeschosse) unterstreichen diesen städtebaulich-gestalterischen Grundansatz im planungsrechtlichen erforderlichen Umfang und unter Berücksichtigung einer gestalterischen Freiheit für die hochbauliche Umsetzung der Bauleitplanung. Das Maß der baulichen Nutzung (GR 300 qm je Hauptgebäude) und die Bauweise (max. 18 m Gebäudelänge je Hauptgebäude-seite) ermöglichen so genannte Stadtvillen, so dass hier riegelartige Gebäudekubaturen nicht entstehen können. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75.10 stellt dieses eine bauliche Abstufung dar. Für das in Rede stehende Baufeld 5 im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 75.10 ist ein Höchstmaß von 4 Vollgeschossen festgesetzt. Dieses findet seine planerische Fortführung in der Festsetzung eines Höchstmaßes von 4 Vollgeschossen in den Baufeldern westlich der Planstraße B, bevor die Geschossigkeit dann zum See hin abfällt (Höchstmaß von 3 Vollgeschossen). Die bauliche Umsetzung wird u. a. durch den für die Plangebiete Waisengärten gegründeten Gestaltungsbeirat begleitet.</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--------------------|
| | <p>geplante Raum- bzw. Geschosshöhen eine um mehrere Höhenmeter verspringende Trauflinie oder auch eine zum See hin ansteigende Bebauung erfolgen, die der städtebaulichen Zielsetzung widerspricht.</p> <p>3. Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Der Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens zeichnet sich laut Begründung zum Bebauungsplan dadurch aus, dass sich die geplante Struktur in den Stadtgrundriss einfügt. In der Begründung wird erläutert, dass das städtebauliche Konzept der historischen Demmler'schen Entwurfsidee folgt und einen städtisch verdichteten Bereich zwischen verlängerter Amtstraße und Straße Am Werder definiert. Diesen blockrandbildenden Geschossbauten im nordwestlich angrenzenden Bebauungsplangebiet "An den Waisengärten" soll jetzt östlich und südlich ein Gebiet mit Stadtvillen und Hausgruppen in offener Bauweise vorgelagert werden. Dieser Gegensatz sollte sich jedoch viel deutlicher auch in der Geschossigkeit widerspiegeln.</p> <p>Im Abschnitt 5.1.2 -Maß der baulichen Nutzung- wird zum Planteil zwar erklärt, dass die festgesetzten Vollgeschosse diese städtebauliche Zielsetzung ermöglichen, indem die Geschossigkeit von der erweiterten Amtstraße in Richtung See abgestuft wird. Im Plan wurde diese Abstufung jedoch nur teilweise berücksichtigt, denn es kann davon ausgegangen werden, dass auf den entsprechenden Baufeldern aus wirtschaftlichen Aspekten heraus das zulässige Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse realisiert werden wird. Dadurch wird eine Abstufung von den Geschossbauten des nördlich und westlich angrenzenden Bebauungsplans „An den Waisengärten“ zu den Stadtvillen und Hausgruppen in offener Bauweise erschwert der sogar verhindert. Dieser "Spielraum" beeinträchtigt die städtebauliche Zielsetzung dieser Abstufung ("Stadtkrone"), denn entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung wäre nördlich der Planstraße A sogar eine unerwünschte, zum See hin ansteigende Bebauung zulässig. Wir empfehlen deshalb insbesondere für den Bereich nördlich der Planstraße A eine zwingende Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, denn nur so kann die gewünschte Staffelung zum See hin gesichert werden. Im Gegensatz zur westlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung (An den Waisengärten, Baufeld 5) und vor dem Hintergrund der nördlich an das Plangebiet angrenzenden dreigeschossigen Haus-</p> | |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|
| | <p>gruppe Am Werder sollte die geplante Bebauung westlich der Planstraße D (vormals G) zwingend dreigeschossig und östlich der Planstraße folglich zweigeschossig erfolgen.</p> | |
| 8 | <p>Herr Nockemann, 20.07.2014</p> <p>1. Im Punkt. 3.3., 2. Absatz ("Die Kleingartennutzung wurde Ende 2010 aufgegeben.") ist dieser Vorgang unrichtig wieder gegeben, denn die Kleingartennutzung mussten aufgegeben werden.</p> <p>2. Punkt 5.3., 4. Absatz: Zu der Formulierung- "Östlich des Plangebietes soll in umsetzbaren Zeitabständen zwischen dem geplanten Uferweg und dem Ufer des Schweriner Sees eine attraktive, grün gestaltete Uferzone entwickelt werden und den "grünen Ring" um das Wohnquartier ergänzen." -lege ich als eventuell betroffener Grundstückseigentümer Widerspruch ein. Diese Formulierung betrifft eine Zone, die außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes liegt und sollte in entsprechende Dokumente einfließen, die auch diese Gebiete enthalten und betreffen.</p> | <p><u>zu 1.</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan erfolgt eine fachliche Darlegung der Planung und keine Bewertung von Umständen.</p> <p><u>zu 2.</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier um eine unverbindliche Zielaussage zur Stadtentwicklung, die sich aus der Bauleitplanung der Landeshauptstadt Schwerin ergibt. Es wird hier auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan verwiesen.</p> |
| 9 | <p>Herr Rehberg, 13.06.2014</p> <p>Ich vermisse in Ihrem Planungsentwurf (mal wieder) Verpflichtungen zur solartechnisch positiven Ausgestaltung der Dächer, d. h. entsprechende Ausrichtung auf nach Himmelsrichtung und Nutzung von Solarthermie oder Fotovoltaik.</p> | <p>Die Anregung zur Verpflichtungen zur solartechnisch positiven Ausgestaltung der Dächer wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung basiert auf einer kompakten Bauweise. Damit werden energiefreundliche Gebäudekubaturen möglich. Der B-Plan gibt den Rahmen vor, in dem zeitgemäße energetische Standards umgesetzt werden können.</p> <p>Bei der künftigen Bebauung muss prinzipiell von hohen ökologischen Standards ausgegangen werden, da diese bereits durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die EnEV 2013, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes.</p> <p>Teil der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin ist die geplante Errichtung einer Geothermie-Anlage zur Wärmeversorgung</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|
| | | <p>(Fernwärme, Trinkwasser). Diese ist im Bebauungsplan Nr. 75.10 ausgewiesen. Zudem sind gem. Bebauungsplan Solarmodule auf Dächern zulässig.</p> <p>Eine Verpflichtung zur solartechnisch positiven Ausgestaltung der Dächer ist aufgrund der o. g. Aspekte nicht erforderlich, zumal die Photovoltaik-Technik heute nicht mehr nur auf Dächer ausgerichtet sein muss sondern auch in die Fassadenhaut eines Gebäudes integriert werden kann.</p> |
| 10 | <p>Herr Meier, 11.07.2014</p> <p>In der Südwest-Ecke des B-Planes 77.11 sind Änderungen erforderlich. Die Bebauungsgrenze muss bis nördlich von den zu erhaltenen Bäumen zurück versetzt werden, wie es im Masterplan von 2010 und im Siegerentwurf 77.11 vorgesehen war. In diesem Gebiet stehen die letzten Obstbäume der ehemaligen Waisengärten (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche u.a. sowie zwei große alte Rosenstöcke), die unbedingt erhalten bleiben sollten.</p> <p>Der geplante Weg durch den naturnahen Landschaftsraum beginnt mitten auf dem Parkplatz des Wassersportvereins Wiking e.V. Sein Anfang sollte nördlich von den zu erhaltenen Bäumen bzw. nördlich vom Grabenanfang geplant werden und sein Verlauf sollte dort erfolgen, wo bereits ein Weg durch die Streuobstwiese existiert.</p> <p>Herr Meier, 13.07.2014</p> <p>Ein Parkplatz mit 15 m Breite (6 x 2,50 m) wurde bereits in den Jahren 2006 / 2008 nördlich des Vereinsgeländes Wiking e.V. geplant. Diese Fläche wurde seit 2009 - so gut es bei dem unebenen Gelände ging – zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Also genügend Zeit, um den Parkplatz bei der nachfolgenden und angrenzenden Planung zu berücksichtigen.</p> | <p><u>zur Stellungnahme vom 11.07.2014</u></p> <p>Die Anregungen zur Reduzierung der Bebauung und zur Verlegung des Weges werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung richtet sich an dieser Stelle nach der wirtschaftlich tragfähigen Erschließung des in Rede stehenden Gebietsteiles unter Berücksichtigung einer städtebaulich vertretbaren Bebauungsstruktur. Dieses wird u. a. durch eine beidseitige Bebauungsmöglichkeit an der Planstraße B erreicht. Evtl. Beeinträchtigungen oder Nachbarschaftskonflikte sind hier nicht ersichtlich.</p> <p>Der geplante Weg ist als Darstellung ohne Normcharakter nicht als verbindlich anzusehen. Insofern kann die Wegeführung bei Umsetzung des Bebauungsplanes noch den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.</p> <p><u>zur Stellungnahme vom 13.07.2014</u></p> <p>Der Hinweis zum Parkplatz wird zur Kenntnis genommen. Er liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches und somit außerhalb der planerischen Entscheidung im Rahmen dieses Bebauungsplanes. Die vorliegende Planung berührt den Parkplatz in seiner grundsätzlichen Struktur nicht.</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|
| 11 | <p>Herr Dittmar, 13.09.2014 und 19.09.2014</p> <p>Die Stellungnahmen sind nicht fristgerecht während der Auslegungsfrist eingegangen. Sie können somit i. S. v. § 3 (2) Satz 2 BauGB unberücksichtigt bleiben, zumal der Inhalt beider Stellungnahmen größtenteils nicht sachbezogen bzw. abwägungsrelevant ist.</p> <p>Als sachbezogen sind folgende Hinweise zu benennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauung mit fünfgeschossigen Gebäuden • teilweise Unterschreitung des 50-m-Gewässerschutzstreifens • bestehende Bäume werden nicht erhalten • Hinweis auf den Wohnraumbedarf • fehlende Grün- und Freifläche am Nordrand des Gebietes | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fünfgeschossige Gebäude sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Die Unterschreitung des 50-m-Abstands von 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zum See erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.</p> <p>Der Satzungsentwurf des Bebauungsplan weist u. a. zu erhaltende Baumstrukturen auf (im südlichen Grüngürtel, entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabens und am südlichen Ende der Baugrundstücke unterhalb der Planstraße C). Darüber sieht der Plan die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum vor.</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. Engpässe bei der Flächenbereitstellung in Schwerin könnten, laut dem Statusbericht, zu einer erneuten Zunahme der Stadt-Umland-Wanderungen führen.</p> <p>Ein großer Teil der Nachfrage nach Wohnraum wird zukünftig im Bestand bzw. in der Innenentwicklung zu decken sein. Das Planungsrecht ist gerade in den letzten Jahren in diese Richtung angepasst worden. Gerade zur Eigentumsbildung</p> |

Bebauungsplan Nr. 77.11, „Alte Waisenstiftung“ der Landeshauptstadt Schwerin

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

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|-----|-------------------------|---|
| | | <p>sind neue Angebote zu schaffen und zwar in Kommunen, die über eine gutes Angebot im Sinne der Daseinsvorsorge verfügen. Hierzu zählt die Landeshauptstadt Schwerin.</p> <p>Momentan sind Tendenzen erkennbar, dass ältere, aktive Menschen dazu tendieren, ihre Immobilien auf dem Lande zu veräußern bzw. zu vermieten, um in städtischen Ortslagen mit guter Infrastruktur Wohnraum nachzufragen. Dabei ist zu beobachten, dass insbesondere finanziell besser gestellte Personenkreise großzügige Wohnungsgrundrisse nachfragen, verbunden mit Balkonen oder Dach- bzw. Erdgeschossterrassen. Für kleinere Wohnungen spricht, dass sich die Haushalts- und Lebensformen stärker ausdifferenzieren. Immer mehr Menschen leben allein, die Familie als Zentrum der sozialen Beziehungen hat zunehmend an Bedeutung verloren. Bei den Familien bleibt weiterhin der Wunsch nach der Wohneigentumsbildung bestehen und dieses auch an städtebaulich verdichteten Wohnstandorten. Das Wohngebiet „Waisengärten“ kann all dieses erfüllen.</p> <p>Ein nördlicher „Grünpuffer“ ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 75.10 ausgewiesen und setzt sich über die Freifläche Am Werder und dem vorhandenen Kinderspielplatz bis zum See hin fort.</p> |