

Abwägung

zu eingegangenen Stellungnahmen
zum Entwurf des

Bebauungsplanes Nr. 97.16

“Wickendorf-West“

der Landeshauptstadt Schwerin

November 2019

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 17 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Dazu gehören auch drei Stellungnahmen, die vor der öffentlichen Auslegung vorgebracht und berücksichtigt wurden.

Die Abwägung ist thematisch gegliedert:

- 1) Gebäudehöhen und Dachform
- 2) Naturschutz
- 3) Schallschutz
- 4) Verkehr
- 5) Fassadengestaltung
- 6) Einfriedung
- 7) Bodenversiegelung

Zusammenfassung der Abwägung

1) GEBÄUDEHÖHEN und DACHFORM

- Traufhöhe anzuheben → **berücksichtigt** (Festsetzung der Traufhöhe ist entfallen)
- Trauf- und Firsthöhe nicht anheben → **teilweise berücksichtigt** (Festsetzung der Traufhöhe ist entfallen; Festsetzung der Firsthöhe wurde nicht angehoben bzw. nicht geändert)
- keine Flachdächer → **teilweise berücksichtigt** (Flachdächer sind nur auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig)
- Ablehnung zweigeschossiger Flachdachbebauung → **teilweise berücksichtigt** (2-Geschossigkeit ist zulässig; Flachdächer sind unzulässig)
- Flach- und Pultdächer sollen zugelassen werden → **nicht berücksichtigt** (Flach- und Pultdächer sind unzulässig)

2) NATURSCHUTZ

- es liegt keine ordnungsgemäße FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung vor → **nicht berücksichtigt** (die FFH-Vorprüfung wurde parallel zum Umweltbericht erarbeitet und liegt seit Mai 2018 - Stand: 07.05.2018 - vor)
- es wird eine Verträglichkeitsprüfung vor Abschluss der Planung gefordert → **nicht berücksichtigt** (die Untere Naturschutzbehörde kommt zu dem Schluss, dass eine Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist)
- es soll geprüft werden, inwieweit die Bebauung weiter aufgelockert werden könnte, sodass die Schutzgebietsgrenze durch eine weniger intensive Nutzung durch Wohnbebauung „gepuffert“ wäre → **teilweise berücksichtigt** (intensive Durchgrünung sowie Bepflanzung der westlichen Plangebietsgrenze und dem Erhalt vorhandener linearer Heckenstrukturen können Wirkungen auf das Vogelschutzgebiet langfristig gemindert werden)
- es wird vorgebracht, die Kompensationsmaßnahmen sowie die Nutzung des Ökokontos (Ersatzzahlung) an der Schutzgebietsgrenze bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dem näheren Umfeld umzusetzen → **teilweise berücksichtigt** (zu der Durchgrünung des Plangebietes tragen die Maßnahmen A 1 bis A 8 bei, nicht alle Kompensationsmaßnahmen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden; es bedarf einer Vielzahl von Abstimmungen: u.a. Gewährleistung der langfristigen

- die Eingriffsvermeidung bzw. die Reduzierung auf das Nötigste wäre notwendig, dies wäre im Bebauungsplan nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt worden
- es wird gefordert, die Anzahl der Querungen der nördlichen Hecke auf maximal zwei zu reduzieren
- es wird eine ausführliche Begründung (Gutachten, Anträge) zu Fällungen, Abweichungen und Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren gefordert
- nach Darstellung in den Karten handele es sich bei den Hecken um Wald; es ist ein Abstand von 30 m einzuhalten
- die Einschätzung des Busverkehrs sei deutlich zu positiv; die Takte sind völlig unzureichend

Verfügbarkeit, Flächen im Eigentum des Investors etc.)

→ **teilweise berücksichtigt** (mit dem Thema „Vermeidung und Minimierung von Eingriffen“ wurde sich ausführlich im gesamten Planungsprozess auseinandergesetzt; Erfordernisse ergeben sich im vorliegenden Fall bei der Erschließung)

→ **nicht berücksichtigt** (bei der nördlich gelegenen Hecke ist der Eingriff an drei Stellen notwendig; aufgrund der notwendigen verkehrlichen wie technischen Erschließung des Plangebietes sind vereinzelte Beeinträchtigungen der Gehölzstruktur unausweichlich)

→ **nicht berücksichtigt** (es entspricht nicht der üblichen Vorgehensweise gesonderte Gutachten bzw. Anträge zu erstellen)

→ **nicht berücksichtigt** (die Waldfläche am Soll ist grün schraffiert; die Hecken als lineare Strukturen haben blaue Schraffuren; da es sich nicht um Waldflächen im Sinne des Gesetzes handele, sei auch kein Abstand von 30 m gemäß § 20 LWaldG einzuhalten)

→ **nicht berücksichtigt** (der Bebauungsplan regle keine Fahrpläne des Nahverkehrs; die Busverbindung sei als mögliche Alternative aufgeführt)

3) SCHALLSCHUTZ

- das Bebauungsplangebiet wäre über zwei Zufahrten erschlossen - welche Schallschutzmaßnahmen wären vorgesehen?

→ **berücksichtigt** (schalltechnischen Untersuchung: zwei Wohngebäude - Seehofer Straße 1 und 26 - haben einen Anspruch auf passiven Lärmschutz; Abstimmungen laufen)

4) VERKEHR

- Forderung nach mehr als zwei Zufahrten (Planstraßen A1 und A2) für das Baugebiet; die Notzufahrt (Planstraße H) wäre als dritte Zufahrt zu planen
- Notzufahrt (Planstraße H) soll weiterhin nur eine Notzufahrt bleiben

→ **nicht berücksichtigt** (die nördliche Zufahrt bleibt als Notzufahrt bestehen, da ein Ausbau für den Begegnungsverkehr nicht möglich ist)

→ **berücksichtigt** (die Notzufahrt bleibt als solche bestehen)

5) FASSADENGESTALTUNG

- die Streichung der Festsetzung zur Fassadengestaltung (maximalen Holzanteil von 30 %) → **berücksichtigt** (der Holzanteil von maximal 30 % wird gestrichen)

6) EINFRIEDUNG

- Erhöhung der Heckenhöhe zur seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedung auf 1,80 m bzw. 2,00 m → **berücksichtigt** (die Heckenhöhe wird auf maximal 1,80 m angehoben)
- es wird gefordert, dass Metall- oder Maschendrahtzäune im Vorgartenbereich zulässig sein sollten → **nicht berücksichtigt** (das Ortsbild würde gestört, wenn zusätzliche Materialien zugelassen werden würden)

7) BODENVERSIEGELUNG

- es wird gefordert, dass gezielte Maßnahmen ergriffen werden, die eine minimale Bodenversiegelung sicherstellen → **teilweise berücksichtigt** (verschiedene Maßnahmen; u.a. Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen, Durchgrünung des Plangebietes)

1) GEBÄUDEHÖHEN und DACHFORM

12 Stellungnahmen betreffen Gebäudehöhen und 3 Stellungnahmen Dachformen.

INHALT	ERGEBNIS DER PRÜFUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>Es wird angeregt, die Traufhöhe von 4,00 m auf 4,50 m bzw. auf 5,00 m anzuheben. Mit einer zu geringen Traufhöhe wäre es nicht möglich zweigeschossig zu bauen. Der Bau von „Stadtvillen“ bzw. „Stadthäusern“ wäre somit nicht umsetzbar. Diese Bauweise wird als modernste Art und Weise des Hausbaus verstanden. Mit der festgesetzten Traufhöhe in der Kombination mit der Dachform (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach) ergäben sich zu viele Dachschrägen, die als nicht mehr zeitgemäß und als unangemessene Einschränkungen angesehen werden würden. Die Änderung der Traufhöhe auf 4,50 m oder höher wird gefordert.</p>	<p>Am 03.04.2019 wurden im Ortsbeirat Wickendorf/Medewege die Gebäudehöhen erörtert. Anwesend waren die Ortsbeiratsmitglieder, die Stadtverwaltung, Anwohner und Bauinteressenten. Das Ergebnis ist, dass die Firsthöhe von 9,50 m und die Dachformen – Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach – nicht geändert bzw. erweitert werden. Hinsichtlich der Dachneigung hat der Ortsbeiratssitzung keine Festlegung getroffen. Eine Dachneigung zwischen 20° und 48° ist festgesetzt worden.</p> <p>Der Ortsbeirat hat einstimmig beschlossen, auf die Festsetzung einer Traufhöhe zu verzichten, lediglich auf der Gemeinbedarfsfläche im Quartier 4 bleibt die Traufhöhe erhalten. Die Festlegung einer Firsthöhe definiert bereits die maximal zu erwartenden Höhen. Mit dem Wegfall der Traufhöhe wird mehr Gestaltungsspielraum geschaffen, ohne die Gesamtgebäudehöhe zu überschreiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>Es wird vorgebracht, dass die Erhöhung der Traufhöhe das ortsübliche Bild verändern würde, insbesondere weil auch Flachdächer zugelassen werden sollten. Durch zweigeschossige Bauten würde der ortsübliche Charakter beeinträchtigt.</p> <p>Die umgebende Bebauung sei weitestgehend eingeschossig. Im Bebauungsplan sei eine zweigeschossige Bauweise</p>	<p>Flachdächer sind nur auf der Gemeinbedarfsfläche im Quartier 4 zulässig. Diese Festsetzung betrifft einen Einzelbau zur Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke. Alle anderen Gebäude im Geltungsbereich müssen eine Dachneigung zwischen 20° bis 48° haben.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird mit der maximal zulässigen 2-Geschossigkeit ein zeitgemäßes</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>zulässig. Die Festsetzung setzt sich damit von der vorhandenen Bebauung ab. Grundsätzlich spräche nichts gegen eine zweigeschossige Bauweise, wenn die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe nicht nach oben geändert werden würden. Eine Abweichung von der Firsthöhe von 9,50m sollte nicht zugelassen werden.</p>	<p>Bauen ermöglicht, aber auch ein klassisches Einfamilienhaus kann errichtet werden. Die geplante Gebäudestruktur ein- oder zweigeschossiger Einzelhäuser in offener Bauweise weicht nicht von der vorhandenen Siedlungstypologie in Wickendorf ab.</p>	
<p>Die Einhaltung der ortsüblichen Bebauung mit Satteldächern wird gefordert. Zweigeschossige Flachdachbebauung wäre abzulehnen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach festgesetzt. Es wird angeregt, auch Flachdachbauweise zu ermöglichen. Sollte diese nicht möglich sein, dann wäre ein Kompromiss in Form einer anderen Bauweise wünschenswert, zum Beispiel in Form eines Pultdaches.</p>	<p>Mit der Firsthöhe von 9,50 m ist eine Ausnutzung der 2-Geschossigkeit ohne Einschränkungen möglich. Mit den festgesetzten Dachformen ist ein gestalterischer Spielraum vorhanden, sodass Flach- und Pultdächer weiterhin ausgeschlossen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

2) NATURSCHUTZ

3 Stellungnahmen betreffen Naturschutz.

INHALT	ERGEBNIS DER PRÜFUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>Um das Plangebiet erstreckt sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“. Im Umweltbericht steht Folgendes: <i>„Flächen des Vogelschutzgebietes werden nicht beansprucht. Aufgrund des geringen Abstandes zum geplanten Vorhaben ist eine Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen, in der zu klären ist, ob die geplante Bebauung zu erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgebiet führen kann. Sind diese Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, ist in einem nächsten Schritt eine vollumfängliche Verträglichkeitsprüfung zu erbringen.“</i></p> <p>In den Planunterlagen liegt keine ordnungsgemäße FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung vor. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat lediglich in einem Schreiben dargelegt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes ausgeschlossen wird.</p> <p>Die Verträglichkeitsvorprüfung wurde erst ganz zum Schluss des Planungsverfahrens, im Dezember 2018 durchgeführt. Das widerspricht dem Leitfadens zur Durchführung der Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern. Darin heißt es: Es ist sinnvoll, die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bereits vor dem Aufstellungsbeschluss abzuschließen, weil das Ergebnis dieser Prüfung ausschlaggebend für den Fortgang der weiteren Prüfung sein kann.</p> <p>Es handelt sich nicht nur um Äsungsflächen, sondern auch um ein Rast- und Ruhegebiet. Der Mindestabstand von 300 m zum FFH-Gebiet sei nicht eingehalten, womit es zu erheblichen</p>	<p>Die FFH-Vorprüfung wurde parallel zum Umweltbericht erarbeitet und liegt seit Mai 2018 (Stand: 07.05.2018) vor. Die Untere Naturschutzbehörde kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der mittleren Fluchtdistanzen, der für das Vogelschutzgebiet relevanten Arten, wie Sing- und Zwergschwan sowie Saat- und Blässgans, in Verbindung mit der Biotopausstattung des Gebietes größere Scheuchwirkungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können. Auch, wenn es im Einzelfall wohngebietsnah zu einer Verdrängung rastender Gänse und Schwäne kommt. Dies sei in Bezug auf die Größe der verfügbaren Nahrungs- und Rastflächen innerhalb des Vogelschutzgebietes als nicht erheblich zu werten.</p> <p>Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitshauptprüfung ist nicht erforderlich.</p> <p>Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die Pflanzung von Heckenabschnitten als optische Abgrenzung zwischen Wohnbaugebiet und Acker vorgesehen, wodurch mögliche betriebsbedingte Scheuchwirkungen auf die Rastvögel weiter minimiert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>nachhaltigen Auswirkungen kommen könnte. Da gerade in diesem Bereich keine Hecken vorgesehen sind, sei mit einer Scheuchwirkung zu rechnen. Die Annahme im Vorprüfungsschreiben verkennt die Situation vor Ort. Diese Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nicht einer Verträglichkeitsprüfung unterzogen worden. Üblicherweise sei ein Bebauungsplan erst nach Abschluss einer solchen Verträglichkeitsprüfung fertigzustellen.</p> <p>Es wird eine Verträglichkeitsprüfung vor Abschluss der Planung gefordert.</p>		
<p>Selbst, wenn eine ordnungsgemäße FFH-Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan keine erhebliche Beeinträchtigung für das Natura 2000-Gebiet darstellte, wäre zu prüfen, inwieweit die Bebauung weiter aufgelockert werden könnte (Verringerung der Anzahl der Baugrundstücke und Schaffung von Freiflächen) und die gewonnenen Flächen für Gehölzpflanzungen und Heckenstrukturen, die die Beeinträchtigung mindern, verwendet werden können, sodass die Schutzgebietsgrenze durch eine weniger intensive Nutzung durch Wohnbebauung „gepuffert“ wäre.</p>	<p>Eine intensive Durchgrünung des Plangebietes ist beabsichtigt. Mit der Bepflanzung der westlichen Plangebietsgrenze und dem Erhalt vorhandener linearer Heckenstrukturen können betriebsbedingte Wirkungen auf das Vogelschutzgebiet langfristig gemindert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Landschaft und Natur werden begrüßt. Diese sollten jedoch möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dem näheren Umfeld erfolgen. Angesichts der Sensibilität des betroffenen Naturraumes durch das Planvorhaben stellt sich die Frage, warum das, nach der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen (A1 bis A8) verbleibende Defizit, außerhalb des Plangebietes kompensiert werden sollte (A9 und A10).</p> <p>Es wird vorgebracht, die Kompensationsmaßnahmen sowie die Nutzung des Ökokontos (Ersatzzahlung) an der</p>	<p>Zu der Durchgrünung des Plangebietes tragen die Maßnahmen A 1 bis A 8 bei. Maßnahmen, die außerhalb von Siedlungsräumen liegen und sich frei entwickeln können, wiesen ein weitaus höheres Potenzial auf. Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 15 besteht kein zwingender Grund im Bebauungsplangebiet alle erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Vielmehr geht es um den funktionsgerechten Ausgleich. Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen setzt immer die rechtliche Sicherung bzw. das Eigentum des Investors oder Verfahrensträgers voraus. Das Ausgleichskonzept eines jeden Bebauungsplanes bedarf einer Vielzahl von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Schutzgebietsgrenze zu realisieren.</p>	<p>Abstimmungen.</p> <p>An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches stehen eigentumsrechtlich keine weiteren Flächen zur Verfügung. Lediglich im Südwesten besteht die Möglichkeit das Flurstück 97/93 (Gemarkung Wickendorf, Flur 1) bis an die Grenze zu nutzen.</p> <p>Unter „Hinweise zur Eingriffsregelung MLU 2018“ steht dazu: <i>„Bei der Wahl des Standortes von Kompensationsmaßnahmen sind zur Gewährleistung der langfristigen Verfügbarkeit der Maßnahmenflächen mögliche andere Nutzungsinteressen zu berücksichtigen. Bei der Standortwahl ist auch zu beachten, dass die Kompensationsmaßnahmen nicht durch die Nähe zu Störquellen in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.“</i></p> <p>Auf die Umstellung zur ökologischen Bewirtschaftung von Flächen zielt die Maßnahme A 10 mit der Entwicklung von Grünland in Medewege ab, sowie darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Förderung des ökologischen Landbaus. Nach intensiver Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Lübstorfer Agrar GmbH werden in Medewege ca. 60 ha schrittweise in den ökologischen Landbau überführt.</p>	
<p>An vielen Stellen des Plangebietes sollen zum Teil erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft und insbesondere in geschützte Biotope vorgenommen werden. Oberstes Ziel sollte die Eingriffsvermeidung bzw. die Reduzierung auf das Nötigste sein. Das sei im Bebauungsplan nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p>	<p>Mit dem Thema „Vermeidung und Minimierung von Eingriffen“ wurde sich ausführlich im gesamten Planungsprozess auseinandergesetzt. Die Darstellung zahlreicher Maßnahmen erfolgte in Kapitel 4 des Umweltberichtes. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und SDS (Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin) wurde zum Beginn des Verfahrens eine Bestandskarte mit Abgrenzung der wertvollen Bereiche angefertigt. Erfordernisse ergeben sich im vorliegenden Fall bei der Erschließung. Mit dem Erschließungskonzept ist abgesichert, dass Fahrzeuge der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Abfallentsorgung, Rettungswagen und der Anwohnerverkehr ungehindert und gleichzeitig das Plangebiet nutzen können.	
<p>In der Begründung sieht das Grünflächenkonzept vor, die geschützten Hecken im Norden und Süden des Geltungsbereiches zu erhalten. Dennoch sei der Schutzstatus der Hecke für Eingriffe für die von Erschließungsanlagen aufgehoben. Die geplanten Eingriffe in die nördliche Hecke seien überzogen. Es würde ausreichen, an der am geringsten bewachsenen Stelle, eine Durchfahrt zu ermöglichen. Drei Querungen der nördlichen Hecke seien zu viel und nicht notwendig. Es wird gefordert, die Anzahl der Querungen der nördlichen Hecke auf maximal zwei zu reduzieren.</p>	<p>Aufgrund der notwendigen verkehrlichen wie technischen Erschließung des Plangebietes sind vereinzelt Beeinträchtigungen der Gehölzstruktur unausweichlich.</p> <p>Bei der nördlich gelegenen Feldhecke ist der Eingriff an drei Stellen notwendig. Im Osten, wo die Feldhecke bis an die bestehenden Hausgärten der Seehofer Straße heranreicht. Hier ist die Durchführung der Hauptverkehrserschließung (Planstraße C) notwendig, um die in Richtung Wickendorf-Ausbau nördlich gelegenen Grundstücke verkehrlich, wie versorgungstechnisch zu erschließen.</p> <p>Aufgrund des städtebaulichen Entwurfes mit einer reduzierten verkehrlichen Erschließung ist das Durchbrechen der langgezogenen Feldhecke unumgänglich. Alle Stellen wurden sorgsam vor Ort ausgewählt und begutachtet, sodass an diesen Stellen der Eingriff minimiert ist. Überhänger innerhalb der Feldhecke stocken an diesen Stellen nicht, sodass nur die Strauchschicht gerodet werden müsste. Bestimmte Regelquerschnitte der Straßen sind einzuhalten. Beidseitig der Straßendurchführungen durch die Hecke bleiben Bewirtschaftungsflächen frei, um die Hecke in den späteren Jahren nach der Besiedlung des Landschaftsraumes pflegen zu können. Zum Schutz der Feldhecke wird im Bereich der entstehenden Baugrundstücke und Erschließungsstraßen ein 3 m breiter Bewirtschaftungsstreifen zu den Grundstücken hin abgezäunt.</p> <p>Der westlich gelegene Heckendurchstich (Planstraße E) ist aus erschließungstechnischer Sicht notwendig, da hier die Abwasserleitungen (inkl. Regenwasser) verlaufen werden. Aus topografischer Sicht ist keine andere Leitungsführung möglich.</p> <p>Dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf sind mehrere Vorentwürfe vorausgegangen. Bei allen Entwürfen konnte der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Eingriff in die Feldhecken nicht verhindert werden. Der Eingriff ist somit unvermeidbar. Die gewählte städtebauliche Variante ist die mit dem geringsten Eingriff in die geschützten Biotope.</p> <p>Der Schutzstatus beruht auf § 20 NatSchAG M-V. Die Kriterien zur Einstufung werden in der Biotopkartieranleitung des Landes M-V (LUNG 2013) festgelegt. Mit einer Aufhebung des Schutzstatus bleibe die Hecke dennoch mit einem Erhaltungsgebot versehen. Da eine Feldhecke in der freien Landschaft liegt, wäre mit der neuen umgebenden Bebauung diesem Kriterium nicht mehr entsprochen.</p>	
<p>Auf ausführliche Begründungen zu Fällungen, Abweichungen und Ausnahmen, die unvermeidbar sein sollen, sei auf die entsprechenden Anträge verwiesen worden. Das sei nicht akzeptabel. Wenn diese unvermeidbar wären, müsste auch jetzt schon die ausführliche Begründung erfolgen.</p>	<p>Der Umweltbericht behandelt alle Schutzgüter. Es entspricht nicht der üblichen Vorgehensweise aus diesen Inhalten gesonderte Gutachten bzw. Anträge zu erstellen. Das betrifft den Antrag auf Gehölzfällungen (Kapitel 2.2.2.1 Tabelle 3) und auch den Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V (Kapitel 2.2.2.1). Für die jeweiligen Empfänger/Bearbeiter/Verband werden die relevanten Abschnitte gesondert dargestellt. Grundlage dafür ist immer der ausführliche Umweltbericht.</p> <p>Ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz sei zu stellen, wenn gesetzlich geschützte Biotope betroffen wären. Hier wäre die Form eines separaten Antrages zu wählen, der basierend auf dem Umweltbericht erstellt werden würde. Die Untere Naturschutzbehörde kann einen Antrag auf Ausnahme genehmigen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Es sind gemäß § 30 NatSchAG M-V die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen. Diese Unterlage diene der Beteiligung. Dem Umweltbericht werden somit nur die relevanten Textteile zum Biotopschutz entnommen.</p> <p>Gemäß § 6 und § 7 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin ist ein Antrag zur Erteilung einer</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Fällgenehmigung zu stellen. In § 20 NatSchAG M-V ist der Antrag auf Ausnahme für Eingriffe in geschützte Biotope verankert.	
Nach Darstellung in den Karten handle es sich bei den Hecken um Wald. Danach sei bei einer Bebauung mit Aufenthaltsräumen ein Abstand von 30 m zum Kronenrand einzuhalten.	<p>Dieser Aussage kann nicht gefolgt werden. Die Waldfläche am Soll ist grün schraffiert. Die Hecken als lineare Strukturen haben blaue Schraffuren und enthalten Bezeichnungen wie BHF (Strauchhecke) und BHS (Strauchhecke mit Überschildung). Aus der Legende zur Karte gehen diese Zuordnungen hervor.</p> <p>Wald im Sinne des § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs von mindestens 2.000 m² und einer mittleren Breite von 25 m.</p> <p>Die erforderliche Breite ist bei den Hecken deutlich unterschritten. Da es sich nicht um Waldflächen im Sinne des Gesetzes handle, sei auch kein Abstand von 30 m gemäß § 20 LWaldG einzuhalten. Am 04.05.2017 erfolgte eine Begehung mit dem zuständigen Forstamt Gädebehn und der Unteren Naturschutzbehörde, bei der eine Festlegung der Waldflächen stattfand.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Einschätzung des Busverkehrs in der Prognose zu den Umweltauswirkungen sei deutlich zu positiv. Am Wochenende oder in den Abendstunden wären die Bus-Takte völlig unzureichend. Auch Wochentags wäre diese, insbesondere als Ersatz für einen PKW, nicht ausreichend.	Der Bebauungsplan regle keine Fahrpläne des Nahverkehrs. Die Busverbindung sei als mögliche Alternative aufgeführt. Die Verbindung wurde für Pendler, die von Montag bis Freitag ihren Arbeitsplatz erreichen müssen, untersucht. In den Morgenstunden im Zeitraum von 6 bis 8 Uhr existieren vier Abfahrten. Die Verbindung sei somit als günstig eingeschätzt worden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3) SCHALLSCHUTZ

3 Stellungnahmen betreffen Schallschutz.

INHALT	ERGEBNIS DER PRÜFUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>Das Bebauungsplangebiet wäre über zwei Zufahrten erschlossen. An beiden Zufahrten bestände Bebauung. Die Belastung der Grundstücke wurde mittels einer schalltechnischen Untersuchung erhoben. Die Grenzwerte seien zum Teil überschritten. Welche Schallschutzmaßnahmen wären vorgesehen?</p>	<p>Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs an den vorhandenen Wohngebäuden im Bereich der Zufahrt ermittelt worden. Der ermittelte Beurteilungspegel erforderte eine schalltechnische Untersuchung nach der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Diese Vorschrift ermittelt, ob für die Bestandsgebäude Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach im Sinne der 16. BImSchV bestünden.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass für die beiden Wohngebäude Seehofer Straße 1 und 26 ein Anspruch auf passiven Lärmschutz dem Grunde nach bestünde. Daraus resultierte eine weitere Untersuchung nach der 24. BImSchV. In welcher ermittelt wird, welche baulichen Veränderungen an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume in diesen beiden Gebäuden erforderlich seien.</p> <p>Diese Untersuchung erfolgt zurzeit in Abstimmung mit den betroffenen Hauseigentümern und wird bis voraussichtlich im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4) VERKEHR

3 Stellungnahmen betreffen Verkehr. 2 Stellungnahmen wären für die Öffnung und 1 Stellungnahme gegen die Öffnung der nördlichen Notzufahrt als reguläre Ein- und Ausfahrt.

INHALT	ERGEBNIS DER PRÜFUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>Das Bebauungsplangebiet wäre über zwei Zufahrten (Planstraßen A1 und A2) erschlossen. Ein Baugebiet dieser Größe erfordere mehr als zwei Ein- und Ausfahrten, weil sich sonst die zusätzliche Verkehrsbelastung zu stark an den beiden Zufahrten bündeln würde. Eine weitere Zufahrt im nördlichen Geltungsbereich sei lediglich als Notzufahrt vorgesehen. Es wird gefordert, dass die Notzufahrt (Planstraße H) auf eine mögliche (eventuell auch eingeschränkte) verkehrliche Öffnung geprüft wird.</p>	<p>Seit Beginn der Planungen für das Bebauungsplangebiet fanden Gespräche und Abstimmungen mit dem Fachdienst Verkehrsmanagement der Landeshauptstadt Schwerin statt. Der Fachdienst hat geprüft, ob die nördliche Zufahrt als weitere Zufahrt für das Wohnbaugebiet in Frage kommt.</p> <p>Die Breite der Notzufahrt sei zu schmal und durch die Hecke sowie durch die Grundstücke im Bereich zur Seehofer Straße eingeengt. Ein Begegnungsverkehr sei unmöglich. Ein Ausbau der Notzufahrt als reguläre Ein- und Ausfahrt mit Begegnungsverkehr sei mit erheblichem Aufwand verbunden. Es müssten Flächen von der Gemeinde Seehof in Anspruch genommen werden, die zum Teil im Landschaftsschutzgebiet liegen. Im Zufahrtsbereich von der Seehofer Straße wären nur eingeschränkte Kurvenradien möglich und auf einer Strecke von ca. 60m wäre ein Ausbau für den Begegnungsverkehr gar nicht möglich. Ein absolutes Halteverbot in diesem Bereich wäre notwendig.</p> <p>Die nördliche Zufahrt bleibt als Notzufahrt bestehen, da ein Ausbau für den Begegnungsverkehr nicht möglich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>Gegen die Erschließung des Wohnbaugebietes über zwei Zufahrten (Planstraßen A1 und A2) und eine dritte als Notzufahrt (Planstraße H) sei nichts einzuwenden. Für den Fall, dass die Notzufahrt als Hauptzufahrt etabliert werden</p>	<p>Die Notzufahrt (Planstraße H) bleibt als solches erhalten. Die Voraussetzungen, um als dritte Zufahrt für den regulären Verkehr zu fungieren, seien nicht gegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

<p>würde, würden drei Häuser vom Verkehr entlastet, aber mindestens 30 Häuser zusätzlich belastet werden, weil sich der Verkehr hauptsächlich in Richtung Süden (zur Stadt) bewegen würde. Die zwei Zufahrten sollten möglichst weit im südlichen Geltungsbereich liegen, damit der zusätzliche Verkehr im Wohnbaugebiet bleibt und die Bewohner der „Seehofer Straße“ so wenig wie möglich zusätzlich belastet werden.</p>		
---	--	--

5) FASSADENGESTALTUNG

1 Stellungnahme betrifft Fassadengestaltung.

INHALT	ERGEBNIS DER PRÜFUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
Der Bebauungsplan sehe in Bezug auf die Fassadengestaltung einen maximalen Holzanteil von 30 % vor. Ein Holzhaus sei sowohl ökologischer als auch ökonomischer. Daher wird die Streichung oder ggf. eine entsprechende Ausnahme dieser Festsetzung erbeten.	Der Holzanteil von maximal 30 % wird gestrichen. Mit dem Wegfall der Festsetzung wird ein Gestaltungsspielraum für individuellen Hausbau ermöglicht.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

6) EINFRIEDUNG

2 Stellungnahmen betreffen Einfriedung.

INHALT	ERGEBNIS DER PRÜFUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>Die Heckenhöhe zur seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedung sei mit 1,60 m zum Schutz der Privatsphäre zu gering und sollte auf 1,80 m bzw. 2,00 m erhöht werden.</p>	<p>Die Festsetzung der Heckenhöhe zur seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedung wird von derzeit 1,60 m auf eine Höhe von maximal 1,80 m geändert. Damit wird mehr Privatsphäre berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>Der Bebauungsplan ließe zu, dass Einfriedungen im Vorgartenbereich aus Hecken mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Holzzäunen und Mauern beständen. Hecken, Holzzäune und Mauern wären nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Es wird gefordert, dass Metall- oder Maschendrahtzäune im Vorgartenbereich zulässig sein sollten.</p>	<p>Der Dreiklang aus Mauern, Holzzäunen und Hecken soll eine zu große Materialvielfalt im Straßenraum bzw. Vorgartenbereich vermeiden und dem Baugebiet ein charakteristisches, ortsangemessenes Bild geben. Das Ortsbild würde gestört, wenn zusätzliche Materialien zugelassen würden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

7) BODENVERSIEGELUNG

1 Stellungnahme betrifft Bodenversiegelung.

INHALT	ERGEBNIS DER PRÜFUNG	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>Die enge Bebauung mit ca. 140 Neubauten, die starke Versiegelung, die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation würden das Austrocknen des Schweriner Sees weiter beschleunigen. Das führe zu einer nicht kompensierbaren Belastung für den Ortsteil Wickendorf. Es wird gefordert, dass gezielte Maßnahmen ergriffen werden, die eine minimale Bodenversiegelung sicherstellen.</p>	<p>Zur Minderung des Eingriffes soll die Versiegelung durch Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten usw. eng begrenzt werden. Aus Gründen der Umweltverträglichkeit und zum schonenden Umgang mit Materialien sowie zur weitestgehenden Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes soll die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Es soll erreicht werden, dass über die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Befestigungen zumindest ein Teil des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken unmittelbar in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann.</p> <p>Mit der weitestgehenden Versickerung des Niederschlagswassers in das Grundwasser, dessen Fließweg zum Schweriner See gerichtet ist, wird einer Austrocknung des Schweriner Sees nachhaltig gegengesteuert.</p> <p>Die Durchgrünung des Plangebietes trägt auch zur Minderung der Bodenversiegelung bei. Entlang der Erschließungsstraßen werden standortgerechte heimische Hochstämme gepflanzt. An der westlichen Plangebietsgrenze werden private Grünstreifen festgesetzt, die zur Eingrünung des Gebietes in die Umgebung beitragen. Weiterhin werden innerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz, am Bolzplatz und südlich des Solls Strauchpflanzungen vorgesehen. Die geschützten Hecken im Norden und Süden des Geltungsbereiches werden erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

