

Begründung

zur

4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans Nr. 2, Teil West
der Stadt Schwaan, Landkreis Rostock

für das Gebiet „Vorbecker Landweg West“

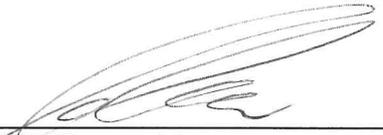
in Schwaan, südlich der Bützower Straße und westlich des Vorbecker Landweges

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

09.05.2019

ausgefertigt am: 07.06.2019

Schwaan, 07.06.2019


Schauer, Bürgermeister

| Inhalt | Seite |
|--|-----------|
| 1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung: | 3 |
| 1.2 Rechtsgrundlagen: | 3 |
| 1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen: | 4 |
| 2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten | 5 |
| 2.1 Geltungsbereich / Bestand: | 5 |
| 2.2 Baugrund / Altlasten: | 5 |
| 2.3 Nutzungsbeschränkungen: | 6 |
| 3. Grundzüge der Planung | 7 |
| 4. Bauliche und sonstige Nutzung | 8 |
| 4.1 Art der Nutzung: | 8 |
| 4.2 Maß der Nutzung: | 10 |
| 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise: | 10 |
| 5. Erschließung des Plangebietes | 12 |
| 5.1. Verkehr | 12 |
| 5.2. Technische Infrastruktur | 13 |
| 6. Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz | 15 |
| 6.1 Eingriffsregelung: | 15 |
| 6.2 Artenschutz: | 15 |
| 7. Umweltbericht | 17 |
| 7.1 Einleitung | 17 |
| 7.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen | 18 |
| 7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich | 23 |
| 7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung | 23 |
| 7.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe | 23 |
| 7.6 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung | 23 |
| 7.7 Hinweise, Grundlagen, Methodik | 26 |
| 8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges | 27 |

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Die Stadt Schwaan bereitet die Erschließung und Bebauung des Bereichs westlich des Koppelweges vor. Dabei wurde ein veränderter Flächenbedarf für die Herstellung von Wendeanlagen und für die Herstellung eines Straßenabschnitts in Dammlage sowie für den Leitungskorridor eines öffentlichen Regenwasser-sammlers festgestellt. Diese punktuellen Flächenbedarfe sind durch den B-Plan nicht gedeckt und erfordern Eingriffe in bisher festgesetzte private Baugrundstücke. Ausserdem wird die parallel zum Koppelweg geplante Fuß-Radwegeverbindung nicht mehr als zweckmäßig eingeschätzt und soll aufgegeben werden. Darüber hinaus wird die Bebaubarkeit einzelner Baugrundstücke, die in einem Bodenordnungsverfahren nach Aufstellung des B-Plans gebildet wurden, durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und privater Grünflächen mit Anpflanzgeboten unverhältnismäßig eingeschränkt. Die Gewährleistung des festgesetzten Nutzungszwecks ‚Wohngebiet‘ erfordert hier eine Neubetrachtung der Festsetzungen. Außerdem sollen im Rahmen des geplanten Erschließungssystems bestehende Möglichkeiten zur Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke ausgeschöpft werden.

Die damit erforderlichen Planänderungen möchte die Stadt Schwaan mit einer Klarstellung und rechtsverbindlichen Zusammenfassung der planungsrechtlichen Festsetzungen verbinden, die unter Berücksichtigung des Ursprungsplans aus 1995 sowie der 1. bis 3. Änderungen gelten (Neufassung des B-Plans). Insbesondere für den Bereich des Altbestandes östlich des Koppelweges soll dabei unter Berücksichtigung zwischenzeitlich eingetretener Veränderungen der Nutzungs- und Bebauungssituation und auch der übergeordneten Entwicklungsziele (F-Plan) eine Überprüfung der Zweckmäßigkeit und des Erfordernisses der Festsetzungen vorgenommen werden.

1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung:

- Anpassung der Festsetzung der Verkehrsflächen im Bereich der Wendeanlagen in den Planstraßen 1 – 5 an die verkehrsplanerischen Anforderungen der RASt 06¹
- Berücksichtigung des Flächenbedarfs einer erforderlichen Aufschüttung (Böschung) zur Herstellung des Straßenkörpers der Planstraße 5
- Aufgabe von Verkehrsflächen für eine festgesetzte Fuß-Radwegeverbindung parallel zum Koppelweg
- Bereitstellung einer öffentlichen Grünfläche zur Sicherung eines Leitungskorridors für die geplante Regenwasserableitung in Richtung Beke (nördlich anschließend an die Planstr. 2)
- Aufgabe von Anpflanzgeboten für Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen
- Optimierung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken FS 544, 547, 548, 631 durch Reduzierung bestehender Grünflächen mit Anpflanzgeboten und Anpassung der Baugrenzen
- Ergänzung eines Wohnbaugrundstücks durch tlw. Nutzungsänderung der auf FS 609 bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung des bestehenden Reiterhofes als Sondergebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- Festsetzung der Gemengelage auf den FS 314 – 319, 320/1 und 320/5 (Bützower Straße 57/59) als Mischgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- Aufgabe von Festsetzungen über öffentliche Dauerkleingärten (Teilflächen aus FS 320/5 und 236/2) mangels Planungserfordernis und wg. fehlender planungsrechtlicher Zulässigkeit - Herausnahme dieser Flächen aus dem Plangebiet
- Aufgabe von Festsetzungen über besondere Verkehrsflächen zwischen dem Autohaus Weitendorf und den Pachtgärten (Teilflächen aus FS 320/5 und 236/2) - Herausnahme dieser Flächen aus dem Plangebiet

1.2 Rechtsgrundlagen:

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Aufgrund der seit der Beschlussfassung über den B-Plan am 23.11.1994 / 31.05.1995 eingetretenen z.T. erheblichen Veränderungen des Liegenschaftskatasters und der Bebauungssituation werden darüber hinaus die fortgeltenden Festsetzungen, die von der 4. Änderung nicht betroffen sind, neu gefasst. Diese Neufassung stellt insoweit eine redaktionelle Klarstellung der fortbestehenden Festsetzungen dar, die durch die abschließende Beschlussfassung der Schwaaner Stadtvertretung über die 4. Änderung und Neufassung des B-Plans satzungsmäßig legitimiert werden soll. Dabei werden die neu gefassten Festsetzungen auch auf die aktuellen Fassungen der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung gestützt und erfahren dadurch teilweise veränderte Auslegungen des Festsetzungsinhalts (z.B. Zulässig-

¹ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV, Köln 2007

keit von Anlagen der Kinderbetreuung in WR-Gebieten, Zulässigkeit von Ferienwohnungen in WA- und MI-Gebieten, Begriff des Vollgeschosses).

Für die 4. Änderung und für den Vollzug des neugefassten Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Landesbauordnung M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zul. geä. durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Für die 4. Änderung und Neufassung des B-Plans wurde das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB (vereinfachte Änderung) und der §§ 13a, 13b BauGB (Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren) geprüft.

Ein Rückgriff auf die vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB ist nicht zulässig. Während die beabsichtigten Anpassungen der Verkehrsanlagen einschließlich der damit punktuell verbundenen Änderung von Nutzungsarten und Baugrenzen keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung haben, greifen die Nutzungsänderung einer bisherigen öffentlichen Grünflächen in ein WA-Gebiet (FS 609) oder die mit der Optimierung der Bebaubarkeit verbundene Unterbrechung eines umlaufenden Gehölzstreifens auf FS 547, 548 in die planerischen Grundzüge ein. Auch die beabsichtigten Fehlerberichtigungen im östlichen Teil (Umwandlung MD, MI 5, z.T. WA 2, 10 in ein Sondergebiet/Reiterhof und Umwandlung des Baugebietes WA 1 in ein Mischgebiet) sowie die Aufgabe von fehlerhaften bzw. unzumutbaren Festsetzungen („öff. Dauerkleingärten“ bzw. „besondere Verkehrsflächen“ zwischen dem Autohaus WEITENDORF und den Pachtgärten) sind formal jwls. als Eingriffe in die planerischen Grundzüge zu verstehen, die das vereinfachte Verfahren ausschließen.

Auch für das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) liegen die Anwendungsvoraussetzungen nicht vor. Der noch unerschlossene Teil des Plangebietes kann für sich genommen nach Lage und Umgebung nicht der Innenentwicklung und dem Anwendungsrahmen des § 13a BauGB zugerechnet werden. Eine auf § 13b BauGB gestützte Beschleunigung und Vereinfachung des Änderungsverfahrens ist ebenfalls unzulässig, weil auf den zzt. noch un bebauten Baugrundstücken insgesamt 15.204 m² Grundfläche zugelassen sind und die Anwendungsgrenzen des § 13b BauGB (max. 10.000 m² Grundfläche) damit überschritten sind.

Ungeachtet der vermeintlichen Geringfügigkeit der Änderungsabsichten im Einzelnen war deshalb für die 4. Änderung und Neufassung des B-Plans Nr. 2 das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und mit Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB anzuwenden.

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der B-Plan Nr. 2 (Westteil) in der Fassung bis einschließlich zur 3. Änderung ist landesplanerisch abgestimmt und befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Die 4. Änderung und Neufassung des Plans (s.o. Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung) steht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ebenfalls nicht entgegen (Landesplanerische Stellungnahme v. 03.01.2019).

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung aufgrund der 3. Änderung vom 27.11.2013 stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans das Reine Wohngebiet WR 4, die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3, das Dorfgebiet MD 2 und die Mischgebiete MI 8, MI 20 und MI 21 sowie die Gemeindestraßen Bützower Straße/Vorbecker Landweg und Koppelweg dar. Im Baugebiet MI 8 ist ein Standort für eine kulturelle Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen und im Baugebiet WA 3 wird ein Standort für eine Anlage des Gasversorgungsnetzes gekennzeichnet.

Die im B-Plan vorgesehenen Nutzungen sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die mit der 4. Änderung vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes Reiterhof weicht dabei allerdings formal von der FNP-Darstellung (Dorfgebiet MD 2 bzw. Mischgebiet MI 8) ab. Da das mit dem Sondergebiet Reiterhof zugelassene Nutzungsspektrum gem. §§ 5, 6 BauNVO sowohl in einem Dorfgebiet als auch in einem Mischgebiet untergebracht werden kann, ist das Entwick-

lungsgebot aus dem FNP hier noch ausreichend berücksichtigt. Denn der Bebauungsplan darf im Rahmen der verallgemeinernden Unschärfe der einzelnen FNP-Darstellungen eine Konkretisierung und Präzisierung der letztlich vorgesehenen Nutzung vornehmen².

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 ist deshalb nicht erforderlich. Die Stadt beabsichtigt gleichwohl, im Zuge der nächsten anstehenden FNP-Änderung hier eine Sondergebietsdarstellung vorzunehmen.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

2.1 Geltungsbereich / Bestand:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Schwaan. Es grenzt im Norden an die Bützower Straße (Landesstraße 133). An die Bützower Straße sind in diesem Bereich überwiegend Einfamilienhausgrundstücke beidseitig angebaut. Westlich der Einmündung der Gemeindestraße ‚Koppelweg‘ (Ortsdurchfahrtsgränze) ist die Bützower Straße / L 133 anbaufrei. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Einfamilienhausgrundstücke Bützower Straße 55 b – e, an eine städtische Pachtgartenkolonie und an die Wohnbebauung Vorbecker Landweg Nr. 2 – 16. Im Süden schließen die Einfamilienhausgrundstücke Koppelweg 19 und 22 sowie Wirtschafts- und Weideflächen des Reiterhofes Burmeister an, die nach Westen hin noch umfangreichen Altbaumbestand einer ehemaligen Obstplantage aufweisen. Die westliche Plangebietsgrenze wird durch die freie Strecke der Landesstraße 133 (Vorbecker Chaussee) gebildet.

Der westliche Teil des Plangebietes ist unbebaut. Er wird zzt. als Pferdeweide durch den Reiterhof Burmeister genutzt. Dieses Areal weist eine starke Reliefenergie auf. Westlich der Bebauung am Koppelweg schließt sich ein plateauartiger Bereich mit Höhen um 6 .. 7 m NHN an, der nach Norden leicht abfällt (6 .. 5,5 m NHN) und nach Südosten auf Höhen bis 4,5 m NHN sanft ausstreicht. Weiter nach Westen und Südwesten erhebt sich die Plateaufläche zu einem Hügel bis auf ca. 12 m NHN mit einer Hangneigung bis 10 .. 11%. Zurückliegend wurden auf dem Gelände lokale Bodenaufschüttungen mit einer Mächtigkeit von ca. 0,5 m, tlw. bis zu 1,0 m vorgenommen.

Der östliche Teil des Plangebietes ist überwiegend bebaut. Die Bebauung beidseitig des Koppelweges und des Stichweges ‚Am Reiterhof‘ geht bereits auf den B-Plan Nr. 2 zurück. Sie ist überwiegend durch Einfamilien-Wohnhäuser geprägt. An der Ostseite des Koppelweges befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück (Baubetrieb). An die Bebauung der Straße ‚Am Reiterhof‘ schließt sich der Reiterhof Burmeister an. Er stellt sich als geschlossenes Areal dar und ist mit einer Reithalle, 2 Stallgebäuden sowie einem Unterkunfts- und Geschäftsgebäude bebaut. Auf dem Gelände befinden sich 2 Dressur- und 2 Springplätze, ein Führkarussell sowie Abstellflächen für Pkw und Anhänger.

Die weiter östlich anschließenden Flächen stellen sich als gewachsene Gemengelage dar. Neben der Wohnnutzung in Ein- und Mehrfamilienhäusern haben hier u.a. eine Kfz-Meisterwerkstatt, eine Weiterbildungsgesellschaft und ein Abbruch- und Entsorgungsunternehmen ihren Sitz. Der Bereich ist überwiegend mit zweigeschossigen Gebäuden mit flach geneigten Satteldächern bebaut, die z.T. eine Längenausdehnung bis ca. 65 .. 70 m aufweisen.

2.2 Baugrund / Altlasten:

Zur Beurteilung des Baugrunds liegt für den westlichen Teilbereich des Plangebietes eine orientierende Bodenuntersuchung zur Untersuchung von Bodenkontaminationen im Zusammenhang mit der Vornutzung durch die abgewickelte LPG (T) Schwaan³ und ein Baugrundgutachten für den 3. BA (Böhlenrade) zur Vorbereitung der Erschließungsarbeiten einschließlich einer Bewertung der Bodenablagerungen nach LAGA⁴ vor.

Danach sind die oberflächennahen geologischen Lagerungsverhältnisse heterogen ausgeprägt. Oberhalb von spätglazialen Geschiebemergelablagerungen, die oberflächlich zu Geschiebelehm verwittert sind, treten im Bereich von Schmelzwasserrinnen Schmelzwasser- und Beckensande, z. T. auch Beckenschluffe, in stark variierender Stärke auf. Bereichsweise sind Wechsellagerungen festzustellen. Im Bereich ehemaliger Geländehohlformen und Kleingewässer haben sich organogene Torfe akkumuliert. Die Deckschichten sind überwiegend anthropogenen Ursprungs. Im Zuge der Vornutzung und nachfolgender Berräumungen erfolgten bereichsweise Geländeaufräge (Auffüllungen / Verfüllungen) sowie Planierungen ehemaliger Bauflächen.

Die bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelablagerungen sowie die bereichsweise auftretenden

² BVerwG, U. v. 28.02.1975, 4 C 74.72; B. v. 12.02.2003, 4 BN 9.039; B. v. 11.02.2004, 4 BN 1.04

³ Untersuchungsbericht Nr. 94 431 1 GA; GSU / Flensburg, 1994

⁴ Geotechnischer Bericht. IBURO, Rostock, 07.09.2018

Beckenschluffe in mindestens steifplastischer Konsistenz weisen eine ausreichende Tragfähigkeit und Scherfestigkeit und verhältnismäßig geringe Setzungsneigung auf. Sie sind deshalb als Baugrund in der Regel geeignet. Als aufgeweichte Mineralböden weisen sie für Fundamenten, Schachtbauwerken oder Rohraufleger i.d.R. allerdings eine unzureichende Tragfähigkeit und Scherfestigkeit auf und sollten deshalb mindestens teilweise ausgetauscht werden.

Die vg., stark bindigen Erdstoffe sind als schwerdurchlässig einzuschätzen ($k_f < 1 \times 10^{-7}$ m/s, bei natürlicher Lagerung $< 1 \times 10^{-8}$ m/s). Sie sind mäßig bis kaum verdichtbar (V2/V3) und stark frostempfindlich (F3). Für eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser ist das Plangebiet überwiegend nicht geeignet. Lediglich kleinere Teilbereiche weisen eine bedingte Versickerungseignung auf. Dabei ist auch der für eine Versickerung großteils nicht ausreichende Grundwasser-Flurabstand zu beachten. In Niederschlagsperioden ist bereichsweise mit einer oberflächennahen Schichtenwasserausbildung (Aufstau von Sickerwasser) zu rechnen.

Die o.a. Bodenablagerungen/Auffüllungen, die auch sichtbare Beimengungen von Fremdbestandteilen (Bauschuttresten) aufweisen, wurden 2018 auf Schadstoffgehalte gemäß Mindestuntersuchungsumfang nach TR LAGA (2004)⁵ für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht untersucht. Die Auffüllungen wurden nach ihrer chemischen Zusammensetzung z.T. als Z2- oder Z1.2- Material gemäß TR LAGA (2004) klassifiziert. Die erforderlichen Bedingungen für einen Wiedereinbau als Mineralböden in technischen Bauwerken – insbesondere eine ausreichend mächtige, bindige Überdeckung des oberen GW-Leiters – sind am Planstandort nicht gegeben. Die als Z0- bzw. Z 1.1-Material klassifizierten Auffüllungsmaterialien können am Standort weiterverwendet werden (s.a. Pkt. 7.2.3).

2.3 Nutzungsbeschränkungen:

Grund-/Oberflächenwasser:

Das Grundwasser hat einen geringen bis mittleren Geschütztheitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte ist das Grundwasser je nach Geländehöhe mit einem Flurabstand von 2 - 5 m zu erwarten. Die Grundwasserisohypsen liegen in diesem Bereich zwischen 3 und 4 m NHN. Im Bereich östlich des Koppelweges sind teilweise deutlich geringere Grundwasserflurabstände zu erwarten (< 2 m). Hier kann es zu artesischem Austritt von Grundwasser kommen.

Nach den Schichtenverzeichnissen der Baugrunduntersuchung⁴ liegen die Flurabstände des Grundwassers i.W. zwischen ca. 1,2 m und 3,5 m.

Das Plangebiet ist hydrologisch dem Einzugsgebiet der Warnow zuzuordnen. Die Vorflut wird über den verrohrten Graben 5LV4 gebildet, der südlich des Plangebietes verläuft und sich als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungslast des WBV „Warnow-Beke“ befindet. Dieser Vorfluter gehört nicht zu den nach der WRRL berichtspflichtigen Gewässern. Der nordwestliche Teil des Plangebietes entwässert nach Norden in Richtung Beke, die der Berichtspflicht nach der WRRL unterliegt.

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Gem. § 136 LWaG M-V gilt die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 fort und ist entsprechend zu beachten.

Altlasten:

Im Altlastenkataster des Landkreises sind für das Plangebiet keine Altlasten verzeichnet.

Jedoch wurden bereits in der Urfassung des B-Plans (1996) in den Baugebieten WA2, WA3 – 5, WR7, 8 und WA9 insgesamt 9 Teilflächen gekennzeichnet, in denen Bodenbelastungen festgestellt wurden und im Zusammenhang mit dem Abbruch der dort seinerzeit noch aufstehenden Gebäude und Anlagen eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes (LPG(T) Schwaan) ein Sanierungsbedarf bestand³. Für die Bodenbereiche einer ehem. Maschinenhalle und von ehem. Stallgebäuden mit Melkanlagen (Gebäude 2 – 6) wurden MKW-Belastungen festgestellt, die den Gebäudeboden z.T. durchdrungen (Gebäude 3) und den unterlagernden Boden zumindest bis 0,45 m Tiefe durchdrungen hatten. Im Bereich eines ehem. Chemikalienlagers (Reinigungs- u. Desinfektionsmittel, Gebäude 4) wurden nachteilige Bodenveränderungen durch Stoffeinträge festgestellt, die sich analytisch jedoch keinem Stoff oder keiner Stoffgruppe eindeutig zuordnen ließen. Für die genannten Bodenbereiche (Gebäude 2 – 6) wurde mit Blick auf die geplante Wohnnutzung als Sanierungsmaßnahme ein Bodenaustausch zur Beseitigung der durch Stoffeinträge verursachten nachteiligen Bodenveränderungen empfohlen. Diese Sanierungsempfehlung wurde im Zuge der inzwischen erfolgten Beräumung der Altbebauung umgesetzt. Die durch die Vornutzung der ehem. LPG(T) Schwaan verursachten nachteiligen Bodenveränderungen sind aktuell deshalb nicht mehr von Bedeutung. Weitere gutachterliche Hinweise³ auf die Nichteignung von Abbruchmaterialien einzelner An-

⁵ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (Stand 11/2004)

lagenteile für den Wiedereinbau in gebrocher Form als Fahrbahnunterbau (z.B. asbesthaltige Materialien, mineralölbelastete Materialien, aufgrund von Schutzanstrichen bzw. Anhaftungen von Fugenvergussmasse PAK-belastete Betonteile der ehem. Fahrflächen sowie der ehem. Silo- und Festmistanlagen) sind ebenfalls wegen der inzwischen erfolgten Beräumung der Altbebauung und Entsorgung der Abbruchmaterialien nicht mehr relevant.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, Natura 2000- Gebiete (§§ 32 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope/Geotope (§ 20 NatSchAG M-V/§ 30 BNatSchG) sind von der Planung nicht berührt.

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt geworden. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. 9).

Festpunkte des aml. geodätischen Grundlagnetzes:

Im Plangebiet (und angrenzend) befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Plangebiet ist am Nordgiebel des Gebäudes Koppelweg 1 ein Nivellementpunkt 3. Ordnung (Mauerbolzen) zu beachten. Diese Vermessungsmarke ist nach § 26 des Geoinformations- und Vermessungsgesetzes vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt und darf nicht unbefugt in ihrer Lage verändert oder entfernt werden; eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser darf weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Weitere Festpunkte (Nivellementpunkte 3. Ordnung) befinden sich im Planumfeld an den Gebäuden Letschower Chaussee 5, Bützower Str. 18, an der Westseite der Vorbecker Chaussee (Flst. 263/3).

3. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung beinhalten im östlichen Bereich des Plangebietes eine Sicherung und Fortführung des gemischten Bestandes aus Wohnnutzungen, kleinen Gewerbebetrieben und dem Reiterhof. Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Die bereits mit dem Ursprungsplan festgesetzte Art der Nutzung wird i.W. beibehalten.

Dabei werden in dem zzt. unbebauten Areal westlich des Koppelweges (3. Bauabschnitt / Böhlenrade) punktuelle Anpassungen bei der Abgrenzung zwischen den WR- bzw. WA-Gebieten und den Verkehrsflächen vorgenommen, um eine bedarfsgerechte Ausführung der Wendeanlagen entsprechend den Empfehlungen der RAS 06 zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird das Baugebiet WA 5 auf eine Teilfläche des Flst. 609 ausgedehnt, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt war. Die Erweiterung der WA - Festsetzung dient hier der verbesserten Ausnutzung der neu herzustellenden Erschließungssysteme.

Das Baugebiet WR 7 wird auf den Flst. 544, 547, 548 in westliche Richtung um 5 m erweitert, um hier durch eine größere Tiefe der Baugrundstücke ihre Bebaubarkeit zu optimieren. Die hier in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bisher bestehende Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche / Hecke wird dabei aufgegeben. Die Planänderung dient hier der Vermeidung unverhältnismäßiger Einschränkungen der plangemäß bezweckten Wohnnutzung. Durch den Verzicht auf bisher festgesetzte private Grünflächen mit Anpflanzgeboten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird der erforderliche Raum geschaffen, um für die geplante Einfamilienhausbebauung angemessene überbaubare Grundstücksflächen bereitzustellen.

Auch zugunsten des Baugebietes WA 10 erfolgt zum Zwecke der Optimierung der Bebaubarkeit des Flst. 631 eine Anpassung der Abgrenzung zwischen dem Baugebiet und der privaten Grünfläche / Hecke. Die auf eine Breite von 3 m reduzierte Hecke am südlichen Grundstücksrand wird durch eine Grünflächenfestsetzung im rückwärtigen Grundstücksbereich flächenneutral ersetzt.

Von einer ursprünglich beabsichtigten Fuß-Radwegeverbindung wird mit der 4. Änderung des B-Plans abgesehen. Die Wegeverbindung war ca. 40 .. 80 m parallel zum Koppelweg unter Einbeziehung der Planstraße 2 und z.T. innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen WR 8 und WA 9 geplant. Wegen der parallelläufigen Gemeindestraße Koppelweg und nach Aufgabe der Spielplatzfunktion der Grünfläche (1. Änderung) ist ein in geringer Entfernung von der öffentlichen Straße geführter selbständiger Fuß-/Radweg weitgehend funktionslos und deshalb entbehrlich. Die Flächen werden den angrenzenden Nutzungen zugeordnet (öffentliches Siedlungsgrün bzw. WA 9). Die öffentliche Grünfläche (Flst. 563, 564) ist weiterhin vom Koppelweg und von der Planstraße 1 über einen öffentlichen Geh- und Radweg (Flst. 555) erreichbar.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein Abschnitt des bestehenden Vorfluters 5LV4 mit einem dort befindlichen Kleingewässer durch das Baugebiet WR7 überplant (fortgeltende Festsetzung). Das Kleingewässer liegt an einem Tiefpunkt des umgebenen Geländes und wird bisher sowohl von dem Vorfluter als auch von oberflächlich anströmendem Niederschlagswasser gespeist. Es soll im Zuge der Baulanderschließung verfüllt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verfüllung wie auch bei der Planung der künftigen Grundstücksbebauung der bisherigen wasserwirtschaftliche Funktion des Gewässers sorgfältig Rechnung zu tragen ist, um eine gefähderungsfreie Nutzung der Fläche als Wohngrundstück zu ermöglichen und um Setzungen oder Grundstücksvernässungen wirksam vorzubeugen.

Im östlichen Teil des Plangebietes werden mit der 4. Änderung des B-Plans die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse im Zusammenhang mit dem Reiterhof Burmeister berücksichtigt. Die bisherigen Baugebiete MD und MI 5, die durch den Reiterhof Burmeister genutzt werden, werden dazu als Sondergebiet Reiterhof festgesetzt. Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD), in dem nach der bisherigen Textfestsetzung Nr. 1 Landwirtschaftsbetriebe ausschließlich auf Pferdehaltung beschränkt und sonstige Gewerbebetriebe gänzlich ausgeschlossen waren, entspricht zwar dem Nutzungszweck des Reiterhofes, stieß jedoch auf formale planungsrechtliche Bedenken, ob die in § 5 (1) BauNVO definierte allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes noch hinreichend gewährleistet wäre. Gleichzeitig war die bisherige Mischgebietsfestsetzung auf dem Flst. 335/12 für die Unterbringung von Teilen des Reiterhofes ungeeignet, weil der Reiterhof nur bedingt zu den in einem MI-Gebiet zulässigen Nutzungen gehört. Denn insbesondere die landwirtschaftliche Nutzungskomponente des Betriebes ist von den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten nicht hinreichend abgedeckt (vgl. § 6 BauNVO). Die Planungsabsicht, den Betrieb des Reiterhofes mit Pferdehaltung und dem Reitsport einschließlich der Durchführung von Reiterferien am Standort zu erhalten und weiterzuentwickeln, unterscheidet sich nach der vorgesehenen Nutzungsspezifika von den in §§ 2 – 10 BauNVO typisierten Baugebieten. Die Fläche wird deshalb als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei erfolgt eine Neubestimmung der Abgrenzung des Baugebietes (SO/R), da sich die vom Reiterhof genutzten Flächen nach einer zurückliegenden Arrondierung der Betriebsflächen von den

bisher festgesetzten Baugebietsgrenzen unterscheiden. In das Sondergebiet werden deshalb Teilflächen einbezogen, die bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA2, WA10) festgesetzt waren. Die Flächen werden derzeit i.W. als Paddock genutzt und dienen dem Betriebszweck insoweit ausschließlich als Freiflächen. Eine an die Wohnnutzung nordwestlich bzw. südlich des Reiterhofes heranrückende bauliche Nutzung mit Gebäuden für die Tierhaltung oder den Pferdesport wird zur Vorbeugung von Nutzungskonflikten mit dem Wohnen ausgeschlossen (sh. Pkt. 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen). Mit dem Flächenzuschnitt des Baugebietes SO/R berücksichtigt die Stadt Schwaan Anregungen des Reiterhofes Burmeister und der IHK, die im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf der 4. Planänderung vorgetragen wurden.

Bei der Änderung von MD/MI zu einer Sondergebietsfestsetzung hat die Stadt Schwaan sich aufgrund von Bedenken des Landkreises auch mit dem Schutzanspruch der benachbarten Anwohner auseinandergesetzt. Die Festsetzung des Sondergebietes erfolgt bestandsorientiert. Die im SO/R zugelassenen Nutzungen entsprechen dem zzt. ausgeübten Nutzungsspektrum des Reiterhofes und beschränken sich auf das bestehende Betriebsgelände. Die SO-Festsetzung beinhaltet dabei weder zusätzliche Nutzungsarten noch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, die über den bisherigen Zulässigkeitsrahmen des B-Plans (Urfassung) hinausgehen. Das Störpotenzial des Betriebes für die benachbarten Wohngrundstücke bleibt insoweit unverändert. Aus der Nachbarschaft von Reiterhof und Wohnen ergaben sich bisher auch keine Nutzungskonflikte, die eines planerischen Eingriffs bedurft hätten. Vielmehr ist die benachbarte Wohnbebauung WA 2, 10 als heranrückende Nutzung in bewusster Wahrnehmung und Akzeptanz der bestehenden Pferdehaltung entstanden. Die Wohnnutzung am Vorbecker Landweg (östliche Nachbarschaft) stellt eine mit dem Reiterhof historisch gewachsene Gemengelage dar. Die Nachbarschaft zwischen dem Wohnen und dem Sondergebiet ist mit planungs- und immissionsschutzrechtlichen Grundsätzen der Nutzungszonierung vereinbar. Denn die im SO-Gebiet zugelassenen Nutzungen sind für sich auch in gemischten Bauflächen zulassungsfähig, die gem. §§ 5, 6 BauNVO regelmäßig auch dem Wohnen dienen. Die bestehenden Möglichkeiten einer Vermeidung von zusätzlichen Störpotenzialen wurden dabei ausgeschöpft, indem ein Heranrücken von störrelevanten Nutzungen an die Wohngebiete WA2, WA10 nicht Inhalt der Festsetzungen wurde. (vgl. OVG LSA, U. v. 29.04.05, 2 K 328/00: In einem Sondergebiet darf der "Störgrad" einem der BauNVO-Gebietstypen gleichgesetzt werden. Der "Störgrad gleich einem Mischgebiet" ist neben einem (allgemeinen) Wohngebiet nicht abwägungsfehlerhaft. Eine konkrete Konfliktlösung in Grenzlagen kann, soweit der Bebauungsplan dafür offen ist, noch anhand von § 15 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden.)

Das bisherige Baugebiet WA 1 an der östlichen Spitze des Plangebietes wird mit der 4. Änderung des B-Plans nunmehr als Mischgebiet MI 3 festgesetzt. Die vorwiegend dem Wohnen dienende Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes erscheint inzwischen an diesem Standort nicht mehr umsetzbar. Denn das hier ansässige Gewerbeunternehmen nimmt einen deutlich überwiegenden Anteil des Gesamtquartiers ein. Auch ein Strukturwandel in Richtung Wohnen ist nicht erkennbar. Dies wird insbesondere in der Stellungnahme der IHK v. 10.01.2019 zum Vorentwurf der 4. Planänderung deutlich. Die Wohngebietsfestsetzung erweist sich deshalb in planungsrechtlichem Sinne als nicht erforderlich. Mit der Überplanung der Fläche als Mischgebiet wird eine bauliche Reproduktion der gewerblichen Nutzung am Standort ermöglicht und sowohl der Fortbestand des Wohnens als auch der gewerblichen Nutzung ermöglicht.

Mit der 4. Änderung des B-Plans werden außerdem Festsetzungen über eine öffentliche Dauerkleingartenfläche und über öffentliche Verkehrsflächen südlich und östlich des Autohauses Weitendorf ersatzlos aufgehoben. Die Flächen sind für den Nutzungszusammenhang des B-Plans Nr. 2 entbehrlich; sie sind funktional eher dem Kontext der angrenzenden Gartenkolonie zuzuordnen. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als MI 6/W 6 dargestellt und als Baulandreserve der Stadt langfristig für eine Umstrukturierung vorgesehen. Es ist zweckmäßig, über die Nutzung der aus dem B-Plan Nr. 2 gestrichenen Flächen erst im Zusammenhang mit einer Überplanung der Pachtgärten insgesamt zu entscheiden.

Die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Dauerkleingartenfläche war zudem fehlerhaft und deshalb unwirksam. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche widerspricht dem Nutzungszweck eines Kleingartens, der weit überwiegend nur von dem Pächter genutzt wird und deshalb regelmäßig als private Grünfläche festzusetzen ist⁶. Wegen der separaten Lage und der Abgrenzung der Fläche durch einen öff. Fußweg von der östlich gelegenen Pachtgartenkolonie bestanden zudem Zweifel an der vorgenommenen Zuordnung des Pachtgartens zu den Kleingärten (vgl. § 1 BKleingG).

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans nimmt die Stadt Schwaan gleichzeitig eine Neuaufstellung des Plans insgesamt vor. Damit soll aus Gründen der Rechtsklarheit eine Zusammenführung des Urplans mit der 1. – 3. Änderungen und der aktuellen 4. Änderung erfolgen. Dabei finden Anpassungserfordernisse an

⁶ Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Rn. 28.73, V. Schwier, Verlag Beck 2002

zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen der Nutzungs- und Bebauungssituation sowie auch die übergeordneten Entwicklungsziele (F-Plan) und planungsrechtlicher Berichtigungsbedarf zu einzelnen Festsetzungsinhalten Berücksichtigung und gehen sodann in einem neuen, satzungsrechtlich verbindlichen Plandokument auf.

Vereinfachend wirkt dabei auch, dass für die Festsetzungen der Neufassung des B-Plans die unter Pkt. 1 angeführten Rechtsgrundlagen einheitlich im gesamten Plangebiet gelten. Dies betrifft z.B. die 2013 eingeführte Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung in WR-Gebieten oder die 2017 vorgenommene Klarstellung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen aber ebenso auch den bauordnungsrechtlichen Begriff des Vollgeschosses, der 2006 – nach Erlass des B-Plans Nr. 2 – geändert wurde.

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesänderungen wird in der Textfestsetzung 1.2 eine Klarstellung über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen aufgenommen, die der Rechtsauffassung bei Erlass des B-Planes im Jahre 1994 möglichst nahe kommen soll. Ferienwohnungen, die als Räume in sonst anders genutzten (Dauerwohn-)Gebäuden in der Form von Einliegerwohnungen integriert sind, werden gem. § 1 (6) i.V.m. §§ 4 (3) Nr. 1 und 13a BauNVO in den WA-Gebieten allgemein zugelassen. In den MI-Gebieten ist ihre allgemeine Zulässigkeit bereits unmittelbar durch § 6 (2) Nr. 4 i.V.m. § 13a BauNVO geregelt; in WR-Gebieten gehören Ferienwohnungen unverändert nicht zu den zulässigen Nutzungsarten.

Das Klarstellungserfordernis ergibt sich als Rechtsfolge des § 1 (3) BauNVO, wonach mit der Festsetzung von WR-, WA-, MI- und SO-Gebieten im B-Plan Nr. 2 die Vorschriften der §§ 12 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans werden.

4.2 Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im B-Plan Nr. 2 nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit der zulässigen Oberkante und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Mit Ausnahme des Baugebietes MI 3 bleiben die bisherigen Maßfestsetzungen von der 4. Änderung des B-Plans unberührt. Im Baugebiet MI 3 wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht und damit an die vergleichbar strukturierten benachbarten Mischgebiete MI 1, 2 angepasst.

Die unter Pkt. 4.1 im ersten Absatz angeführten punktuellen Anpassungen von Baugebietsflächen werden den für das betroffene Baugebiet jeweils bereits festgesetzten Maßfestsetzungen unterworfen.

Der Bezugspunkt für die getroffenen Bauhöhenfestsetzungen war bisher nicht ausreichend rechtseindeutig bestimmt; auch die genaue Lagebestimmung des Höhenbezugspunktes blieb unbestimmt. Zudem wurde die Festsetzung dabei unzulässiger Weise als örtliche Bauvorschrift nach § 86 der LBauO (a.F.) getroffen.

Mit der 4. Änderung und Neufassung des B-Plans wird der Höhenbezug im Sinne der ursprünglichen Planungsabsicht neu geregelt, um dem rechtlichen Bestimmtheitsgebot zu genügen.

Als Höhenbezug wird nunmehr das Höhenniveau der zur Grundstückerschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs an das jeweilige Baugrundstück bestimmt. Der Höhenbezugspunkt liegt also auf der Flurstücksgrenze zwischen dem jeweiligen Baugrundstück und der öffentlichen Straße in der Mitte der Grundstückszufahrt.

Wegen des z.T. bewegten Geländeverlaufs sind dabei Höhenunterschiede zwischen dem geplanten Straßenniveau und dem natürlich anstehenden Gelände zu erwarten. Um Bodenbewegungen zu minimieren und den Bauherren gleichzeitig eine gleichberechtigte Ausschöpfung der zugelassenen Bauhöhen zu ermöglichen, werden Überschreitungen der festgesetzten Bauhöhe bis zu dem Maß allgemein zugelassen, um das die natürliche Geländehöhe des Baugrundstücks über dem Straßenniveau liegt.

Gleichzeitig werden auch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis auf Höhe des Straßenniveaus zugelassen (TF 5.1, 5.2)

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Mit der 4. Änderung des B-Plans werden kleinere Anpassungen der bisher festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Wendeanlagen der Planstraßen 1 - 3, 5, 6 vorgenommen. Auf den Flst. 544, 547, 548, 631 werden weitere Anpassungen von rückwärtigen / seitlichen Baugrenzen vorgenommen, um eine ausreichende Bebaubarkeit entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebietes zu gewährleisten (vgl. Pkt. 4.1).

An der Nordseite der Planstraße 5 muß wegen des starken Geländegefälles eine Böschung zur Sicherung des Straßenkörpers errichtet werden. Nach den Ergebnissen der Erschließungsplanung ist eine standsichere Böschung bei einem Böschungswinkel < 33° gewährleistet. Die dafür benötigte Fläche wird nach §

9 (1) Nr. 26 BauGB im Plan festgesetzt. Auf dem Flst. 616 wurde in der Folge eine entsprechende Anpassung der Baugrenze vorgenommen.

Im Bereich der an das Sondergebiet SO/R angrenzenden Wohngrundstücke der Baugebiete WA2 und WA 10 werden die Baugrenzen an die veränderte Abgrenzung des Sondergebietes angepasst. Dabei werden die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer (Flst. 582, 584/2, 585/2, 586, 629) umfassend berücksichtigt, indem die Baugrenzen hier auf der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt werden und die überbaubare Grundstücksfläche auf diesen betroffenen Flurstücken damit gegenüber dem bisherigen B-Plan (3. Änderung) unverändert bleibt. Innerhalb des Sondergebietes SO/R (Reiterhof) gelten die bisher festgesetzten Baugrenzen hingegen unverändert fort; ein Heranrücken der Bebauung des Reiterhofes an die bestehenden (bzw. – Flst. 629 – in Entstehung begriffenen) Wohngebäude ist damit wirksam unterbunden. Die Arrondierungsflächen des Reiterhofes stehen damit nur für Freiflächennutzungen im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung und – nach planungsrechtlichem Ermessen gem. § 23 (5) BauNVO – ggf. für zugehörige Nebenanlagen zur Verfügung (vgl. Pkt. 4.1).

Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein Vortreten kann gem. § 23 (3) BauNVO gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhalse, Eingangstreppe, Windfang, Erker etc.).

Die Zulassung von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ist grundsätzlich unbedenklich und nach § 23 (5) BauNVO möglich – mit Ausnahme des Vorgartenbereiches in den Wohngebieten (WR, WA). Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind nach den Planfestsetzungen von baulichen Anlagen freizuhalten; zugelassen dürfen in diesem Bereich gem. TF 2 (fortgeltend) nur Anlagen, die der Versorgung dienen (z.B. Elektro-Schaltschrank).

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise geregelt. Für die Bebauung in den Wohngebieten (WR, WA) werden dabei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (fortgeltende Festsetzungen).

In der offenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen dabei – hier als Einzel- oder Doppelhäuser – eine Längenausdehnung von 50m nicht überschreiten. In den Baugebieten MI 3 und SO/R ist das 50 m – Kriterium im Bestand sichtlich überschritten. Die bauliche Situation ist durch zurückliegende Bau- und Investitionsmaßnahmen auch verfestigt, so dass ein etwaiges Planungsziel in Richtung einer Öffnung der zusammenhängenden Baustrukturen verfehlt wäre. Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird deshalb mit der 4. Änderung des B-Plans für die Baugebiete MI 3 und SO/R aufgegeben.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr

Das Plangebiet ist mit 4 Einmündungen der Gemeindestraßen Koppelweg, Bützower Straße (2 x) und Gartenweg an die die Bützower Straße / L 133 und damit an das städtische und das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Koppelweg fungiert dabei als städtische Sammelstraße zur Anbindung der Wohngrundstücke entlang des Koppelweges selbst sowie des Wohngebietes ‚Alte Weide‘. Über einen zum Plangebiet gehörigen Seitenarm der Bützower Straße ist darüber hinaus der Vorbecker Landweg an den überörtlichen Verkehr angebunden. Der Vorbecker Landweg übernimmt eine wichtige Sammelstraßenfunktion für die Erschließung der dort angebauten Wohngrundstücke, des am Süden gelegenen Wohngebietes Vorbecker Landweg sowie der östlich angrenzenden Erholungsgebiete.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in dem bereits bebauten Bereich über 3 Seitenarme der Bützower Straße sowie über den Koppelweg und die Straße Am Reiterhof gewährleistet. Der 3. Erschließungsabschnitt (Böhlenrade), der zzt. noch unbebaut ist, soll gegenüber der Einmündung Am Reiterhof an den Koppelweg angeschlossen werden. Die Erschließung ist über eine in Ost-West Richtung verlaufende, als Sackgasse ausgebildete Straße vorgesehen, von der beidseitig Stichwege abzweigen.

Mit der 4. Änderung werden die Wendeanlagen im 3. Erschließungsabschnitt (Böhlenrade) an die Empfehlungen der RAS 06⁷ angepasst. Dafür werden die Planstraßen 1, 2 und 5 im Kopfbereich jeweils mit einem Wendehammer ausgestattet, der den Verkehrsraumanforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeuges genügt (vgl. RAS 06, Bild 57). Für die kurzen Stichwege Planstraße 3 und 6 wird ein Pkw als Bemessungsfahrzeug zugrunde gelegt und ein entsprechend kleiner dimensionierter Wendehammer festgesetzt (vgl. RAS 06, Bild 55). Gleichzeitig wird für die Zwecke der Müllentsorgung jeweils im Einmündungsbereich der vg. Stichwege in die übergeordnete Verkehrsfläche ein Müllbereitstellungsplatz festgesetzt, so dass ein Befahren dieser Stichwege durch Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird.

Aufgrund der fortbestehenden Festsetzungen über die Breite der Verkehrsflächen können alle anforderungen des Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs im 3. Erschließungsabschnitt problemlos untergebracht werden. Seitens der Erschließungsplanung ist in der Planstraße 1 die Ausbildung einer 6,35 m breiten Fahrbahn und eines einseitigen, 1,5 m breiten Gehweges für eine getrennte Abwicklung des Fußgänger- und Kfz-Verkehrs vorgesehen; im Fahrbahnbereich können bedarfsgerecht einzelne öffentliche Parkstände untergebracht werden. Für die Planstraßen 2, 3 und 4 sind jwls. 6,35 m breite Mischverkehrsflächen geplant. Für die am Ende des Erschließungsabschnitts gelegenen Planstraßen 5 und 6 wird eine auf 4,10 m bzw. 3,55 m reduzierte Fahrbahnbreite vorgesehen.

Die Festsetzung der Planstraßen als verkehrsberuhigter Bereich gilt fort. Die Festsetzung ist als planerische Willensbekundung der Stadt Schwaan zu verstehen und nicht mit einer verkehrsrechtlichen Festlegung gleichzusetzen. Die Zuständigkeit für verkehrsrechtliche Entscheidungen liegt bei der Unteren Verkehrsbehörde. Mit der Festsetzung wird ausgedrückt, dass Maßnahmen der Verkehrsberuhigung umgesetzt werden sollen – eine entsprechende planerische Konkretisierung ist Gegenstand der Erschließungsplanung (z.B. Abschnittsbildung im Straßenverlauf durch Fahrbahnversätze, Einengungen, Anordnung von Parkständen o.ä.). Eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h als verkehrsrechtliche Anordnung wurde im Änderungsverfahren von der Verkehrsbehörde in Aussicht gestellt.

Die bereits bebauten Bereiche sind grundsätzlich in ortsüblicher Weise für den Fußgänger- und Kfz-Verkehr erschlossen. Die Verkehrsanlagen bestehen hier i.W. aus Asphaltbahnen und werden zzt. im Mischsystem genutzt. Nur der Koppelweg ist mit einseitigem Gehweg, Fahrbahn und einseitiger Anordnung von Längsparkständen nach dem Trennprinzip ausgebaut.

Der Seitenarm der Bützower Straße zwischen den Baugebieten WA 2 und MI 2, der gleichzeitig auch die Anbindung des Vorbecker Landweges an die Bützower Straße sicherstellt, soll im Zusammenhang mit dem hier geplanten Neubau einer Kindertagesstätte ähnlich der Aufteilung im Koppelweg im Trennsystem ausgebaut werden. Die Verkehrsflächenfestsetzung wurde dazu auf eine Breite von 10,30 m so angepasst, dass unter Berücksichtigung der Empfehlungen der RAS 06 eine 5,5 m breite Fahrbahn, ein 1,8 m breiter Gehweg und einseitig 2,0 m breite öffentliche Parkstände sowie ein beidseitiger je 0,5 m breiter Bankett- und Sicherheitsstreifen untergebracht werden können. Im Abschnitt zwischen den Baugebieten MI 1 und MI 2 ist unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit durchgängig nur ein Ausbau mit einer 5,0 m breiten Fahrbahn und 1,5 m breitem einseitigen Fußweg sowie beidseitig 0,5 m breiten Bankettstreifen möglich. Die Festsetzung der Verkehrsfläche wurde mit der 4. Änderung des B-Plans entsprechend angepasst.

⁷ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Stand: 15. Dezember 2008), FGSV, Köln, 2006, 2008

Der private Stellplatzbedarf, der durch die Grundstücksnutzung verursacht wird, ist gem. § 49 LBauO M-V grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

5.2. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des 3. Bauabschnittes (Böhlenrade) wasserwirtschaftlich erschlossen. Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Kühlung (ZVK) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem ZVK abzustimmen, der für die Trinkwasserversorgung und für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung zuständig ist und auch Aufgaben der Löschwasserbereitstellung übernimmt. Die Planung, Herstellung und Übergabe zusätzlich erforderlicher wassertechnischer Anlagen (3. BA) ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem ZVK zu regeln.

Für die Trinkwasserversorgung des noch unerschlossenen Teils des Plangebietes (3. BA) ist ein Anschluss an eine Versorgungsleitung DN 180 in Höhe der Einmündung Böhlenrade in den Koppelweg vorgesehen. Zu der an der Ostseite der Vorbecker Chaussee verlaufenden Versorgungsleitung PE 50 x 4,6 erfolgt ein Ringschluss über die Planstraßen 1, 4 und 5 des Plangebietes.

Die Löschwasserbereitstellung ist mangels geeigneter offener Entnahmestellen im Radius von 300 m (Löschbereichsgrenze offener Löschwasserreservoirs) über Hydranten vorgesehen. Aus der einschlägigen DVGW-Richtlinie TRW 405 (02/2008) ergibt sich auf der Grundlage der im Plan festgesetzten Art und des Maßes der Nutzung sowie einer Einstufung der geplanten Nutzung in eine mittlere Brandempfindlichkeitsklasse eine notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über 2 h zur Verfügung stehen soll.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Stadt. Die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ist zwischen der Gemeinde und dem ZVK vertraglich zu regeln.

Die Schmutzwasserableitung aus dem 3. BA wird über ein Freigefällesystem im öffentlichen Bauraum mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal des ZVK im Koppelweg in Höhe der Einmündung Böhlenrade gewährleistet.

Für das anfallende Regenwasser wird wegen der bindigen Bodenverhältnisse die Errichtung einer öffentlichen Kanalisation vorgesehen. Mit der Herstellung eines öffentlichen RW-Netzes entsteht für alle anliegenden Grundstücke gleichzeitig Anschlusspflicht entsprechend der Entwässerungssatzung des ZVK. Die Regenentwässerung des Plangebietes (3. BA) wird in das lokal bestehende Entwässerungskonzept integriert. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll unter Ausschöpfung bestehender Kapazitätsreserven über den bereits bestehenden Kanal in die Beke entwässern. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Regenwasser, das von dem Kanal nicht aufgenommen werden kann, wird auf die Vernässungs-/Niedermoorfläche zw. Beke und Bützower Straße/L 191 abgeleitet und dort zur Versickerung/Verdunstung gebracht. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierfür nicht erforderlich.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein Abschnitt des bestehenden Vorfluter 5LV4 (Gewässer der 2. Ordnung) einschließlich eines dort befindlichen Kleingewässers durch das Baugebiet WR7 überplant (fortgeltende Festsetzung). Die Funktionsfähigkeit des Vorflutgewässers ist zu erhalten. Dazu ist der Vorfluter außerhalb der Grenzen des B-Planes als verrohrtes Gewässer zu verlegen und neu an den verbleibenden kurzen Grabenabschnitt südlich des B-Plangebietes anzuschließen. Die entstehende Leitungstrasse muss für die künftige Bewirtschaftung in einer Breite von beidseitig 5 Metern gesichert werden und frei von baulichen Anlagen und Anpflanzungen verbleiben. Schächte sind oberirdisch, zumindest geländegleich auszubilden. Das Kleingewässer soll im Zuge der Baulanderschließung verfüllt werden (sh. Pkt. 4.1). Die vorg. Maßnahme stellt einen genehmigungspflichtigen Gewässerausbau i.S.v. § 31 WHG, § 70 LWaG M-V dar. Eine Planfeststellung ist gem. § 31 (3) WHG nicht erforderlich, weil die Gewässerbeseitigung durch den seit 1995 rechtskräftigen B-Plan Nr. 02 in Gestalt einer Überplanung als Allgemeines Wohngebiet WA 7 bereits festgesetzt ist.

Energie:

Die Gas- und Elt-Versorgung soll über die Netze der örtlichen Versorgungsunternehmen HanseGas GmbH bzw. WEMAG gewährleistet werden. Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen. Der Bereich des 3. BA (Böhlenrade) ist zzt. uner-

schlossen; ein Strom- und ein Gasversorgungsnetz sind im Zuge der Gebietserschließung neu aufzubauen.

HanseGas betreibt im Plangebiet ein Mittel- und Niederdrucknetz, das von der Nordseite der Bützower Straße herangeführte Hochdruckleitung über die Druckregelanlage in der Grünfläche zwischen den Wohnhäusern Bützower Straße 83 und 85 gespeist wird. Die Baugrundstücke im Koppelweg und im gesamten östlichen Planbereich sind mit Gasversorgungsanlagen erschlossen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung soll über die Deutsche Telekom Netz GmbH gewährleistet werden. Für den rechtzeitigen Netzanschluss sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für das Grundstück besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Nach der Abfallsatzung LRO sind die Abfallbehälter an der Grenze zur öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass das Abfallsammelfahrzeug an die Stellplätze unmittelbar heranfahren kann. Abweichende Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter können gebührenpflichtig vereinbart werden (Hol- und Bringedienst). An den Planstraßen 3 und 6, bei denen die Wendeanlagen nur für Pkw und ohne Berücksichtigung der Flächenanforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeugs bemessen wurden, sind im Einmündungsbereich entsprechende Müll-Bereitstellungsplätze für eine Benutzung durch die Straßenanlieger am Abholtag festgesetzt.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung LRO vom 04.12.2013 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

6. Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

6.1 Eingriffsregelung:

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG, die nach den Vorschriften des § 1a BauGB auf der Ebene der Bauleitplanung auf ihre Zulässig-, Vermeid- und Ausgleichbarkeit geprüft werden müssen. Die Beurteilungsbasis bildet der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan aus 1995 unter Berücksichtigung der 1. bis 3. Änderungen, dessen Eingriffe als ausgeglichen gelten. Die Prüfung der Eingriffsregelung erfolgte auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des LUNG M-V (Neufassung 2018)⁸. Dabei wurden neue Eingriffe in Natur und Landschaft durch Festsetzung von Wohngebieten, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung und die mit der 4. Planänderung verbundenen Reduzierungen bisher zulässiger Eingriffe nach der Methodik der o.g. „Hinweise“ bilanziert. Hinweise der Naturschutzbehörde zur Bilanzierung wurden im Änderungsverfahren berücksichtigt.

Im Ergebnis war festzustellen, dass die Reduzierungen bisher zulässiger Eingriffe und neu zugelassene Eingriffe einen geringen Kompensationsüberschuss bewirken (211 m²Ä), der sich maßgeblich durch die Streichung bisher festgesetzter Grün- und Verkehrsflächen östlich des des Baugebietes MI 1 ergibt. Zusätzliche Flächen mit Anpflanzungen auf den entfallenden Flächen für Fuß- und Radwege, die nunmehr unversiegelbar sind erhöhen diesen Kompensationsüberschuss. Maßgeblich aufgrund der Aufgabe der Baumpflanzungen in den Straßenräumen sowohl des neu zu erschließenden 3. Erschließungsabschnitts als auch im bereits bebauten Bereich führen die im Zuge der 4. Planänderung und Neufassung des B-Plans vorgenommenen Änderungen jedoch insgesamt zu einem Kompensationsdefizit von 3.692 m²Ä.

Auf die Erschließungsabschnitte des 3. BA entfällt davon ein Defizit von 4.412 m²Ä. Für die städtische Teilfläche (Flst. 563, 564) ist aufgrund der Planänderung (Aufgabe Fuß-/Radweg) ein lokaler Bilanzüberschuss (720 m²Ä) zu verzeichnen, der für den Eingriffsausgleich im 3. BA angerechnet werden kann.

Darüber hinaus soll der Ausgleich durch Abbuchung von einem geeigneten Ökokonto der LGE M-V GmbH erfolgen. Um eine verursachergerechte Zuordnung der nach der 4. Planänderung verbleibenden Ausgleichspflichten zu ermöglichen, wurde das Defizit über die Planstraßen den einzelnen Erschließungsabschnitten anteilig zugeordnet (TF 3.5).

Durch den B-Plan wird mit dem Baugebiet WA 7 ein Kleingewässer überplant. Die Festsetzung gilt mit der 4. Änderung fort. Im Änderungsverfahren wurde festgestellt, dass das Kleingewässer die Eigenschaften eines gesetzl. geschützten Biotops i.S.v. § 18 NatSchAG aufweist. Eine Verfüllung oder sonstige Veränderung des Kleingewässers bedarf deshalb einer Ausnahmeentscheidung, die von der UNB in Aussicht gestellt wurde (Stellungnahme v. 18.01.2019 und v. 25.02.2019). Als Ersatz ist im räumlichen Zusammenhang ein gleichartiges Biotop herzustellen; eine entsprechende Fläche im Eigentum der Stadt Schwaan steht dafür zur Verfügung (Flst. 126, Fl. 1, Gmk. Schwaan – Vorzugsstandort; Flst. 8, Fl.1, Gmk. Letschow – Alternativstandort). Der Ausnahmeantrag ist zeitlich erforderlich, sobald im Zusammenhang mit der Erschließung oder im Zusammenhang mit der privaten Grundstücksbebauung Beeinträchtigungen/Veränderungen an dem geschützten Biotop vorgenommen werden sollen. Die Ersatzmaßnahme wurde vorsorglich als Textfestsetzung 3.5 in den B-Plan aufgenommen und den betroffenen Flurstücken zugeordnet.

6.2 Artenschutz:

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans dürfen diese Verbote nicht verletzen. Dies gilt grundsätzlich unabhängig von der Rechtskraft bestehender Festsetzungen aufgrund des Ursprungsplans aus 1995 und der nachfolgenden 1. – 3. Änderungen. Insbesondere sind vor Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mögliche Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten in Betracht zu ziehen (gebäudebrütende Vögel bzw. deren wiederkehrend genutzte Niststätten, Quartiernutzungen durch Fledermäuse). In Abhängigkeit davon ist Vorsorge zu tragen, dass die in § 44 (1) BNatSchG angeführten Verbotshandlungen ausgeschlossen werden.

In dem zzt.noch unbebauten 3. Erschließungsabschnitt ist bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Erfordernisse die konkurrierende Rechtssituation zwischen bestehendem Planungsrecht und gleichrangig beachtlichem Artenschutzrecht zu berücksichtigen. Bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Ausnahmeentscheidungen steht entsprechend ein verminderter Ermessensspielraum zur Verfügung, weil es sich hier nicht um eine Neuplanung handelt.

⁸ Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Lämmel Landschaftsarchitektur, Rostock, 11/2018

Unter Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche als Pferdeweide wird allerdings davon ausgegangen, dass Vorkommen, Lebensstätten oder Entwicklungsformen streng oder besonders geschützter Arten, die für die jeweilige lokale Population zahlenmäßig von Bedeutung wären, hier nicht zu erwarten sind. Eine Nutzung der Wiesen- und Gehölzflächen des 3. BA durch Brutvögel sowie auch eine Sommerquartiernutzung durch Fledermäuse in Baumhöhlen der alten Obstbaumbestände im Baugebiet WA6 ist jedoch nicht auszuschließen. Zur Vermeidung des Tötungs- und Störungsrisikos bzgl. dieser streng oder besonders geschützter Tierarten müssen deshalb gleichwohl Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrodungen) außerhalb der Vogelbrutzeit und potenzieller Höhlenquartiernutzungen durch Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Die Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In die Bewertung der Umweltauswirkungen und in die Bilanzierung von naturschutzrechtlichen Eingriffen gehen dabei nur die Sachverhalte ein, die aufgrund der 4. Änderung des B-Plans über den bisherigen, rechtmäßig bestehenden Zulässigkeitsrahmen in Gestalt des Ursprungsplans vom 23.11.1994/31.05.1995 mit den 1. bis 3. Änderungen vom 26.02.2003/22.09.2004, vom 13.05.2009 bzw. vom 28.09.2016 hinausgehen.

Die Stadt Schwaan bereitet die Erschließung und Bebauung des Bereichs westlich des Koppelweges vor (3. BA des Plangebietes). Mit der 4. Änderung des B-Plans werden punktuelle Änderungen des bestehenden Planungsrechts für diesen Bauabschnitt vorgenommen, mit der verkehrliche und erschließungstechnische Anforderungen im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung umgesetzt werden. Gleichzeitig wird die Bebaubarkeit für einzelne Baugrundstücke verbessert. Für das gesamte Plangebiet werden darüber hinaus grünordnerische Festsetzungen geändert.

Die 4. Änderung des B-Plans verbindet die Stadt Schwaan mit einer Klarstellung und rechtsverbindlichen Zusammenfassung der planungsrechtlichen Festsetzungen, die unter Berücksichtigung des Ursprungsplans aus 1995 sowie der 1. bis 3. Änderungen gelten (Neufassung des B-Plans). Insbesondere für den Bereich des Altbestandes östlich des Koppelweges wird dabei unter Berücksichtigung zwischenzeitlich eingetretener Veränderungen der Nutzungs- und Bebauungssituation und auch der übergeordneten Entwicklungsziele (F-Plan) eine Überprüfung der Zweckmäßigkeit und des Erfordernisses der Festsetzungen vorgenommen werden.

Eine Zusammenfassung der Planungserwägungen der Stadt ist unter Pkt. 1 dargelegt.

Beschreibung der Festsetzungen der 4. Änderung und Neufassung des B-Plans

Die Festsetzungsinhalte sind unter Pkt.1.1 aufgeführt. Sie werden in den Punkten 4.1 - 4.3, 5.1, 5.2 beschrieben und begründet.

Im Einzelnen beinhaltet die 4. Änderung und Neufassung des B-Plans folgende Veränderungen des bisher für das Plangebiet bestehenden Zulässigkeitsrahmens:

- Erweiterung WA 5 (508 m²) zu Lasten einer bisher geplanten Siedlungsgrünfläche
- Erweiterung WA 7 (240 m²) zu Lasten bisher geplanter priv. Grünflächen
- Reduzierung Wendeanlage Planstr. 1 (-87 m²) zugunsten WA 7, 8
- Erweiterung Wendeanlage Planstr. 2 (101 m²) zu Lasten WA 3
- Reduzierung Wendeanlage Planstr. 3 (-104 m²) zugunsten WA 7
- Änderung Wendeanlage Planstr. 5 zu Lasten einer bisher geplanten Grünfläche (205 m²) und zugunsten WA 6 (45 m²)
- Reduzierung Wendeanlage Planstr. 6 (185 m²) zugunsten WA 5
- Aufgabe einer Fuß-/Radwegeverbindung zugunsten öff. Grünflächen (439 m²) und WA9 (133 m²)
- Sicherung eines RW-Leitungskorridors, Festsetzung einer Grünfläche 60 m² zu Lasten WA 4
- Aufgabe von Anpflanzgeboten für Einzelbäume (96 Einzelstandorte)
- Neufestsetzung Sondergebiet Reiterhof (bisher Dorfgebiet, Mischgebiet 5, Teilflächen WA2, 10)
- Nutzungsänderung WA 1 in MI
- Bestandsanpassung Verkehrsfläche ‚Vorbecker Landweg‘
- Erweiterung Verkehrsfläche ‚Abzweig Bützower Str.‘ (296 m²) zu Lasten MI2
- Aufgabe Verkehrsfläche östl. Autohaus Weitendorf (Reduzierung Plangeltungsbereich)
- Aufgabe Grünflächenfestsetzung ‚öff. Kleingärten‘ (Reduzierung Plangeltungsbereich)

7.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

7.2.1 Schutzgüter Flora, Fauna, Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Eine schutzgutbezogene Bewertung erfolgt für die Biotoptypen, die von den Änderungen des B-Plans betroffen sind. Dabei werden die Zielbiotope zugrunde gelegt, die entsprechend den landschaftspflegerischen Festsetzungen Nr. 1 – 3 und den bisherigen Ausgleichsfestsetzungen Nr. 1 und 2 des bisher rechtsgültigen B-Plans entsprechen. Die Bewertung erfolgt nach den Wertansätzen der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG 2018) ⁸.

Art und Wert der betroffenen Biotoptypen:

| Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis | Wertstufe | Biotoptwert | Lagefaktor |
|--|-----------|-------------|------------|
| 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) | 1 | 1,5 | 0,75 |
| Gehölzpflanzungen gemäß der textlichen landschaftspflegerischen Festsetzung Nr. 1 des rechtskräftigen B-Planes, heimische Baum- und Straucharten | | | |
| 13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) | 0 | 0,7 | 0,75 |
| bestehende, teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Kleingartenanlage, geringer Baumbestand, daher strukturarm, geringe Versiegelung | | | |
| 14.4.3 Verdichtetes Einzelhausgebiet (OER) | 0 | 0,6 | 0,75 |
| Festgesetzte Wohn- und Mischgebiete, Versiegelungsgrad 0,4 - 0,5 | | | |
| 14.7.5 Straße (OVL) | 0 | 0,0 | 0,75 |
| festgesetzte Verkehrsflächen, vollversiegelt | | | |

Das Plangebiet wird als faunistischer Funktionsraum ohne besondere Bedeutung bewertet. Die als Pferdeweide genutzten Flächen des 3. BA mit einer Kriechrasenvegetation und Gehölzstrukturen stellen einen potentiellen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Brutvögel und Fledermäuse dar, der aufgrund von Störungen durch die derzeitige Weidenutzung eine geringe Funktionseignung aufweist. Die als Beurteilungsgrundlage zu bewertende, planungsrechtlich festgesetzte Siedlungsnutzung führt auch in diesem Bereich zu einer Diversifizierung der Lebensraumstrukturen und -eignung für die vg. Arten, jedoch ist weiterhin nur eine geringe Funktionseignung aufgrund anthropogener Störungen bei der Grundstücksnutzung anzunehmen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Pflanzen/Lebensräume: Die Änderungen grünordnerischer Festsetzungen durch Überplanung von priv. Grünflächen mit Anpflanzgeboten werden hinreichend durch zusätzliche öffentliche Siedlungsgrünflächen mit Anpflanzvorschriften ersetzt. Die Streichung der bisher festgesetzten Baumpflanzungen ist als struktureller Verlust in der Biotopausstattung des Plangebietes zu beurteilen, der jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bauungsstruktur mit vergleichsweise hohem Grünanteil und des angrenzenden struktureichen Landschaftsraum von geringer Bedeutung ist.

Tiere: Von den Planänderungen gehen keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Lebensraumstrukturen von Tieren im Bereich des Plangebietes aus.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt ergeben sich insgesamt geringe Beeinträchtigungen. Es entstehen keine Regelungserfordernisse zur Minderung von Auswirkungen der Planänderung. Unabhängig von dieser Planänderung ist jedoch auf die Schutzvorschrift des § 39 (5) BNatSchG hinzuweisen. Bei der Inanspruchnahme der bisher nicht erschlossenen westlichen Teilfläche (3. BA) ist eine Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Störungen im Zeitraum März-Oktober zu beachten, die der Minderung von Beeinträchtigungen der Tierwelt dient (vgl. Pkt. 6.2).

7.2.2 Schutzgüter Fläche, Bedarf an Grund und Boden

Durch die 4. Änderung des B-Plans entsteht kein zusätzlicher Bedarf für die Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Flächeninanspruchnahme bleibt unverändert gegenüber dem Ursprungsplan und der 1.

bis 3. Änderungen. Die o.a. Reduzierung des Geltungsbereichs betrifft bestehende Altnutzungen und führt nicht zur Verringerung der bestehenden Siedlungsflächen.

Die 4. Änderung und Neufassung des B-Plans Nr. 2 hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und den Bedarf an Grund und Boden.

7.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Die Planänderungen berühren Bereiche, die bisher i.W. bereits als Bau- und Verkehrsflächen festgesetzt sind. Die pleistozäne Sande, Schluffe sowie Geschiebemergel stellen dabei keine Böden mit besonderer Funktionseignung dar. Im westlichen Bereich des Plangebietes (3. BA) wurden aus der Vornutzung durch die ehemalige LPG(T) Schwaan MKW-belastete Böden geringer Mächtigkeit unterhalb der ehem. Gebäude festgestellt. Diese Böden wurden zurückliegend im Zusammenhang mit der Beräumung der Altbebauung entsprechend den Sanierungsempfehlungen³ ausgetauscht. Die betroffenen Flächen (II- IV) sind weiterhin im Plan gekennzeichnet. Weitere Kennzeichnungen von Bodenverunreinigungen bezeichnen Standorte mit festgestellten PAK-Belastungen durch Anstrichstoffe und Fugenvergussmasse an Bauteilen, die für einen Wiedereinbau als Recyclingmaterial nicht geeignet waren. Diese Materialien wurden im Zuge der Abbruchmaßnahme ebenfalls entsorgt.

Teilbereiche der noch unbebauten Flächen (3. BA) wurden später mit schwach humosen Oberböden (Mutterböden) aufgefüllt und planiert. Die Auffüllungen haben eine Mächtigkeit von Ø ca. 0,5 bis 1,0 m, bereichsweise jedoch bis ≥ 2 m. Das untersuchte Material aus den Auffüllungen mit z. T. sichtbare Verunreinigungen durch Bauschuttreste weist bei 8 der 15 untersuchten Proben erhöhte bzw. leicht erhöhte Gehalte an Chrom, z. T. auch Kupfer im Eluat auf, die eine Klassifizierung als Z2- bzw. als Z1.2 Material gemäß TR LAGA (2004) bedingen^{4, 9}. Die erforderlichen Bedingungen für einen Wiedereinbau als Mineralböden in technischen Bauwerken – insbesondere eine ausreichend mächtige, bindige Überdeckung des oberen GW-Leiters - sind am Planstandort nicht gegeben. Die als Z0- bzw. Z 1.1-Material klassifizierten Auffüllungsmaterialien können am Standort weiterverwendet werden (Z0 – 1 Einzelprobe, 3 Mischproben; Z1.1 – 2 Einzelproben, 1 Mischprobe).

Prognose der Umweltauswirkungen

Bei den bisher untersuchten Böden handelt es sich überwiegend um ehemalige Mutterböden, wenn auch mit geringem Organikanteil von meist TOC = 0,5 bis 1,5 %, was einem Humusanteil von ca. 0,7 bis 2,5 % entspricht. Die Klassifizierung TR LAGA (2004) regelt die Weiterverwendung von Mineralböden in technischen Bauwerken und ist explizit nicht auf Mutterböden bzw. Böden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht anzuwenden. Für Oberböden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgeblich. Darin sind zunächst Vorsorgewerte für Gehalte an Schwermetallen und organische Stoffe festgelegt. Die Vorsorgewerte der BBodSchV enthalten einen „Sicherheitsabstand“ zu den gefahrenbezogenen Prüfwerten. Sind die Vorsorgewerte überschritten, wäre der weitere Eintrag von Schadstoffen in die Böden über alle Eintragspfade auf eine maximale Fracht zu begrenzen. Bei Unterschreiten dieser Werte ist eine Wiederaufbringung des Bodenmaterials als Oberboden nach dem BBodSchG grundsätzlich zulässig. Das ist hier augenscheinlich der Fall: alle bisher ermittelten Feststoffgehalte unterschreiten die Vorsorgewerte so dass keine Besorgnis für den Eintritt eines Schadens besteht. Einschränkend ist dabei klarzustellen, dass die bisherigen Analysen nach den abfallrechtlichen Methoden der TR LAGA erfolgten. Bei geplantem Wiedereinbau von Aushubböden im Plangebiet sind die Bodenparameter auf der methodischen und analytischen Grundlage des Bodenschutzes zu bestimmen (Anhang 1, 2 BBodSchV und die Unterschreitung der Prüfwerte insbesondere für den Wirkungspfad Boden-Mensch nachzuweisen.

Zusätzlich gibt die BBodSchV Prüfwerte in Abhängigkeit von verschiedenen Wirkungspfaden eines möglichen Schadstoffübergangs vom Boden auf einzelne Schutzgüter vor. Bei Überschreiten der Prüfwerte ist das Vorliegen einer (ggf. sanierungsbedürftigen) schädlichen Bodenverunreinigung zu prüfen. Planrelevant sind hier die Wirkungspfade Boden-Mensch (Umweltschutzgut Mensch/Gesundheit, s.u.) und Boden-Grundwasser (Umweltschutzgut Wasser, s.u.). Die im Verfahren der 4. Änderung des B-Plans ermittelten Feststoffgehalte unterschreiten die Prüfwerte der BBodSchV deutlich. Auch hier gilt der o.g. Vorbehalt der anzuwendenden Analysemethoden nach Anhang 1 BBodSchV.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund der eingeschränkten Funktionseignung für die geplante Nutzung mittlere Beeinträchtigungen. Durch die Planänderung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Festsetzungen des B-Plans (Urfassung, 4. Änderung) stellen keinen erheblichen Eingriff in die Bodenfunktionen dar. Der mit dem B-Plan zugelassene Verlust bzw. die Beeinträchtigung

⁹ Ergänzend: Dokumentation und Bewertung der ergänzenden Baugrunderkundung, IBURO,01.04.2019

von natürlichen Bodenfunktionen (Versiegelung, Verdichtung, Wasserhaushalt, Belüftung) liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Die Verwendung der beprobten Böden, wenn ausgehoben, ist für die Wiederherstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten, also als relativ schwach humoser Oberboden, möglich. Keine der untersuchten Bodenproben lässt schädliche und damit möglicherweise sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen begründen (Vorsorgewerte unterschritten).

7.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Bestandsaufnahme:

Das Grundwasser hat im Plangebiet einen geringen bis mittleren Geschütztheitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte ist das Grundwasser je nach Geländehöhe mit einem Flurabstand von 2 - 5 m zu erwarten. Die Grundwasserisohypsen liegen in diesem Bereich zwischen 3 und 4 m NHN. Im Bereich östlich des Koppelweges sind teilweise deutlich geringere Grundwasserflurabstände zu erwarten (< 2 m).

Die Schichtenverzeichnisse der Baugrunduntersuchung für den westlichen Teilbereich (3. BA) weisen unterschiedliche Flurabstände des Grundwassers aus, die zwischen 1,2 m und 3,5 m liegen, und einer zusammenhängenden Grundwasseroberfläche zugeordnet werden können⁴. Aufgrund der relativ geringen hydraulischen Leitfähigkeit bindiger Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden, sowie der ebenfalls nur mäßigen Durchlässigkeit der Deckschichten ist am Standort, insbesondere nach ergiebigen Niederschlagsperioden, mit einer oberflächennahen Schichtenwasserausbildung zu rechnen.

Insgesamt ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als gering einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der Neuversiegelung von ca. 35 % der Gesamtfläche mäßig eingeschränkt. Mit der Bebauung gehen keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser einher.

Die unter 7.2.3 beschriebenen Auffüllungen mit bereichsweise Verunreinigungen durch Bauschuttreste wurden auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht. Bei Anwendung der zugehörigen Prüfwerte der BBodShV war eine Bodenprobe auffällig (1/1/0,1-0,65). Der Eluatwert für Kupfer (65 µg/l) überstieg hier singulär den zugehörigen Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-GW (50 µg/l) in geringem Maße. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass der Prüfwert für einen Beurteilungsort im Übergangsbereich von der ungesättigten zur wassergesättigten Bodenzone gilt und die Probennahme hier - abweichend von der methodischen Vorgabe nach Anhang 1 der BBodSchV (s.o.) - im oberflächennahen Bereich von 0,1 - 0,65 m Tiefe erfolgte. Da über dem lokal festgestellten Grundwasserhorizont (3,42 m Tiefe) neben ca. 1,2 m mächtigen Feinsanden jedoch eine ca. 0,6 m mächtige Geschiebelehmschicht erbohrt wurde⁴, die zudem ein höheres Sorptionsvermögen gegenüber Schwermetallen aufweist, ist aber nicht davon auszugehen, dass sich Kupfer aus dem oberflächennahen Bereich in den relevanten Tiefenbereich verlagert hat und dann hier zu Prüfwertsüberschreitungen / Grundwasserbelastungen führen könnte.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Bodenbelastungen ist der Sanierungserfolg der entsprechend Untersuchungsbericht Nr.: 94 431 1 GA³ durchgeführten Maßnahmen durch Bestimmung der Parameter für die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser der BBodenSchV (Anhang 1, 2) nachzuweisen. Gleiches gilt bei Wiedereinbau von Aushubböden als Oberboden im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen.

Für das Schutzgut Grundwasser ergeben sich aufgrund der geplanten Nutzung geringe Beeinträchtigungen. Durch die Planänderung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist hydrologisch dem Einzugsgebiet der Warnow zuzuordnen. Die Vorflut wird über den verrohrten Graben 5LV4 gebildet, der südlich des Plangebietes verläuft und sich als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungslast des WBV „Warnow-Beke“ befindet. Dieser Vorfluter gehört nicht zu den nach der WRRL berichtspflichtigen Gewässern. Der nordwestliche Teil des Plangebietes entwässert nach Norden in Richtung Beke, die der Berichtspflicht nach der WRRL unterliegt.

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Gem. § 136 LWaG M-V gilt die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 fort und ist entsprechend zu beachten.

Mit einer geplanten RW-Einleitung in die Beke ist mittelbar ebenfalls die Schutzzone II berührt. Die Beke ist mit einer hohen Funktionseignung für das Schutzgut Oberflächenwasser zu bewerten.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Regenwasserableitung aus dem bisher unbebauten Teil des Plangebietes ist unverändert nach Norden in Richtung Beke vorgesehen. Die vorgenommenen Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die Menge oder die Qualität des abzuleitenden Regenwassers. Eine weiterführende Untersuchung von Auswirkungen der Regenwasserableitung und weitergehende Untersuchungen des Verschlechterungsverbots und der physikalisch-chemischen Qualitätskomponente des Wasserkörpers der Beke ist deshalb entbehrlich. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass als Minimalanforderung die Einleitung von kohlenwasserstoffhaltigen Einträgen in die Beke zu vermeiden ist.

In Verbindung mit der hohen Funktionseignung des Schutzgutes Oberflächenwasser und der geringen Vorbelastung ergibt sich für das Schutzgut Oberflächenwasser aufgrund der Planung insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung.

7.2.5 Schutzgüter Luft, Klima

Die 4. Änderung und Neufassung des B-Plans Nr. 2 hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Schwaaner Stadtgebietes. Das Ortsbild und die bestehende Bebauung in diesem Bereich weisen keine das Ortsbild prägenden Merkmale auf. Das Gebiet weist mit Ausnahme von 3 Baumreihen einer ehemaligen Obstplantage im Bereich des festgesetzten Baugebietes WA 6 auch keine das Landschaftsbild prägenden Grünstrukturen auf. Die alten Obstbäume sind im Zuge der Plandurchführung zu roden; sie werden jedoch von der 4. Änderung des B-Plans nicht berührt. Das Plangebiet hat zzt. keine Orts- und Landschaftsbildfunktionen – geringe Funktionseignung. Im südöstlichen und nördlichen Planumfeld bestehen hingegen mit weiteren Überresten der angesprochenen ehem. Obstplantage und einer dichten Straßenrandbegrünung der Vorbecker Chaussee sowie mit der strukturreich durchgrüneten Auenlandschaft der Bekeniederung Landschaftsbildelemente von erhöhtem bzw. besonderem ästhetischen Wert.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem Plangebiet wird der östliche Ortsrand von Schwaan neu ausgebildet. Die bisher am südöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche mit einem Anpflanzgebot ‚Eingrünung/Feldhecke‘ wird im Zuge der 4. Änderung auf einem ca. 50 m langen Abschnitt ersatzlos aufgehoben. Die ursprüngliche Planintention wird damit geschwächt. Da der betroffene Bereich jedoch an ein weitläufiges Areal der freien Feldflur mit dem angesprochenen alten Baumbestand grenzt, das durch eine vergleichsweise hohe Reliefenergie geprägt ist, wird der durch die Planänderung ausgelöste Verlust für das Orts- und Landschaftsbild als gering bewertet.

7.2.7 Schutzgebiete

Nördlich des Plangebietes liegen das LSG Bekeniederung das FFH-Gebiet DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“. Beide Schutzgebiete sind durch die Bützower Str. / L 133 vom Geltungsbereich des B-Plans getrennt.

Ca. 200 m südlich des Plangebietes liegt das LSG „Südliches Warnowland und Burg Werle“.

Die mit der 4. Änderung und Neufassung des B-Plans Nr. 2 vorgenommenen Baurechtsanpassungen berühren keine Schutzziele und Schutzobjekte der genannten Gebiete.

7.2.8 Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt an der Bützower Str. / L 133, die mit einem DtV-Wert von 896 Kfz/24 h eine geringe Verkehrsbelastung aufweist. Aufgrund der im B-Plan enthaltenen Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz erfolgte anhand der aktuellen Verkehrsmengen eine Überprüfung der vorliegenden Verkehrslärmimmissionsprognose aus 1994. Die 1994 zugrunde gelegte Verkehrsbelegung von 64/9 Kfz/h (tags/nachts) entspricht einem DTV-Wert von 1.066 kfz/24h und lag über dem aktuellen Belegungswert der Straße. Die Lärmschutzvorkehrungen des B-Plans sind insoweit ausreichend und bedürfen keiner Anpassung.

Das Plangebiet ist ca. 12 km von dem Flughafen Rostock-Laage entfernt. Auf mögliche Schallimmissionen des militärischen und zivilen Flugbetriebes wird deshalb hingewiesen. Die Intensität des Flugbetriebes verursacht dabei keine Lärmbelastungen, die die Grenzwerte nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm überschreiten; Siedlungsbeschränkungen nach dem Fluglärmgesetz bestehen nicht.

Der Standort hat wegen möglicher Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrs- und Fluglärmimmissionen eine mittlere Funktionseignung bzgl. des Schutzgutes Gesundheit. Unter Berücksichtigung der geringen Flächenanteile mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch Verkehrslärm und der Grenzwertunterschreitung für Fluglärm führen die Lärmimmissionen zu geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

Im westlichen Bauabschnitt des Plangebietes wurden schädliche Bodenveränderungen aus der Vornutzung durch die LPG Schwaan festgestellt³ (sh.Planzeichnung, Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen). Die Sanierungsempfehlungen des Untersuchungsberichtes³ aus der Ursprungsplanung wurden inzwischen umgesetzt.

Zusätzlich sind im 3. BA des Plangebietes Bodenveränderungen durch Auffüllungen mit bereichsweise Verunreinigungen durch Bauschuttreste zu berücksichtigen, die nach Erlass des B-Plans vorgenommen wurden (vgl.Pkt. 7.2.3).

Prognose der Umweltauswirkungen

Von der 4. Änderung und Neufassung des B-Plans Nr. 2 gehen keine Auswirkungen auf den Menschen und die Gesundheit der Bevölkerung aus.

Die reduzierte Verkehrsbelegung der Bützower Str. / L 133 führt zu einer verminderten Lärmbelastung im nördlichen und nordwestlichen Randbereich des Plangebietes. Die fortgeltende Festsetzung 4.1 gewährleistet den erforderlichen Lärmschutz im Einwirkungsbereich des Verkehrs der Landesstraße.

Bezüglich der o.g. Bodenverunreinigungen lieferte die Analytik einer stichpunktartigen Beprobung im Bereich des 3. BA nach den Methoden der TR LAGA (2004)^{4,9} keine Anhaltspunkte für erforderliche Nutzungseinschränkungen oder für Gefahren aufgrund der zugelassenen Nutzungsänderung (Wohngebiet, Wirkungspfad Boden – Mensch). Alle ermittelten Feststoffgehalte unterschreiten die Vorsorgewerte nach Anhang 2 der BBodSchV. Dabei gilt der Vorbehalt der anzuwendenden Analysemethoden nach Anhang 1 BBodSchV.

Ein Nachweis des Sanierungserfolges bzgl. der Beseitigung von Altanlagen der LPG Schwaan durch Bestimmung der Parameter für den Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch gem. BBodenSchV (Anhang 1, 2) ist deshalb noch beizubringen. Gleiches gilt bei Wiedereinbau von Aushubböden als Oberboden im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen.

Abschätzung des Risikos für Unfälle oder Katastrophen

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe mit Störfallanlagen die der Störfallverordnung unterliegen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet ein geringes Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch z.B. Unfälle oder Katastrophen besteht.

7.2.9 Kultur und Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplangebiets gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls nicht bekannt.

7.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Beschreibung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern soll berücksichtigt werden, dass diese nicht isoliert zu betrachten, sondern auf vielfältige Art und Weise miteinander verknüpft sind. Jedes Einwirken auf ein Schutzgut kann erhebliche Veränderungen anderer Ressourcen nach sich ziehen. Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgut Bodens auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht. Weiterhin

bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima). Diese Wechselwirkungen werden sich im Plangeltungsbereich einstellen, stellen jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt dar, die aus der 4. Änderung und Neufassung des Plans resultieren.

7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

7.3.1 Methodik

Die im B-Plan vorgenommenen Änderungen an Verkehrsflächen, Baugebieten und Grünflächen führen zu Veränderungen der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG, die gemäß § 1a (3) BauGB auf der Ebene der Bauleitplanung auf ihre Zulässigkeit, Vermeidbarkeit und Ausgleichbarkeit geprüft werden müssen. Basis für die Untersuchung der Eingriffe ist der bisher rechtskräftige Bebauungsplan, dessen Eingriffe als ausgeglichen gelten.

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung" in der Neufassung 2018, erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

7.3.2 Eingriffsermittlung / Kompensation der Eingriffe

Die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der 4. Änderung und Neufassung des B-Plans Nr. 2 verbunden sind und die Bestimmung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgt in einer gesonderten Unterlage⁸.

Danach bewirken die Reduzierungen bisher zulässiger Eingriffe und neu zugelassene Eingriffe einen geringen Kompensationsüberschuss (211 m²Ä), der sich maßgeblich durch die Streichung bisher festgesetzter Grün- und Verkehrsflächen östlich des des Baugebietes MI 1 ergibt. Zusätzliche Flächen mit Anpflanzungen auf den entfallenden Flächen für Fuß- und Radwege, die nunmehr unversiegelbar sind erhöhen diesen Kompensationsüberschuss (+ 720 m², Zuordnung Flst. 563, 564). Maßgeblich aufgrund der Aufgabe von Baumpflanzungen in den Straßenräumen sowohl des neu zu erschließenden 3. Erschließungsabschnitts als auch im bereits bebauten Bereich führen die im Zuge der 4. Planänderung und Neufassung des B-Plans vorgenommenen Änderungen jedoch insgesamt zu einem Kompensationsdefizit (- 3.692 m²Ä, Zuordnung zuden einzelnen Erschließungsabschnitten: -4.412 m²Ä).

Zum Ausgleich des entstehenden Kompensationsdefizits ist eine Abbuchung des Defizitbetrags von einem Ökokonto vorgesehen, das beim Erschließungsträger verfügbar ist.

7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung

Von der 4. Änderung und Neufassung des B-Plans Nr. 2 der Stadt Schwaan werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst.

7.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

Da die Änderungen bezüglich der zugelassenen baulichen Nutzung, der Verkehrserschließung und der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dem Umfang nach geringfügig sind und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht festzustellen waren, erübrigte sich die Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten.

Bei Nichtdurchführung des geänderten B-Plans (4. Änderung und Neufassung) verbleibt es beiden bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Urplans aus 1995 und der 1. – 3. Änderungen.

7.6 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

| Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB | Beschreibung |
|--|---|
| A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | - punktuelle Änderungen des bestehenden Planungsrechts zur Umsetzung verkehrlicher und erschließungstechnische Anforderungen der Erschließungsplanung für den 3. Bauabschnitt, - Verbesserung der Bebaubarkeit für einzelner Baugrundstücke im 3. BA - Änderung grünordnerischer Festsetzungen - Berücksichtigung zwischenzeitlich eingetretener Veränderungen der Nutzungs- und Bebauungssituation und auch der übergeordneten Entwicklungsziele (F-Plan) im Bereich des Altbestandes östlich des Koppelweges |

| | |
|--|--|
| <p>B) Auswirkungen auf: (a) Flora, Fauna, Biologische Vielfalt</p> | <ul style="list-style-type: none"> - geringe Bedeutung eines strukturellen Verlustes in der Biotopausstattung des Plangebietes durch entfallende Baumpflanzungen aufgrund eines hohen Grünanteil der Baugebiete und des angrenzenden strukturreichen Landschaftsraums - keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Lebensraumstrukturen von Tieren im Bereich des Plangebietes aus. - geringe Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt - Hinweis auf Schutzvorschrift des § 39 (5) BNatSchG |
| <p>(b) Fläche, Bedarf an Grund und Boden</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und den Bedarf an Grund und Boden. |
| <p>(c) Boden</p> | <ul style="list-style-type: none"> - mittlere Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag mit mineralischen Verunreinigungen nach erfolgter Sanierung schädlicher Bodenveränderungen aufgrund der Vornutzung durch LPG (T) - keine Auswirkungen aufgrund der vorgenommenen Planänderungen - Verwendbarkeit aller beprobten Böden für die Wiederherstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten, keine schädlichen / sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen (Vorsorge- und Prüfwerte der BBodSchV unterschritten; beachte: methodischer Vorbehalt Anh. 1 BBodSchV – sh. Hinweis C/B-Plan). |
| <p>(d) Wasser Oberflächenwasser</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen auf die Menge oder die Qualität des abzuleitenden Regenwassers - hohen Funktionseignung und geringe Vorbelastung des Schutzgutes Oberflächenwasser bewirkt für die Gesamtplanung eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes. |
| <p>Grundwasser</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser - Wirkungspfad Boden-Grundwasser durch Auffüllungen mit bereichsweise Verunreinigungen durch Bauschuttreste geringfügig beeinträchtigt (Nachweispflicht gem. BBodSchV) - keine Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planänderung |
| <p>Sturmflut</p> | <p>Nicht relevant</p> |
| <p>(e) Luft</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen durch die Planänderung |
| <p>(f) Klima, Klimawandelanpassung</p> | <ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen durch die Planänderung |
| <p>(g) Orts- und Landschaftsbild</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Neuausbildung des östlichen Ortsrandes von Schwaan / Aufhebung der durchgängigen Eingrünung auf einem ca. 50 m langen Abschnitt - Verlust für das Orts- und Landschaftsbild wegen bestehender Naturraumausstattung gering |
| <p>(h) menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Reduzierung der Verkehrslärmbelastung gegenüber Ursprungsplan (nicht änderungsbedingt) - Wirkungspfad Boden-Mensch durch Auffüllungen mit bereichsweise Verunreinigungen durch Bauschuttreste geringfügig beeinträchtigt (Nach- |

| | |
|--|--|
| | <p>weispflicht gem. BBodSchV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen der Planänderung auf den Menschen und die Gesundheit der Bevölkerung - - geringes Risiko für Unfälle oder Katastrophen, da keine Störfallanlagen im Planumfeld |
| (i) Kultur- und Sachgüter | - nicht relevant |
| (j) Wechselwirkungen | - keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund der 4. Änderung und Neufassung des Plans durch Wechselwirkungen der Schutzgüter |
| C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG | - keine Auswirkungen auf Schutzziele, Schutzobjekten |
| C)c) Schutzgebiete | nicht berührt |
| D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | Zur Abfallentsorgung wird das Straßennetz genutzt, Straßen (Anliegerstraßen, Mischverkehrsstraßen, Wendeanlagen) wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen von Müllfahrzeugen bemessen |
| E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | - für Planänderung nicht relevant; planerisch nicht eingeschränkt |
| F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts | - für Planänderung nicht relevant; |
| G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | nicht betroffen |
| H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen | <ul style="list-style-type: none"> - kein zusätzlicher Bedarf für die Inanspruchnahme von Grund und Boden; Flächeninanspruchnahme bleibt unverändert - Nachnutzung der Brache eines Landwirtschaftsbetriebes/Tierhaltung |
| I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG | Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen im Geltungsbereich und Abbuchung von einem Ökokonto |
| J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung | <p>Bei Durchführung der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern</p> <ul style="list-style-type: none"> - landwirtschaftliche Nutzung bleibt |
| K) | |

| | |
|---|--|
| wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt | Nicht geprüft wg. geringfügigem Umfang der Planänderungen und Fehlens erheblicher nachteilige Umweltauswirkungen |
| L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen | keine Überwachung erforderlich |

7.7 Hinweise, Grundlagen, Methodik

7.7.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen, Informations- und Datengrundlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Als Informations und Datengrundlagen lagen Gutachten zur Bewertung von Bodenkontaminationen, zum Baugrund und zur Hydrogeologie sowie zum Schallschutz vor. Für die 4. Änderung und Neufassung des B-Plans wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den akt.methodischen Hinweisen des LUNG M-V aufgestellt

7.7.2 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Informationen, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

| Funktionseignung des Schutzgutes ↓ | Intensität der Nutzung → | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
| Stufe 1 | Geringe Beeinträchtigung Stufe 1 | Geringe Beeinträchtigung Stufe 1 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 |
| Stufe 2 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 | Hohe Beeinträchtigung Stufe 3 |
| Stufe 3 | Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2 | Hohe Beeinträchtigung Stufe 3 | Hohe Beeinträchtigung Stufe 3 |

Abbildung 6: Bsp. für die Lesart - Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3)

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Baugebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Bei der Erschließung und Bebauung ist es möglich, dass, bisher unbekannte Leitungssysteme (Drainagen, sonst. Rohrleitungen) aufgefunden werden. Diese sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Im grenznahen Raum besteht ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten. Die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG bzw. § 49 (1) WHG anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.