

**Protokoll der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Bebauungsplan Nr. 104 „Krebsförden – Am Görrieser Weg“**

Teilnehmer:	Herr Fuchsa	Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaft
	Herr Steuer	M & S Baugesellschaft / Eigentümer
	Herr Möller	M & S Baugesellschaft / Eigentümer
	Frau Lebahn	Umweltplanung
	Herr Leirich	Erschließungsplanung
	Herr Winter	Stadtplanung
	Herr Ludwig	Für den Ortsbeirat Krebsförden
	Öffentlichkeit	11 Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 21.03.2018 im Stadthaus Schwerin, Am Packhof 2 - 6 statt. Die Leitung oblag dem Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft. Die Veranstaltung wurde um 18.30 Uhr eröffnet.

Zunächst wurden die Rechtsgrundlagen und der prinzipielle Ablauf eines Aufstellungsverfahrens erläutert. Dazu zählt u.a. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Sie hat das Ziel, die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten sowie ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Mit dieser Stufe der Bürgerbeteiligung befindet sich das Aufstellungsverfahren in einem frühen Stadium. Im weiteren Verfahren wird es eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes für die Dauer eines Monats geben. Während dieser förmlichen Beteiligung besteht für die Öffentlichkeit nochmals Gelegenheit Anregungen oder Bedenken zu den Planungen zu geben. Nach einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen können solche Anregungen in die Satzung des Bebauungsplans eingearbeitet werden. Die Entscheidung darüber sowie über die Satzung selbst obliegt der Stadtvertretung.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat am 05.09.2017 beschlossen o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit zwei- bis dreigeschossigen Kettenhäusern. Die Umsetzung der Planung soll nach Aussage des Eigentümers über einen Bauträger erfolgen.

Zum Schutz der Wohnbebauung ist entlang der Umgehungsstraße die Errichtung einer 6 m hohen Schallschutzwand erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung im Bereich der Auffahrt an die Umgehungsstraße.

Die dort vorhandene Bushaltestelle muss dazu um ca. 30 m verschoben werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere nach § 20 Landesnaturschutzausführungsgesetz geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um Feldhecken, die erhalten und in den städtebaulichen Entwurf integriert werden.

Verschiedene Arten von Brutvögeln kommen im Plangebiet vor. Besonders geschützte Arten wurden nicht angetroffen. Ebenso fungiert das Plangebiet als Jagdrevier für Fledermäuse. Eine Gefährdung dieser Arten wird durch die Planung nicht bewirkt.

Als besonders geschützte Art wurden im Plangebiet Zauneidechsen nachgewiesen. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit müssen die Tiere eingesammelt und in ein anderes Habitat umgesiedelt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, im südlichen Bereich auch als Landwirtschaftliche Nutzfläche. Aus planungsrechtlicher Sicht entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, wenn er die gleiche Nutzungskategorie aufweist. Die Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche steht dem nicht entgegen. Eine eigenständige Darstellung von Nutzungskategorien ist aufgrund der Maßstabsebene von 1 : 15000 erst ab einer Fläche von 1,5 ha relevant. Die betroffene Landwirtschaftliche Nutzfläche ist kleiner. Daher entwickelt sich der Bebauungsplan auch an dieser Stelle aus dem Flächennutzungsplan.

Die Erläuterung der vorab dargestellten Sachverhalte erfolgte anhand einer PowerPoint-Präsentation (Anlage).

Bestandteil des Planverfahrens ist die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und eines Schallgutachtens.

In der anschließenden Erörterung wurden folgende Sachverhalte thematisiert.

Ableitung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kapazität des vorhandenen Regenwassergrabens beschränkt ist. Schon seit längerem läuft das Wasser nicht mehr komplett in den Ostorfer See sondern verteilt sich auf den Wiesenflächen, wo es lange Zeit steht. Ein Problem stellt dabei auch die fehlende zentrale Entwässerung der Dorfstraße und des Görrieser Weges dar.

Die Niederschlagswasserableitung ist ein zentrales Thema der Planung. Seitens der Projektentwicklung ist ein Baugrundgutachten mit Angaben zum Grundwasserstand beauftragt. Die Nutzung von im Plangebiet vorhandenen privaten Gräben ist nicht vorgesehen. Die Regenwasserableitung des Plangebietes ist u.a. über Staukanäle im Untergrund geplant, um bei Starkregenereignissen das Niederschlagswasser aufnehmen und gedrosselt abführen zu können.

Baustellenverkehr

Es wird auf negative Erfahrungen mit dem Baustellenverkehr z.B. beim Bau des Wohngebietes Sonnenwiese verwiesen. An vielen Gebäuden waren infolge Schäden wie Putzschäden, Risse etc. zu verzeichnen. Die Thematik darf nicht vernachlässigt werden. Es wird darum gebeten, dafür zu sorgen, dass die Dorfstraße als Tempo 30 Zone von Schwerlastverkehr freigehalten wird.

Seitens der Landeshauptstadt wird ausgeführt, dass im noch mit dem Erschließungsträger zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag die Frage der Baustellenzufahrt zu regeln ist. Die ausschließliche Zu- und Abfahrt über die Umgehungsstraße ist alternativlos. Schließlich stellt sie den kürzesten Weg dar. Seitens der Projektentwicklung wird zugesagt, mit Nachauftragnehmern verbindlich zu regeln, dass nur diese Zu- und Abfahrt genutzt wird.

Durch den Ortsbeirat wurde angeregt frühzeitig gemeinsam mit den Anwohnern Regelungen zu erörtern, welche die genannte Zielstellung sichern.

Bushaltestelle Barlower Weg

Es wird befürchtet, dass der Bus von dem neuen Haltestellenstandort Probleme hat, in den Görrieser Weg einzubiegen. Insbesondere die Sicht sei stark eingeschränkt.

Im Vorfeld ist die Verlegung der Haltestelle mit dem Nahverkehr abgestimmt worden. Die aufgeworfene Problematik wird jedoch im weiteren Verfahren geprüft.

Baustil, Firsthöhen

Es ist vorgesehen eine moderne zeitgemäße Architektur zu realisieren. Maximal 3 Geschosse sollen möglich sein, wobei das oberste Geschoss weniger Grundfläche zugunsten von Dachterrassen haben soll. Verbunden werden die Wohngebäude im Erdgeschoss durch Garagen. Da die Planung sich noch in einem frühen Stadium befindet, stehen konkrete Zahlen zu den Firsthöhen noch nicht fest. Eine beispielhafte zeichnerische Darstellung des geplanten Bautyps wurde den Anwesenden zur Verfügung gestellt.

Zufahrt für die Feuerwehr

Das Plangebiet verfügt lediglich über eine Anbindung an das Hauptstraßennetz. Im Brandfall könnte eine Havarie / Blockierung der Planstraße A die Erreichbarkeit der übrigen Bereiche des Plangebietes erschweren oder verhindern. Als Entlastung sieht die Planung deshalb einen ausschließlich von der Feuerwehr nutzbaren Weg entlang der Lärmschutzwand vor. Über diesen sind die südlich gelegenen Planstraßen B und D erreichbar.

Umsetzung der Planung / Realisierungszeiträume

Seitens des Eigentümers, der M & S Baugesellschaft wird der Beginn der Erschließungsarbeiten im Herbst 2018 angestrebt. Die Realisierung des Hochbaus wird auf ca. dreieinhalb Jahre veranschlagt.

Gegen 19.45 Uhr wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beendet.

Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Sachverhalte wurden von den anwesenden Bürgern nicht vorgebracht.

gez. Frank Fuchsa

Anlage

Präsentation (pps - Druckversion)