

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV08/2017-1910
Gemeinde Bad Kleinen		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	01.11.2017
		Einreicher:	Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 "Fokkerwerke Schweriner See" der Landeshauptstadt Schwerin			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	15.11.2017	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen	
N	22.11.2017	Hauptausschuss Bad Kleinen	

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss Bad Kleinen beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 „Fokkerwerke Schweriner See“ der Landeshauptstadt Schwerin zuzustimmen. Die Gemeinde Bad Kleinen hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

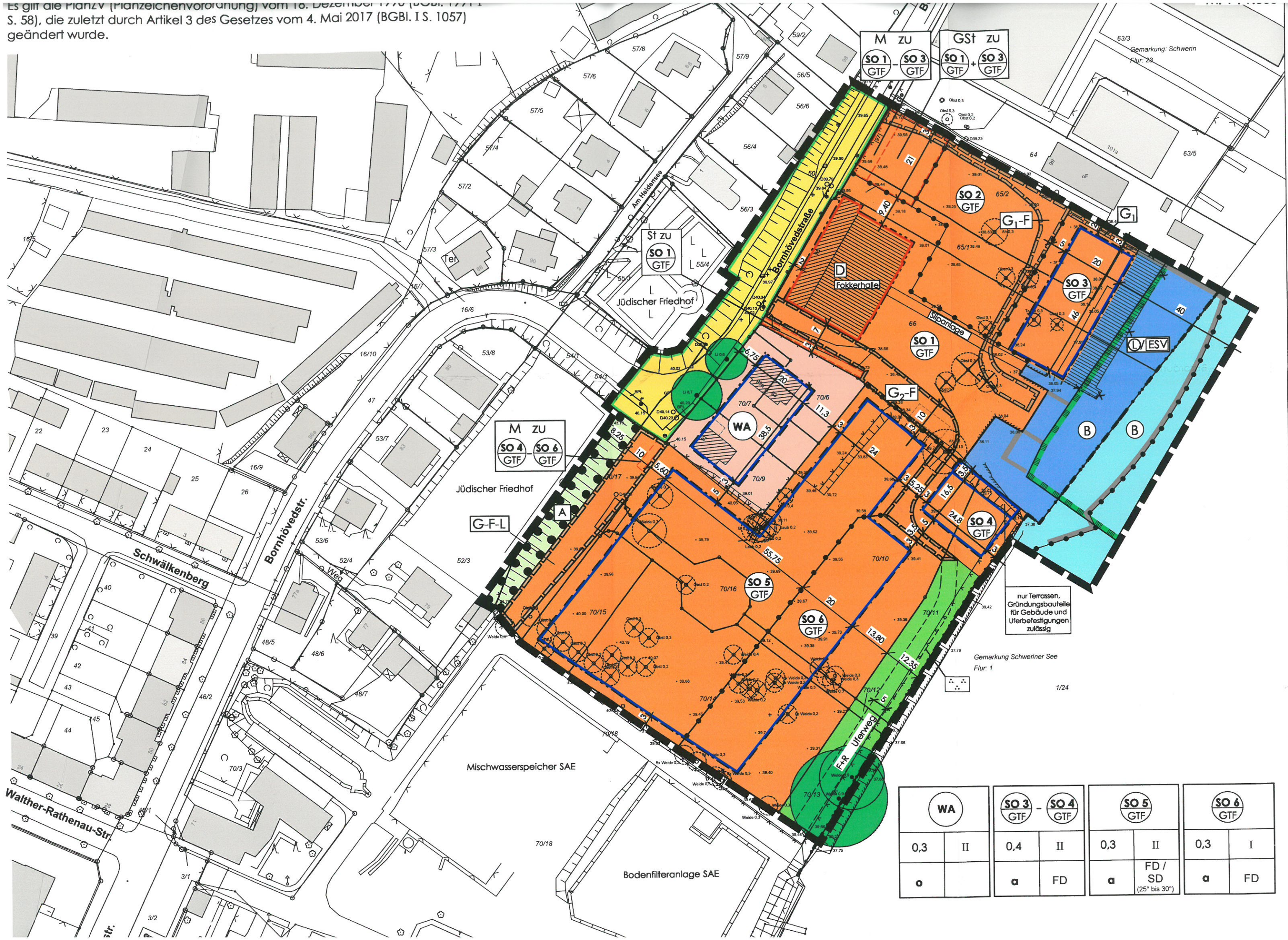
Die Landeshauptstadt Schwerin plant den Bereich des Geländes der ehemaligen Fokkerwerke an der Bornhövedstraße und den nördlichen Teilbereich des ehemaligen Klärwerkgeländes städtebaulich neu zu entwickeln. Das Gebiet am Schweriner See soll künftig der Unterbringung von gewerblichen Betrieben der Fremdenbeherbergung und des touristischen Gewerbes, von Freizeitanlagen und eines Platzes für motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile) dienen. Ein bereits vorhandene Bootsliègefläche mit Stegen soll ebenfalls reaktiviert und erneuert werden. Näheres siehe Anlage.

Anlage/n:

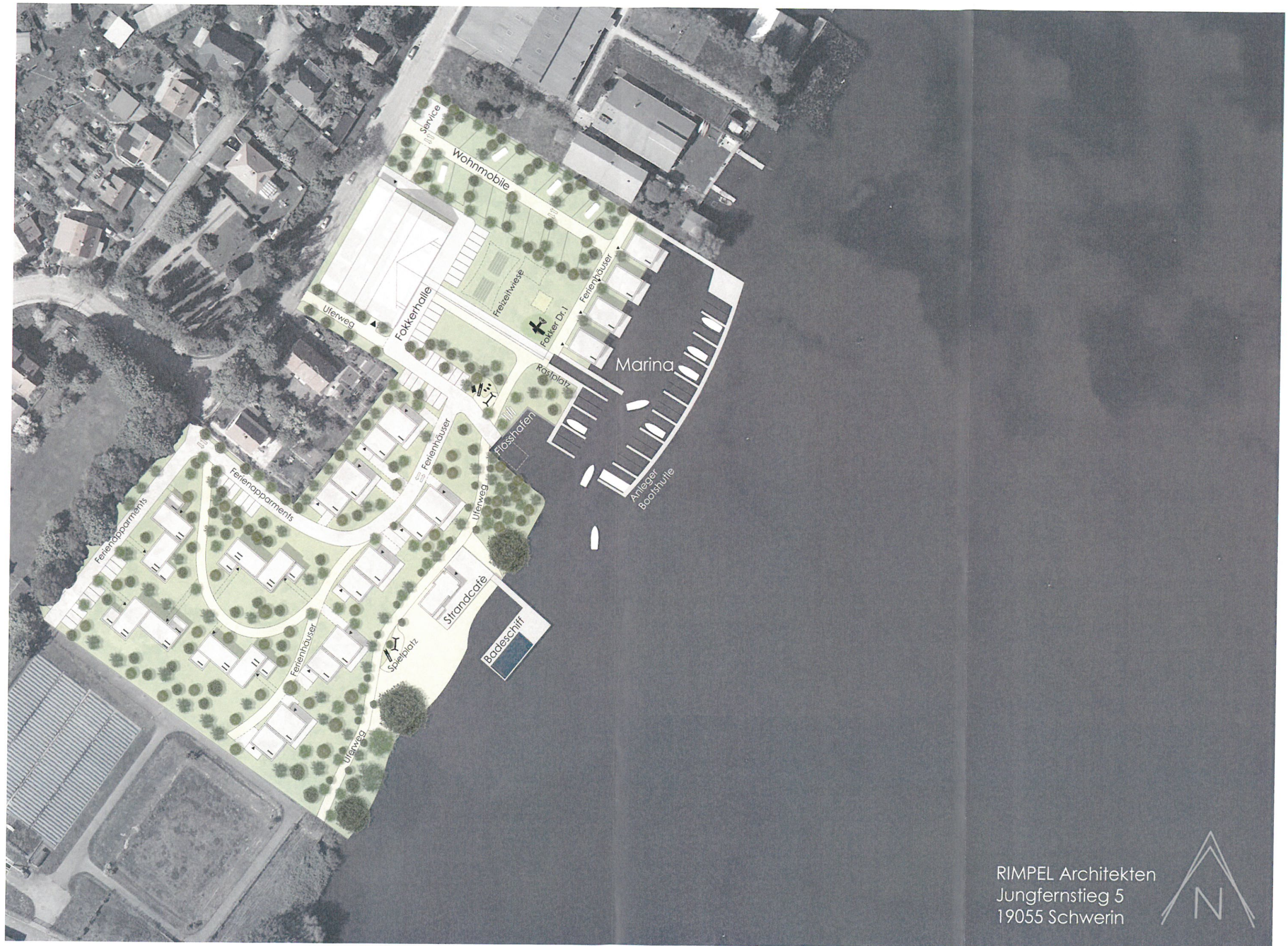
Auszug Vorentwurf Begründung und Plan

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Es gilt die Pflanzv (Pflanzeichenvorordnung) vom 18. Dezember 1779 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.

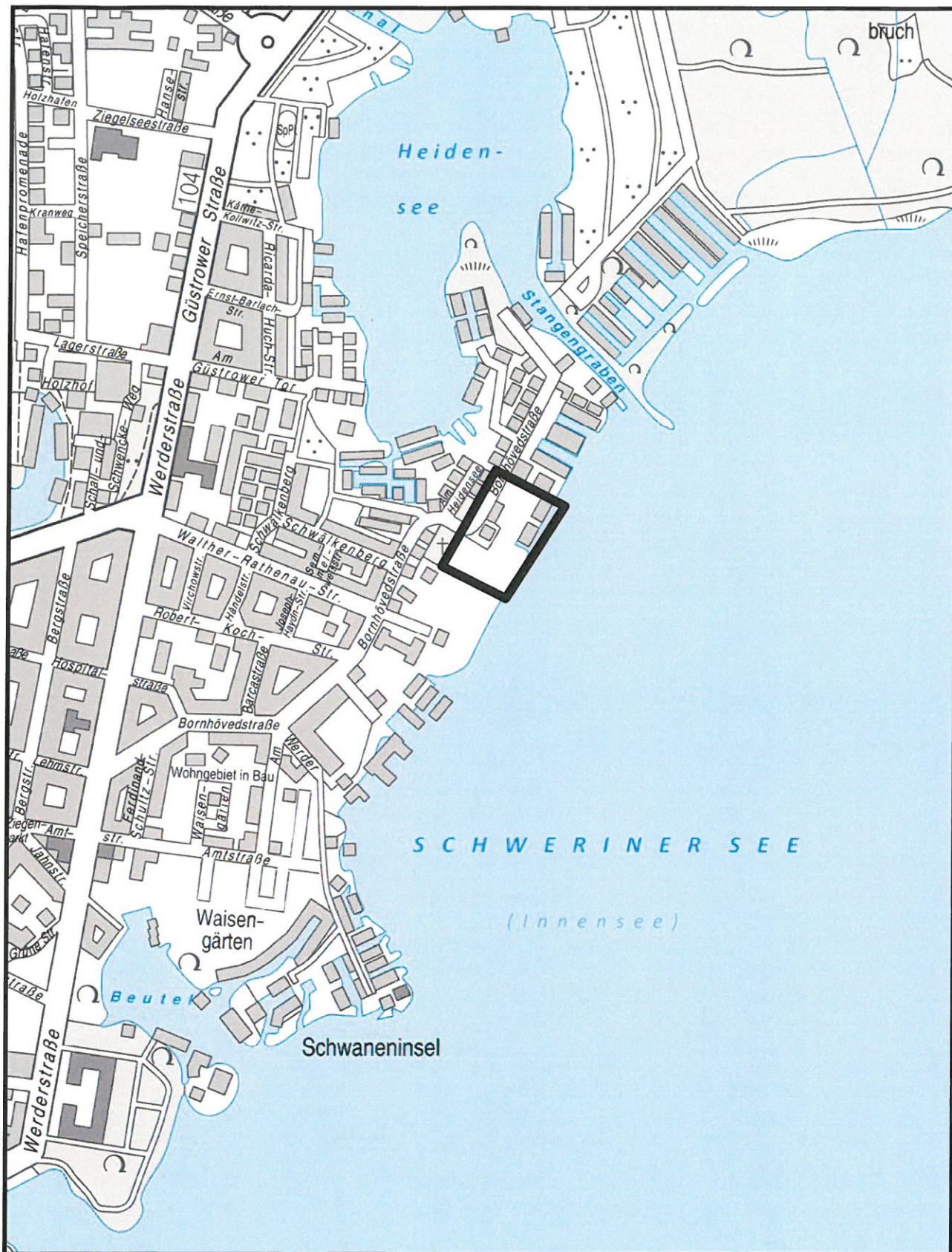






RIMPEL Architekten
Jungfernstieg 5
19055 Schwerin





PLANUNGSGEBIET: „Fokkerwerke Schweriner See“

B-PLAN-NR.

LAGEPLAN

102

GELTUNGSBEREICH: —————

ANLAGE 1

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Landeshauptstadt Schwerin plant, den Bereich des Geländes der ehemaligen Fokkerwerke an der Bornhövedstraße und den nördlichen Teilbereich des ehemaligen Klärwerkgeländes städtebaulich neu zu entwickeln. Die Fläche liegt bereits langjährig brach, so dass daraus ein, im öffentlichem Interesse stehendes Planungserfordernis resultiert.

Das Gebiet am Schweriner See soll künftig der Unterbringung von gewerblichen Betrieben der Fremdenbeherbergung und des touristischen Gewerbes, von Freizeitanlagen und eines Platzes für motorisierte Wohnfahrzeuge (umgangssprachlich Wohnmobile) dienen. Ein bereits vorhandene Boots Liegefläche mit Stegen soll ebenfalls reaktiviert und erneuert werden. Auch soll die denkmalgeschützte Fokkerhalle in das Konzept einbezogen werden. Eine Baugenehmigung für den Umbau der Fokkerhalle liegt seit Mai 2017 vor und lässt folgendes zu:

- Halle mit Bootslager (Arbeiten an den Booten sind lt. Baugenehmigung nicht zulässig),
- Restaurant mit 40 Gastplätzen,
- Büro,
- Ferienwohnung und
- Wohnmobilstellplatzeinrichtung.

Planungsanlass ist letztendlich ein Vorhaben des Eigentümers der in Rede stehenden Flächen und zugleich Investors, der die Flächen für Freizeit- und Erholungszwecke sowie für wassertouristische Nutzungen entwickeln möchte. Als Grundlage für die Planung dient dabei ein Bebauungs- und Nutzungskonzept des Investors aus dem Jahr 2016, welches - unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange - Berücksichtigung finden soll.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat am 21.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102 "Fokkerwerke Schweriner See" aufzustellen.

3. Entwicklung aus übergeordneten und örtlichen Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Mit Schreiben vom 18.05.2017 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg u. a. folgendes mit:

„Die Landeshauptstadt Schwerin ist gemäß LEP M-V und RREP WM als Oberzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt Schwerin gemäß RREP WM als Kernstadt des Stadt-Umland-Raums definiert. Weiterhin liegt das Plangebiet gemäß LEP M-V im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie gemäß RREP WM im Tourismusentwicklungsraum.

Gemäß Programmsatz 3.2.1 (2) RREP WM soll das Oberzentrum Schwerin unter anderem in seiner Funktion als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Tourismus-, Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur-, Sport-, Kongress- und attraktiver Wohnstandort gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Tourismus soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. Programmsätze 4.6 (1-2 und 4) LEP M-V). In den als Tourismusentwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Programmsätze 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (1) RREP WM). Darüber hinaus sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche Angebote geschaffen werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM).

Zudem sollen an der westmecklenburgischen Ostseeküste und im Binnenland insbesondere im Bereich der Schweriner Seenlandschaft und entlang der Müritz-Elde-Wasserstraße die Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport und die Fahrgastschiffahrt weiterentwickelt werden. Dazu sollen das maritime Gewerbe sowie das Netz von Anlegestellen und speziellen Beherbergungseinrichtungen an geeigneten Standorten qualitätsgerecht gesichert und erweitert werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (8) RREP WM).

Da die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht, werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.

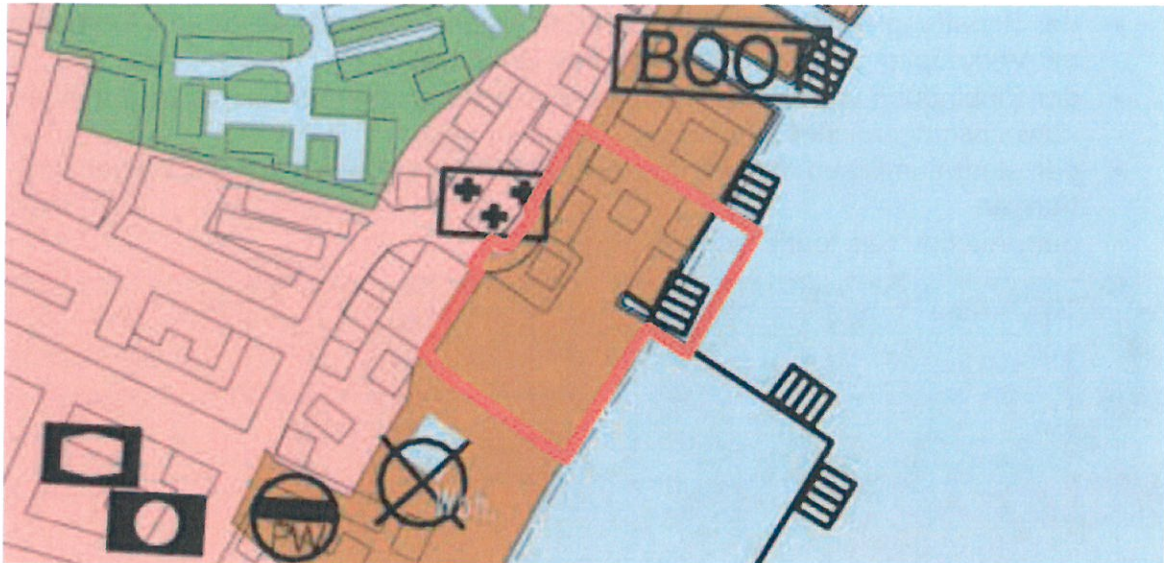
Mit der Planung kann die brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und somit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

Dem Vorhaben stehen keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen.“

Generell gilt zudem der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dem wird mit der vorliegenden Planung vollumfänglich Rechnung getragen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Boot“ (wassersportgebundene Einrichtungen) dar. Die Sonderbaufläche im FNP erstreckt sich von dem südlich des Plangebiet angrenzenden ehemaligen Klärwerks bis zum Stangengraben nördlich des Plangebiets, entlang des Westufers des Schweriner Sees. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine Wasserfläche und eine Umgrenzung von Landschaftsschutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin

Der Bebauungsplan Nr. 102 entwickelt sich aus den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin. Die geplanten Nutzungen für Freizeit- und Erholungszwecke sowie Wassertourismus entsprechen dieser Darstellung.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet basiert auf vorhandenen Strukturen / Wohnhäusern im Plangebiet. Die westlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbauflächen werden hier i. S. der Bestandsanpassung weitergeführt, bzw. ergänzt.

3.3 Sonstige rahmengebende Planungen der Landeshauptstadt

Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ (ISEK) 2003

Ziel (Auszug):

„Schwerin ist eine Stadt am Wasser. Dieses Lagepotenzial der Stadt ist aufzugreifen und zu entwickeln. In der Innenstadt sollen neue Uferpromenaden und Plätze geschaffen und attraktive urbane Wohnquartiere am Wasser errichtet werden.“

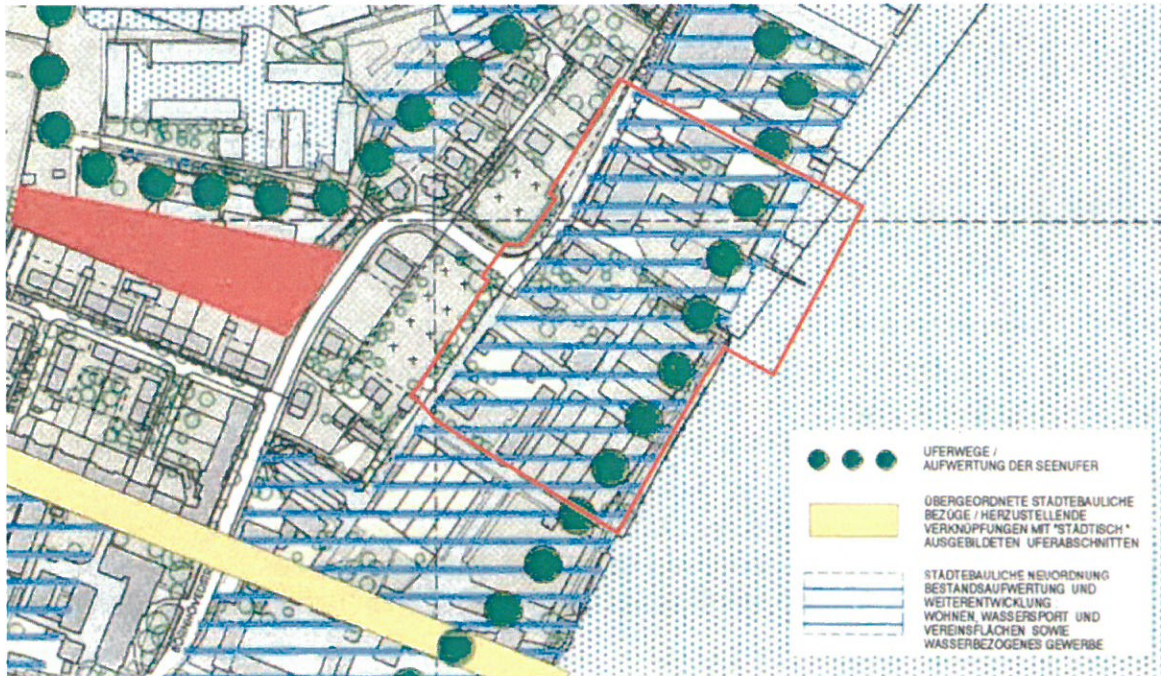
Sanierungsgebiet "Werdervorstadt / Wasserkante Bornhövedstraße"

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat im 07.07.2008 das Sanierungsgebiet "Werdervorstadt / Wasserkante Bornhövedstraße" beschlossen. Wesentliches Sanierungsziel ist die funktionale und gestalterische Integration der überwiegend ungeordneten und blockierten Uferbereiche in die Stadtstruktur. Die Schaffung und Qualifizierung von öffentlichen Freiräumen am Wasser steht dabei im Vordergrund.

Rahmenplan "Werdervorstadt"

Im Rahmenplan wird der Werdervorstadt neben der Stärkung der Wohnfunktion eine zentrale Funktion im Freizeit- und Erholungssektor beigemessen. Entwicklungsschwerpunkte stellen vor allem die wassernahen Lagen am Schweriner Innensee und Heidensee dar, die als Wasserstandorte beibehalten und gestärkt werden sollen. Darüber hinaus benötigt der Stadtteil effizient nutzbare Grün- und Freiraumflächen, wofür insbesondere die Uferbereiche als Potenziale zu nutzen sind. Die rahmenplanerische Zielstellung besteht in

- der Schaffung erlebnisreicher öffentlich zugänglicher Uferwege und -bereiche mit Verknüpfung zu den angrenzenden Quartieren,
- der Einbindung vorhandener und neuer wasserbezogener Einrichtungen in ein abwechslungsreiches Ufernutzungskonzept und
- der stadträumlichen Vernetzung der Uferflächen durch attraktive Wegebeziehungen
- dem Ausbau des touristischen Angebots.



Berücksichtigung der rahmengebenden Planungen im Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt auf die rahmengebenden Planungen Bezug und ergänzt die Aussagen insbesondere mit touristischen Nutzungsinhalten.

4. Beschreibung des Plangebietes

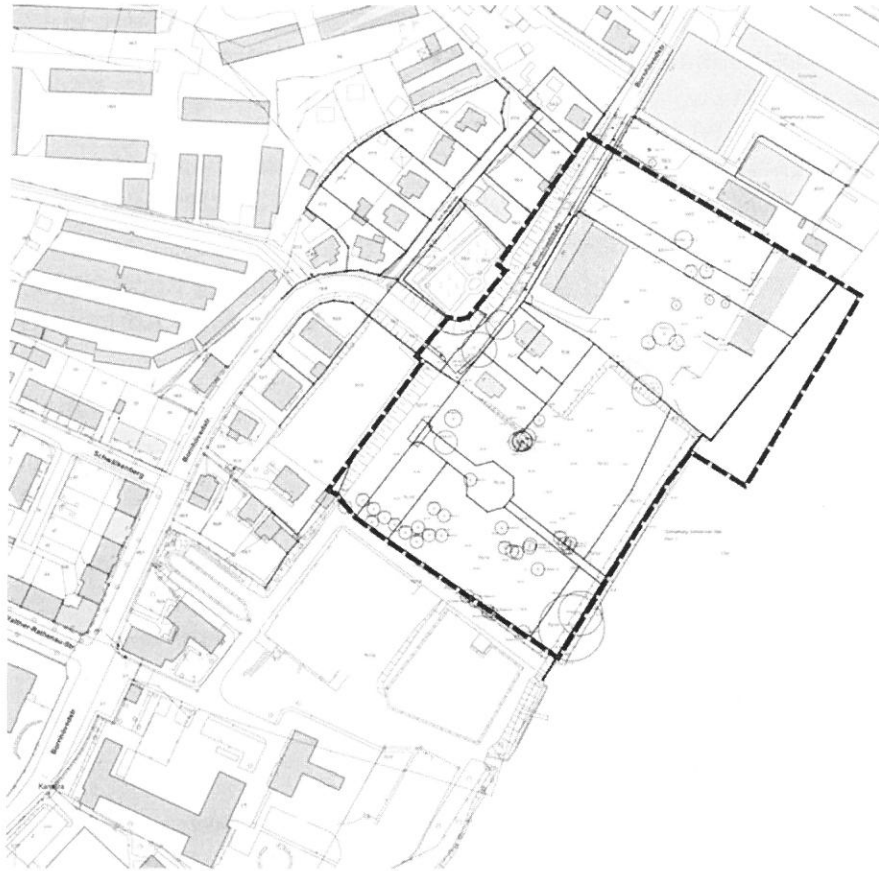
4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 liegt im nordöstlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin unmittelbar am Westufer des Schweriner Innensees. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche des ehemaligen nördlichen Klärwerkes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch wassersportgebundene Einrichtungen,
- im Osten durch den Schweriner See,
- im Süden durch einen Mischwasserspeicher und einer Bodenfilteranlage,
- im Westen durch einen jüdischen Friedhof und Wohnbebauung

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstück 50 (Teilstück), 54/1 (Teilstück), 65/1, 65/2, 66, 70/6, 70/7, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 70/14, 70/15, 70/16, 70/17 in Flur 23 der Gemarkung Schwerin und das Flurstück 1/24, Flur 1 der Gemarkung Schweriner See (westlicher Teilbereich) und umfasst rd. 2,8 ha.



4.2 Topografie

Das Gelände ist relativ eben. Auf den Flurstücken 65/1, 65/2, 66 bewegt sich das Gelände von Nordwesten nach Südosten leicht abfallend. Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 70/10 und im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 70/17 ist jeweils eine markante Böschung vorhanden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches variieren die vorhandenen Geländehöhen zwischen 38 m (in Ufernähe) bis 40 m (landseitig) über NHN. Das Stauziel für den Schweriner See liegt bei 38 m über NHN, so dass für bauliche Anlagen in Ufernähe eine Höhe von mind. 38,50 m maßgebend sein müsste.

4.3 Bauliche Entwicklung des Plangebietes

Die Fläche innerhalb des Plangebietes erfuhr aufgrund seiner Nutzungen in der Vergangenheit unterschiedliche bauliche Entwicklungen.

Die Flurstücke 65/1, 65/2 und 66 umfassen einen Teilbereich der ehemaligen Fokker-Flugzeugwerke. Die ehemalige Werkhalle der Fokker-Flugzeugwerke (Fokkerhalle) wurde 1913 errichtet. Das Industriegelände erfuhr während des I Weltkrieges eine bauliche Erweiterung. Als am Ende des 1. Weltkrieges der Bau von Flugzeugen in Deutschland untersagt wurde, zog das Unternehmen Fokker mit seinem Werk nach Amsterdam. Die Fokker-Hallen wurden nach dem privaten Verkauf vor allem von Wassersportlern, u.a. als Bootshalle, genutzt. In dieser Zeit entstanden im Uferbereich zwei neue Bootsschuppen und eine Steganlage. Eine bauliche Instandhaltung der historischen Bausubstanz erfolgt in diesen Jahren nicht.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat das Grundstück 2012 erworben, um das damals einsturzgefährdete Industriedenkmal zu erhalten. Von Februar 2016 bis Oktober 2016 erfolgten Maßnahmen zur Notsicherung an der Tragkonstruktion der Fokkerhalle. Das Gelände erfuhr daraufhin Abrissmaßnahmen baulicher Anlagen, u.a. wurden ein Gartenkomplex nördlich der Fokkerhalle, ein Büro- und Lagerhaus entlang der nördlichen Flurstücksgrenze 65/2, ein Bootsschuppen und mehrere Steganlagen im südöstlichen Bereich des Flurstückes 66 abgerissen.

Nach derzeitigem Planungsstand sind auf den Flurstücken 65/1 und 66 (östlicher Teilbereich) die Fokkerhalle und Bootsschuppen vorhanden. Eine Abrissanzeige für die Bootsschuppen ist von Vorhabenträger bereits gestellt worden.

Auf den Flurstücken 70/6, 70/7 und 70/9 sind Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhäuser für die Wohnnutzung vorhanden.

Die Flurstücke 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 70/14, 70/15, 70/16, 70/17 umfassen einen Teilbereich einer ehemaligen Klärwerkanlage. Bauliche Anlagen, wie Schlammtrockenbeete und Siloanlagen wurden im Zuge der Wiedernutzbarmachung der Fläche bereits abgerissen, so dass die Fläche, bis auf vorhandene Flächenversiegelungen (hier: tlw. überwachsene Wege- und Fundamentflächen sowie diverse Schacht- und Rohranlagen) unbebaut ist.

4.4 Verkehrsanbindung

Momentan verfügt das Plangebiet über keine wahrzunehmende, innere Verkehrerschließung. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Bornhövedstraße, welche für die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebietes von Bedeutung ist.

Der Bereich der Werdervorstadt ist über die Buslinie 11 (hier: Walther-Rathenau-Straße) zu erreichen.

4.5 Technische Infrastruktur

In der Bornhövedstraße (hier: Flurstück 54/1, 50) verlaufen Leitungen und Kanäle, an die die geplante Erschließung angebunden werden kann. Die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 66 (Fokkerhalle), 70/6, 70/7 und 70/9 (Wohngebäude) ist an bestehende Netze angeschlossen. Zusätzlich verlaufen Abwasserleitungen auf den Flurstücken 70/15, 70/16 (nördlicher Teilbereich) und 70/17, welche zur ehemaligen Kläranlage südlich des Plangebietes führen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Abwasserleitungen auf den Flurstücken 70/15 und 70/16 (nördlicher Teilbereich) nicht mehr an das bestehende Netz angeschlossen.

4.6 Umweltsituation

Das Plangebiet ist i. S. eines ehemaligen, brachliegenden Gewerbesstandortes zu betrachten. Die Strukturen sind stark anthropogen geprägt.

Der nordöstliche Bereich des Planungsgebiet befindet sich im europäischen Vogelschutzgebiet "Schweriner Seen" (SPA 64) sowie im Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Innensee und Ziegelaußensee". Am 08.12.2014 wurde von dem Büro „Pöyry Deutschland GmbH“ eine FFH-Verträglichkeitsprüfung auf der Grundlage eines städtebaulichen Strukturkonzeptes zum Bebauungsplanentwurf „Sportboothafen Fokkerhallen“ durchgeführt.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des ehemals städteigenen Grundstücks Bornhövedstraße 95 sowie des südwestlich angrenzenden Grundstücks „Nördliches Klärwerk“ wurde seitens der Landeshauptstadt Schwerin, Amt für Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, eine Übersicht zur Altlastensituation auf den Grundstücken Bornhövedstraße 95 und „Nördliches Klärwerk“ gegeben und die erforderliche Maßnahmen bzgl. einer zukünftigen Umnutzung des Geländes aufgezeigt.

Eine Umweltprüfung des Büros Bendfeldt-Herrmann-Franke sowie faunistische Kartierungen sind in einen ersten Vorentwurf (Stand September 2017) eines Umweltberichtes eingeflossen. Letztendlich ergeben sich Eingriffe, die auszugleichen sind sowie artenschutzrechtliche Belange, die zu berücksichtigen sind.

Die o. g. Fachunterlagen fließen als Fachbelange in den Entwurf des Bebauungsplanes ein.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet das Ziel, das Plangebiet für Freizeit- und Erholungszwecke sowie wassertouristische Nutzungen zu entwickeln und die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet zu sichern. Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 102 ist u. a. ein investorenseitiges Bebauungs- und Nutzungskonzept. Die bestehende Wohnbebauung (hier: Flurstück 70/6, 70/7 und 70/9) ist hierbei nicht Bestandteil des o.g. Bebauungs- und Nutzungskonzeptes. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wird die Wohnbebauung aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planung der angrenzenden Flächen sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes vor.

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich letztendlich an der umliegenden, zum See orientierten Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Gebiete. Das vorliegende Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht eine eher kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur vor, wenngleich im nördlichen Umfeld auch weitaus verdichtete Strukturen prägend sind.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entwickelt sich eine maritime Nutzung mit Boots Liegeplätzen an Stegen und Ferienhäusern an der Wasserkante. Mittelpunkt des Bereiches ist hier die denkmalgeschützte Fokkerhalle, die für verschiedene Aktivitäten nutzbar sein wird. Ein so genannter Wohnmobilhafen soll zusätzlich Anreize für den touristisch orientierten Aufenthalt bieten.

Auf den Flächen des ehemaligen Klärwerkes entstehen Ferienhäuser in Einzel- und Doppelhaus-Bauweise mit unterschiedlichen Grundrissen bzw. Größen.

Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes basiert auf Privatstraßen.

Uferseitig verläuft ein Rad- und Fußweg in einer Grünfläche, welcher im Bereich der Fokkerhalle an eine Platzfläche vor der Fokkerhalle sowie an die Bornhövedstraße angebunden wird.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Plangebietes wird im westlichen Bereich ein Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen

vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung des angrenzenden sonstigen Sondergebietes ausnahmsweise zugelassen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Wohngebietes und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie zusätzlichen Besucherverkehr anziehen. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Schwerin bereits an anderen, dafür günstigeren Standorten vorhanden.

Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend dem Bestreben der Landeshauptstadt Schwerin den Tourismus zu stärken, wird ein sonstiges Sondergebiete mit mehreren Teilgebieten ausgewiesen. Den Teilgebieten werden entsprechend der jeweils vorgesehenen Zweckbestimmung Nutzungsarten durch textliche Festsetzungen zugeordnet (hier: so genannter Zulässigkeitskatalog). Nur diese Nutzungsarten sind in den jeweiligen Teilgebieten zulässig.

Voraussetzung für die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten ist, dass die Planungsabsichten der Gemeinde durch Ausweisung von Baugebietstypen, wie sie die BauNVO in den §§ 2 – 9 vorgibt, nicht planungsrechtlich umgesetzt werden können. Im vorliegenden Fall liegen wesentliche Unterscheidungsmerkmale zu den vorgegebenen Baugebietstypen vor: durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO (Feinsteuerung) wäre die o. g. Zielsetzung für dieses Gebiet bspw. nicht realisierbar. Die beabsichtigte Nutzungsausrichtung ist insbesondere durch touristische Einrichtungen geprägt und lässt sich nur durch die Ausweisung von einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO planungsrechtlich absichern.

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von gewerblichen Betrieben der Fremdenbeherbergung und des touristischen Gewerbes, von Freizeitanlagen und eines Platzes für Wohnfahrzeuge / Wohnmobile. Darauf sind die textlichen Festsetzungen ausgerichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe (hier: Oberkante und Firsthöhe) bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorgesehenen Nutzung / Struktur und dem städtebaulichen Konzept und insbesondere an der touristisch-erholungsorientierten und seeseitigen Ausrichtung des Gesamtareals.

Je nach Nutzungsausrichtung und Lage werden unterschiedliche Maße bestimmt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabschnitt errichtet. Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung am Bestand ausgerichtet,

Für das sonstige Sondergebiet gelten - mit Ausnahme der Teilgebieten SO 1 und SO 2 - abweichende Bauweisen in Bezug auf die Länge der Gebäude. In den Teilgebieten SO 1 und SO 2 sind aufgrund der Planungskonzeption keine Festsetzungen über die Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise der ausgewiesenen Teilgebiete SO 3 und SO 4 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf abweichend von der offenen Bauweise höchstens 15 m betragen. In der abweichenden Bauweise des Teilgebietes SO 5 darf die Länge der Hauptgebäude abweichend von der offenen Bauweise höchstens 25 m betragen. Im Teilgebiet SO 6 darf die Länge der Hauptgebäude abweichend von der offenen Bauweise höchstens 17,50 m betragen.

Ohne die o. g. Festsetzungen wären Gebäudelängen bis zu 50 m in offener Bauweise möglich, die jedoch dem beabsichtigten Charakter der geplanten Bebauungsstruktur entgegenstehen würden (hier: abriegelnde Bebauung mit Einschränkung von Sichtbeziehungen und seeseitiger „Verbauung“).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die ehemalige Fokkerhalle im Teilgebiet SO 1 ist im Sinne von § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein Einzeldenkmal. Die dort festgesetzten Baulinien orientiert sich an dem Verlauf des Einzeldenkmals und umfassen das Einzeldenkmal vollständig.

Im Teilgebiet SO 2 sind aufgrund der Planungskonzeption keine Festsetzungen von Baulinien oder Baugrenzen erforderlich.

In den Teilgebieten SO 3 und SO 4 orientieren sich die „Baufenster“ vom Grundsatz her an die Planungskonzeption, ohne den „Spielraum“ für eine individuelle Baukörperstellung allzu eng zu fassen. Die vorgesehene Bebauung wird hier eine bauliche Wasserkante definieren, die die Bootsliegfläche räumlich fast und eine hafenähnliche Situation erzeugt.

Im Teilgebiet SO 4 sind im Uferbereich auf einer Breite von 3,50 m nur Terrassen, Gründungsbauteile für Gebäude und Uferbefestigung zulässig. Dies ist topografisch bedingt.

In den Teilgebieten SO 5 und SO 6 S sind die Baugrenzen bewusst großflächig ausgewiesen, um eine flexible, aufgelockerte, durch private Wege erschlossene Verteilung der zulässigen Ferienhäuser zu ermöglichen.

6.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 3 m. Wird von einer städtebaulichen Satzung vorgeschrieben, von der Tiefe der Abstandsflächen abzuweichen, finden die geforderten 3 m keine Anwendung.

Innerhalb der ausgewiesenen sonstigen Sondergebiete SO 3 und SO 4 darf die von dem Bauordnungsrecht abweichende Abstandsfläche zwischen den Hauptgebäuden insgesamt 3,50 m betragen. Dies befördert die bereits o. g. hafenähnliche Situation.

In Anbetracht der zulässigen Nutzungen in den Teilgebieten und der Tatsache, dass im umliegenden Bereich innerhalb des Plangebietes keine unmittelbar angrenzende Bebauung vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen

an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie aus Brandschutzgründen gewährleistet werden kann.

6.6 Wasserfläche

Die Wasserfläche im Plangeltungsbereich unterteilt sich nach deren Rechtsverhältnis in eine eigentumsbezogene Wasserfläche und in Bundeswasserstraße.

Beide sollen als Bootsliegfläche genutzt werden. Auf der Grundlage der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung sind im Rahmen der Reaktivierung von Bootslegeplätzen 40 Liegeplätze an Stegen zulässig. Mit der Liegeplatz-Obergrenze lassen sich Beeinträchtigungen der maßgeblichen Vogelarten des SPA (SPA = Special Protection Area) durch eine Zunahme der Störungsintensität ausschließen.

6.7 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Das allgemeine Wohngebiet ist über die bestehende Bornhövedstraße erschlossen.

Die Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 sind über die bestehende Bornhövedstraße ebenfalls erschlossen. Nach dem städtebaulichen Konzept ist im hinteren Bereich des Teilgebietes SO 1 eine private, hochbaulich nicht zu bebauende Platzfläche vorgesehen.

Die Erschließung des Teilgebietes SO 3 ist durch eine private Wegeerschließung entlang des nördlichen Verlaufs des Geltungsbereiches gewährleistet.

Die innere Straßenerschließung des sonstigen Sondergebietes erfolgt in den Teilgebieten SO 4 – SO 6 künftig über eine Privatstraße. Diese dient ausschließlich der Erreichbarkeit und der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen von möglichen Baugrundstücken.

Bei dem privaten Weg und der Privatstraße handelt es sich um einen reinen Anliegerverkehr. Anlieger sind Bewohner (Anwohner), Besucher (Urlauber) und Nutzungsberechtigte von Grundstücken. Anlieger sind in diesem Zusammenhang auch alle Personen, die mit Grundstückseigentümern, Bewohnern und Urlaubern in Beziehung treten wollen. Diese sind somit auch zur Durchfahrt berechtigt. Das bedeutet, dass auch Bau- und Lieferfahrzeuge, sämtliche Handwerks- und Servicebetriebe und private Besucher eines Bewohners oder Urlauber der Straße die künftige Privatstraße nutzen können. Die künftigen Eigentümer müssen - als private „Straßenbaulastträger“ - dafür Sorge tragen, dass die Privatstraße den Erschließungsbedingungen/-anforderungen gerecht wird. Ihnen obliegt die Verkehrssicherungspflicht. Da es sich nicht um eine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche handelt, ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Anliegern und Notdienste dinglich abzusichern, damit die Baugrundstücke im Sinne einer gesicherten Zufahrt als erschlossen gelten.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes verläuft die private Erschließungsstraße von dem westlichen Kurvenbereich der Bornhövedstraße ab. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen ist die konzeptionelle Erschließungsstraße als „Wohnweg“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06“ zu konzipieren. Aufgrund der geplanten Verkehrsführung ist eine Verkehrsbelastung durch gebietsfrem-

den Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. Durch die geringe Verkehrsbelastung besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip.

Prägend wird künftig auch ein seeseitiger, öffentlicher Gehweg im östlichen Bereich des Plangebietes sein. Dieser verläuft entlang des Schweriner Sees Richtung Südwesten und stellt eine Anbindung an das geplante, übergeordnete Wegenetz dar. Die fußläufige Erreichbarkeit des Uferbereiches des Schweriner Sees wird somit ermöglicht.

Weitere Einzelheiten obliegen der technischen Erschließungsplanung.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

6.8 Technische Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Landeshauptstadt Schwerin sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen. Dieses gilt auch für die Ableitung des Niederschlagswassers.

Löschwasserversorgung

Das Plangebiet umfasst ein allgemeines Wohngebiet und ein sonstiges Sondergebiet mit überwiegender Fereinwohnnutzung.

Grundsätzlich liegt der Löschwasserbedarf in diesen Gebieten gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Entsorgung von Haus- und Sperrmüll in der Landeshauptstadt Schwerin (Hausmüllentsorgungssatzung) vom 04.01.2003 einzuhalten. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin SDS – Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin.

Die vorhandenen Wohngebäude auf den Flurstücken 70/6, 70/7 und 70/9 (hier: WA) sind über die Bornhövedstraße erreichbar. Die bisherige Abfallentsorgung bleibt in diesem Bereich bestehen.

Da es sich jedoch bei der geplanten Erschließungsstraße im sonstigen Sondergebiet nicht um eine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche handelt und somit die vorgesehenen Baugrundstücke nicht an einer öffentlichen Straße grenzen, müssen die im Holsystem zu entsorgenden Abfälle der Teilgebiete SO 4 – SO 6 im Sinne der sat-

zungsrechtlichen Bestimmungen bis zur nächsten öffentlichen Straße (hier: Bornhövedstraße) gebracht werden (Hausmüllentsorgungssatzung der Landeshauptstadt Schwerin, § 10). Eine entsprechende Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Müllbehälterstandort) wurde in der Planzeichnung westlich des Kurvenbereiches der Bornhövedstraße festgesetzt.

Das Teilgebiet SO 1 liegt an der Bornhövedstraße. Die Teilgebiete SO 2 – SO 6 werden über private Straße und Wege erschlossen, die für Müllfahrzeuge über keine Wendemöglichkeit verfügt. Zugunsten von zusätzlicher Baufläche wird auf den Bau eines Wendehammers für LKW's verzichtet, da nach den Empfehlungen der RAST 06 der Mindestdurchmesser eines Wendekreises bei 22 m einschließlich der Überhänge liegen soll. Eine Befahrung der angrenzenden privaten Platzfläche und Nutzung als Wendeanlage ist aufgrund der geplanten Nutzung auf der Fläche nicht vorgesehen. Somit haben die Anlieger der geplanten Privatstraße ihre Abfallsammelbehälter bis zum o.g. Müllbehälterstandort vorzubringen.

Da es sich bei der geplanten Platzfläche im nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes ebenfalls um keine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche handelt und auf zusätzliche Emissionen in diesem Bereich verzichten möchte, ist für die Teilgebiete SO 1 – SO 3 unmittelbar an der Bornhövedstraße ein Müllstandort vorgesehen.

Fernwärme

Die Flurstücke 70/6, 70/7, 70/9, 70/10, 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 70/14, 70/15, 70/16 und 70/17 liegen im Versorgungsgebiet Nr. 40 „Werdervorstadt“ für die Fernwärmeversorgung der Landeshauptstadt Schwerin vom 17.06.2013. Die Satzung bestimmt Wärmeevorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist.

Aufgrund der Lage innerhalb des Fernwärmesatzungsgebietes besteht hier ein grundsätzlicher Anschluss- und Benutzungszwang an Fernwärme (§§ 5 und 6 Fernwärmesatzung). Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang kann unter festgesetzten Bedingungen auf Antrag erteilt werden (§ 7 Fernwärmesatzung).

7. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht dokumentiert. Momentan liegt - ausgehend von einer Umweltprüfung - ein Vorentwurf des Umweltberichtes vor, der Anlage dieser Begründung ist.