

## **B-Plan Nr. 50.04/2 Schwerin, Lankower Aubach-Nord**

### **Zusammenfassende Erklärung der Stadt Schwerin gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, abgängige Gewerbeflächen einer unerwünschten gewerblichen Neunutzung zu entziehen, städtebaulich neu zu ordnen und als Wohnbaufläche einer an dieser Örtlichkeit verträglicheren Nutzung zuzuführen.

Grundlage der Planung ist der Komplettabriss aller vorhandenen Gewerbebauten (Garagen, Hallen, Lager- bzw. Speichergebäude, Schuppen und Nebengelasse) mit der Ausnahme eines zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäudes auf dem Flurstück 3/14. Der Abriss der Bauten ist für das Jahr 2006 vorgesehen.

Mit der Entwicklung eines Teilbereiches zu einem kleinen, in sich abgeschlossenen Wohngebiet soll ein Wohnstandort entstehen, der sich in die von Kleingärten geprägte Landschaft der Umgebung einfügt. Ermöglicht wird der Bau von ca. 20 freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken von 550 bis ca. 700 m<sup>2</sup>. Dies erlaubt Gebäudegrundflächen von ca. 100 - 150 m<sup>2</sup>.

#### **Verfahrensablauf**

Zum Bebauungsplan wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, sowie Behördenbeteiligungen nach § 4 (1) und (2) BauGB durchgeführt.

Den Bürgern wurde die Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf einer Bürgerversammlung am 23.05.2005 vorgestellt. Die hier geäußerten Bedenken hinsichtlich der Überplanung der nördlich gelegenen Kleingartenflächen wurden im Planverfahren berücksichtigt und der Plangeltungsbereich so verändert, dass der überwiegende Teil der betroffenen Kleingärten nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Weitergehende konzeptionelle, in einem Strukturkonzept dargestellte Überlegungen zur Arrondierung von Flächen bleiben unberührt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.02.2006 bis zum 06.03.2006 vorgestellt. Die in die Abwägung eingestellten Belange führen nicht zu Planänderungen.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde deutlich, daß keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet sind und auch keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen seien. Es wurden Hinweise zur Ausbauplanung gegeben, aber keine planänderungsrelevanten Forderungen erhoben. Anforderungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden in der Behördenbeteiligung nicht geäußert, so daß diese nach den Vorgaben der städt. Fachämter erarbeitet wurde.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan Nr. 50.04/2 „Lankower Aubach-Nord“ der Stadt Schwerin wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse und Auswirkungen auf Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben. Anregungen aus der Behördenbeteiligung mit Auswirkungen auf den Umweltbericht waren nicht zu verzeichnen.

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Baumschutzsatzung;
- Landschaftsplan der Stadt Schwerin;
- Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin;
- Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Schwerin;
- Landesnaturenschutzgesetz M-V;
- Regionales Raumordnungsprogramm Nordwestmecklenburg;
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung: 01.2002).

Die Erarbeitung der planungsrelevanten Umweltbelange erfolgte in folgenden Einzelschritten :

-Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB  
Ergebnis des Umweltberichtes:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes zu einem Wohngebiet mit großflächigen Entsiegelungen von Gebäuden und befestigten Straßen sowie Plätzen
- Mit dem geplanten Bauvorhaben sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbunden.

-Erarbeitung eines Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zur Minimierung und zur Kompensation der mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe gem. der Landesnaturenschutzgesetzgebung Mecklenburg-Vorpommern.

-Festsetzung von Ausgleichspflanzungen für die gem. der Baumschutzsatzung geschützten Bäume.

-Ergebnis der Grünordnungsplanung :

- Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 des Landesnaturenschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 zu kompensieren sind. Der Ausgleich für die Eingriffe kann nachweisbar innerhalb des Plangebietes erbracht werden.
- Festsetzung der Grünordnungsmaßnahmen im Bebauungsplan mit folgenden Aussagen:

- Teilweise Überstellung der Planstraßen im Wohngebiet mit Bäumen als Kompensationsmaßnahme für die Baumrodungen und als Gestaltungsmaßnahme;
- Ausschluss von baulichen Maßnahmen in der 7 m breiten Gewässerschutzzone entlang des Lankower Aubaches.
- Ausschluss von baulichen Maßnahmen auf der privaten Grünfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

### Abwägungsvorgang

Das Plangebiet ist zur Zeit durch brachliegende Gewerbebauten und betonierte Freiflächen stark versiegelt. Bei einer Umsetzung der Planung durch Errichtung von Einfamilienhäusern mit großen Gartenanteilen wird es in der Gesamtheit zu einer Verbesserung der naturräumlichen Situation kommen (Entsiegelung von Grund und Boden, Verbesserung des Wasserabflusses, Verbesserung der Grundwasserneubildung, etc.)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung sind Auswirkungen des örtlichen Verkehrs der Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ auf das Plangebiet abzuleiten. Es wurden Kennzeichnungen von Schallpegelbereichen und hierauf aufbauende Festsetzungen zum passiven Schallschutz von Gebäuden mit der Zielsetzung der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im B-Plan getroffen.

Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde wurden berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Schwerin. Um das Grundwasser zu schützen sind Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung gemäß § 3 i.V.m. Anlage 2 Pkt. 5.12. Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO- SN.GS Meckl.-Vorp. GI Nr. 753-2-9) im Trinkwasserschutzgebiet I-III B verboten. Ausnahmen können beantragt werden.

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und den sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden nach erfolgter verwaltungsinterner Abstimmung (Abwägung) in den Bebauungsplan übernommen und eingearbeitet.

\* \* \* \* \*

Schwerin, den .....

L. S.

.....

Oberbürgermeister