

Entwurf

Begründung

zur

zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 14.91.01

„Schwerin-Friedrichsthal“

Schwerin, November 2016

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	3
2.1 Ziele der Raumordnung	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3. Beschreibung des Plangebietes	3
3.1 Lage und Geltungsbereich	3
3.2 Topografie	4
3.3 Bebauung	4
3.4 Verkehrsanbindung	4
3.5 Technische Infrastruktur	4
3.6 Umweltsituation	4
4. Verfahren	5
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Inhalt des Bebauungsplanes	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze	8
6.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
6.5 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	8
6.6 Verkehrserschließung	9
6.7 Technische Ver- und Entsorgung	12
6.8 Grünordnung	13
7. Auswirkungen der Planung	13
7.1 Belange von Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft	13
7.2 Kompensationsmaßnahmen	16
7.3 Immissionsschutz	16
7.4 Artenschutz	17
7.5 Kulturgüter	18
8. Kosten, Durchführung des Vorhabens	18
9. Flächenbilanz	18

Anlage: Artenschutzbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Erschließung des Areals für eine Wohnnutzung.

Der seit dem 24.09.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ sieht für das Plangebiet die Errichtung von Reihenhäusern und Doppelhäusern in einem reinen Wohngebiet vor. In Schwerin werden jedoch überwiegend Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäusern sowie Doppelhäuser nachgefragt. Dieser Nachfrage ist bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen worden. Die 1. Änderung von 2011 sieht im südöstlichen Bereich des Plangebietes, beidseitig des verlängerten Lützower Ringes, Einzel- und Doppelhäuser vor.

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im gesamten Plangebiet. Die Reinen Wohngebiete sollen zugleich als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen an die neue Planungskonzeption anzupassen.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Schwerin ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM) als Oberzentrum eingestuft.

Die Zentralen Orte sind als regional bedeutsame Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte sowie als Entwicklungsschwerpunkte in ihrer eigenständigen Leistungskraft zu stärken. Das gilt insbesondere auch für das Oberzentrum - Landeshauptstadt Schwerin-.

Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein.

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

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 aus dem Flächennutzungsplan.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 13,7 ha. Es befindet sich in der Gemarkung Friedrichsthal, nördlich der Gadebuscher Straße und westlich der Warnitzer Straße und der Alt Meteler Straße bzw. dem Lützower Ring.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wald- und Wiesenflächen,
- im Osten durch ein Wohngebiet,
- im Süden durch Brachflächen, die bis zur Gadebuscher Straße und an das Grundstück eines Discountmarktes reichen,
- im Osten durch die Wohnsiedlung am Weidenweg.

3.2 Topografie

Das Gelände ist relativ eben, fällt nach Norden und Westen leicht ab. Markant sind die Bodenaufschüttungen, welche im Rahmen früherer Erschließungsvorhaben zwischengelagert wurden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches variieren die vorhandenen Geländehöhen zwischen 60 m über HN im Norden, Westen und im Süden, 64 m über HN im Osten und 69 m ü.HN im Südosten.

3.3 Bebauung

Das zur Entwicklung vorgesehene Areal ist unbebaut. Der Bebauungsplan Nr. 14.01.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ der Landeshauptstadt Schwerin nebst einer 1. Änderung 2011 weist ein Wohngebiet mit einer reinen Wohnnutzung aus. Eine Umsetzung der o. g. Planungen blieb bis dato aus.

Östlich und Westlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an. Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist südlich des Plangebietes ein Mischgebiet ausgewiesen.

3.4 Verkehrsanbindung

Momentan verfügt das Plangebiet über keine innere Verkehrserschließung. Östlich des Plangebietes grenzt der Lützower Ring und südöstlich die Alt Meteler Straße an. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Lärchenallee (B 104), welche für die örtliche und überörtliche Erschließung des Stadtteils Friedrichsthal von verkehrstechnisch hoher Bedeutung ist.

Der Stadtteil ist über die Buslinien 17 und 18 zu erreichen.

3.5 Technische Infrastruktur

In den Straßen Lützower Ring, Alt Meteler Straße und Lärchenallee verlaufen Leitungen und Kanäle, an die die geplante Erschließung angebunden werden kann.

3.6 Umweltsituation

Im Laufe der vergangenen 20 Jahre entstanden durch Nutzungsauffassung im östlichen Plangebiet kleinteilige Ruderalflächen mit einzelnen Gehölzen und im übrigen Areal ein natürlich gewachsener Birkenwald. Mit den nördlich und westlich angrenzenden Waldbeständen umfasste Waldfläche rd. 23 ha. Für die Realisierung der Planung im Plangebiet war eine Waldumwandlung erforderlich. Eine entsprechende Genehmigung wurde vom Landesforstamt Mecklenburg-Vorpommern auf Grundlage eines entsprechenden Antrags und einer Umweltverträglichkeitsstudie am

17.02.2016 erteilt.

Die im Plangebiet vorhandene Waldfläche wurde mittlerweile gerodet und komplett gemulcht. Aufgrund der abgeschlossenen Rodungsarbeiten sind keine prägenden Vegetationsstrukturen mehr vorhanden. Das Plangebiet stellt sich momentan als Freifläche mit artenarmer Spontanvegetation ohne Gewässer dar.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III b. Die Zusammenfassung aller geltenden Verbote und Beschränkungen sind der Wasserschutzegebietsverordnung Schwerin (WSGVO – SN) vom 21. August 1995 sowie deren Anlagen zu entnehmen.

Desweiteren sind beim Bau der Straßen die baurechtlichen Anforderungen der Richtlinie für Straßenbau in Trinkwasserschutzegebieten einzuhalten (RiStWag).

4. Verfahren

Durch die Planänderung wird die ursprüngliche Planungskonzeption mit der Nutzung „Wohnen“ nicht berührt, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.91.01 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Das reine Wohngebiet (WR) wird nunmehr in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Der städtebaulichen Ansatz des Wohnens bleibt somit bestehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Teilen von einer GRZ 0,35 auf nunmehr insgesamt 0,3 im gesamten Plangebiet reduziert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der umwelterheblichen Auswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert. Die artenschutzrechtlichen Belange finden im Rahmen der vorliegenden Planung Berücksichtigung.

Die 2. Änderung wird mit Erlangung ihrer Rechtskraft den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im entsprechenden Plangeltungsbereich ersetzen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet das Ziel, das Plangebiet für die Wohnnutzung zu entwickeln. Die Planung sieht deshalb eine Wohngebietsausweisung vor. Das neue Wohngebiet wird die städtebauliche Fuge zwischen den angrenzenden Wohngebieten schließen und eine Arrondierung des Stadtteils Friedrichsthal an dieser Stelle bewirken.

Die Gestaltung des Ortsbildes orientiert sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Wohngebiete. Ziel ist es, ein einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen. Die Konzeption sieht eine gestalterische Differenzierung der Siedlung in einzelne Siedlungsbereiche vor, ohne dabei dem homogene Erscheinungsbild der Siedlung in seiner Gesamtheit entgegen zu stehen. Die Differenzierung orientiert sich an den Straßenverläufen und beinhaltet Fest-

setzungen der Fassadengestaltung. Ziel dabei ist die Erzeugung eines einheitlich wirkenden Straßenraumes.

Ausgangspunkt des Gestaltungskonzeptes sind drei Grundtypen. Erster Gestaltungstyp umfasst die Bebauung entlang des Lützower Ringes und sieht in diesem Bereich für die Fassade die Verwendung von roten oder rotbraunen Sichtmauerwerk und / oder weißem Putz, für das Dach Blech oder anthrazitfarbene Dachsteine, vor. Der zweite Gestaltungstyp umfasst den Randbereich des Gebietes und drei Teilbereiche zwischen dem Lützower Ring und der äußeren Ringstraße. Er beinhaltet die Verwendung von roten oder rotbraunen Sichtmauerwerk. Der dritte Gestaltungstyp befindet sich ebenfalls in Form von drei Teilbereichen zwischen dem Lützower Ring und der äußeren Ringstraße und ist durch Putzfassaden gekennzeichnet. Die beiden Gestaltungstypen umfassen jeweils den kompletten Straßenraum einer Planstraße zwischen Lützower Ring und Außenring, mit erschließungsbedingter Ausnahme der Planstraße im südwesten des Gebietes. Es findet ein, an der Erschließungskonzeption ausgerichtet, geordneter Wechsel der beiden letztgenannten Gestaltungstypen innerhalb des Gebietes statt. Um jedoch ein einheitlich wirkendes Siedlungsbild zu erreichen, umfassen die beiden Gestaltungstypen die Verwendung von roten oder rotbraunen Dachsteinen.

Die Konzeption sieht eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur vor. Innerhalb des Quartiers sind Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäusern sowie Doppelhäuser geplant. Um einen aufgelockerten Siedlungsrand zur freien Landschaft zu ermöglichen, sind auf den Baugrundstücken entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nur Einzelhäuser vorgesehen. Basierend auf einer Grundstücksgröße von 600 qm bis 800 qm geht die Planungskonzeption von rund 170 Baugrundstücken aus.

Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung basiert auf der Grundzügen der Erschließungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“. Die Erschließung einzelner Baugrundstücke ist gewährleistet. Unter dem Aspekt der Minimierung bzw. Optimierung der Erschließungsflächen und Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung ist eine geringfügige Änderung der Erschließungsstruktur vorgesehen. Eine Änderung umfasst den Ausbau einzelner Planstraßen und Wege zu einer Ringstraße (hier: äußere Ringstraße), welche auch von Rettungs-, Ver- und Versorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Somit kann auf das Anlegen flächenintensiver Wendeanlagen, wie sie in der Ursprungsplanung vorgesehen war, verzichtet werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fördert die wohnverträgliche Nutzungsdurchmischung und eröffnet zukunftsweisende Möglichkeiten von Wohnen und wohnverträglichen Arbeiten an einem Ort.

Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe des Plangebiets und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwal-

tung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehre anziehen; zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baubedarf für Einzel- und Doppelhäuser zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Schwerin bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden.

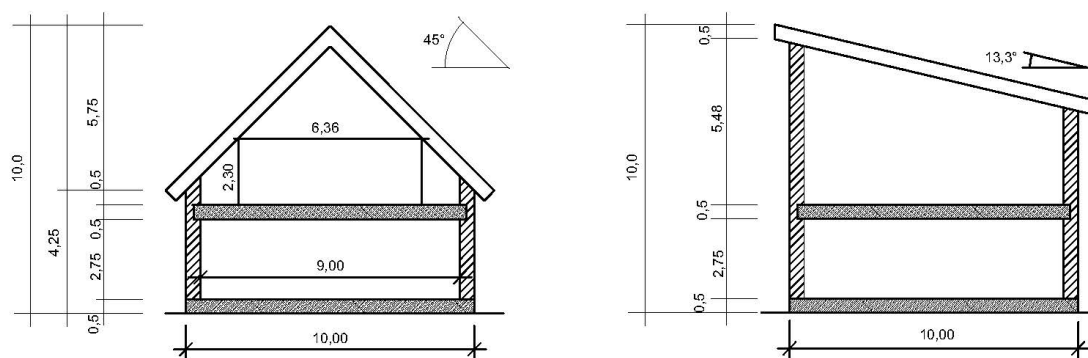
6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der First- und Traufhöhe bestimmt. Diese orientieren sich an der vorgesehenen Nutzung / Struktur und dem städtebaulichen Konzept.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung in Hinblick eines einheitlich wirkenden Siedlungs- und Stadtteilbildes nachgegangen und eine Minimierung der Flächenversiegelung wird gewährleistet.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Anzahl der Vollgeschosse, First- und Traufhöhe) orientiert sich an der umliegenden Bebauungsstruktur. Die Planungskonzeption sieht Einzelhäuser mit Pultdach entlang des Lützower Rings und Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach im übrigen Geltungsbereich vor. Für die Einzelhäuser mit Satteldach wird eine maximale Traufhöhe von 4,25 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m über OK des zugeordneten Bezugspunktes festgesetzt. Es sind bis zu zwei Vollgeschosse möglich. Für die Einzelhäuser mit Pultdach wird eine maximale Traufhöhe von 7 m und einer maximalen Firsthöhe von 10 m über OK des zugeordneten Bezugspunktes festgesetzt. Um die städtebauliche Bedeutung der Bebauung entlang des Lützower Rings als verkehrstechnisches Haupteerschließungselement zu unterstreichen, sind die Einzelhäuser mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.



Die oben dargestellten Gebäudevarianten ermöglichen im Zusammenhang mit den

festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eine „konsequente“ Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses im Sinne der Zweigeschossigkeit. Dabei wird der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Vollgeschosse sind gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2015 (LBauO M-V) Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern. Dafür genügen zwei zulässige Vollgeschosse. Eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse würde dem widersprechen.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe sowie der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden gilt die Oberkante der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückerschließenden Straße zugewandt ist.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze

Für den Bebauungsplan gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabschnitt errichtet. Im vorliegenden Fall sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, so dass letztendlich die Planungskonzeption umgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich vom Grundsatz her an der jeweiligen Erschließungsstraße, ohne den „Spielraum“ für eine individuelle Baukörperstellung allzu eng zu fassen und zeitgleich ein gewissen Straßenraumcharakter zu erzeugen.

6.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Grundsätzlich eröffnet die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern auch die Möglichkeit zur Schaffung von mehreren Wohnungen über eine Hausflurerschließung in einem Wohngebäude. Solche Gebäude würden der Planungskonzeption widersprechen und die Erschließungsbedingungen erheblich erhöhen. Deshalb ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses mit einer zulässigen Traufhöhe von 4,25 m auf eins begrenzt. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer zweiten Wohnung innerhalb der Wohneinheit z. B. im Sinne einer Einliegerwohnung bei Einzelhäusern und Gebäudehälften eines Doppelhauses mit einer Traufhöhe von 7 m zulässig.

Eine zweite Wohnung kann z. B. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ fördern. Das städtebauliche Konzept der Einzel- und Doppelhäuser soll bei der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit weiterhin gewahrt bleiben.

6.5 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes örtliche, auf Landesrecht beruhende Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der bauli-

chen Anlagen und setzt dabei einen gewissen einzuhaltenden Rahmen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bauträgerfreie Veräußerung von Baugrundstücken handelt, ist darauf zu achten, dass die individuelle architektonische Freiheit des Einzelnen mit den Festsetzungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich zudem an das Erscheinungsbild der Umgebungsstruktur.

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen die wesentlichen Gestaltungselemente, wie:

- Dachgestaltung
- Fassadenoberflächen und –farbanstrich
- Sockelhöhe
- Freiflächen und Einfriedung

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan getroffen.

Für eine Konkretisierung der zu verwendenden Farbtöne bei Putzfassaden wird der Hellbezugswert angegeben. Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist. Reines Weiß oder sehr helle Töne haben Hellbezugswerte von 70 – 100. Der Hellbezugswert für die festgesetzten Farben gelb und braunbeige darf aus gestalterischen Gründen 70 nicht unterschreiten.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (§ 8 LBauO M-V). Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den Vorgartenflächen (Freiflächen und Einfriedungen) getroffen, da diese das Orts- und Straßenbild wesentlich prägen.

Die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern soll prinzipiell ermöglicht werden. Insofern sind Solaranlagen zulässig. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, dürfen sie jedoch nur parallel zur Dachfläche angebracht werden, was technisch möglich ist.

6.6 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Um die künftige verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes zu sichern, wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 1. Änderung im Juli 2016 mit entsprechenden Erschließungsmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt im südöstlichen Bereiches des Quartiers begonnen. Diese umfassen die Weiterführung des Lützower Rings und die Errichtung von vier daran angrenzenden Planstraßen in Form von Stichstraßen. Die Planstraßen K und L verlaufen in östliche Richtung, die Planstraßen M und N in südliche Richtung. Südlich des Plangebietes verläuft die Alt Meteler Straße auf den Lützower Ring. Der Lützower Ring ist unter Einbeziehung der südlich des Plangebietes verlaufenden Lärchenallee (B 104) das Haupterschlie-

ßungselement des Plangebietes, welche durch Weiterführung und Anknüpfung die zukünftige örtliche und überörtliche Erschließung des Wohnquartieres sicherstellt.

Die Konzeption sieht für die verkehrstechnische Erschließung des nördlichen, östlichen und westlichen Bereiches des Plangebietes den Bau einer ringförmigen Anliegerstraße vor, dessen Verlauf sich an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit einem Abstand von 34 m orientiert. Die Erschließungsstraße verläuft dabei von dem Kreuzungspunkt Planstraße A (Lützower Ring) und Planstraße D (Bendhofer Weg) im südlichen Bereich des Plangebietes bis zum Kreuzungspunkt Planstraße A (Lützower Ring) und Planstraße I (Grevenhäger Weg) im östlichen Bereich des Quartiers. Um die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke innerhalb der Ringstraße sicherzustellen, verlaufen die Planstraßen E (Drieberger Weg), F (Cramoner Weg), G (Draguner Weg) und H (Schönfelder Weg) in einer geordneten Abfolge zwischen der Planstraße A (Lützower Ring) und der Ringstraße. Von den Planstraßen D (Bendhofer Weg), E (Drieberger Weg), F (Cramoner Weg) und G (Draguner Weg) führen jeweils rund 45 – 50 m lange Stichstraßen nördliche, bzw. nordöstliche Richtung ab.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen wurden die Erschließungsstraßen mit Ausnahme der Planstraße A (Lützower Ring) als „Wohnweg“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06“ klassifiziert und konzipiert. Die zu erwartende Verkehrsstärke in diesen Straßen setzt sich vornehmlich aus dem Individual- und Lieferverkehr zusammen und wird mit einem Wert von deutlich unter 150 Kfz/h eingeschätzt. Aufgrund der geplanten Verkehrsführung ist eine Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. Durch die geringe Verkehrsbelastung besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich.

Die Planstraße A (Lützower Ring) ist das verkehrstechnische Haupteerschließungselement des Plangebietes. Es findet eine klare Differenzierung bzw. Zonierung des Straßenraumes und der Verkehrsflächen der einzelnen Verkehrsteilnehmer statt. Aufgrund der Weiterführung des Lützower Rings und der Anknüpfung an die Lärchenallee (B 104) ist eine Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Durchgangsverkehr aus dem östlich angrenzendem Wohngebiet zu erwarten.

Das Wohngebiet sichert mit mehreren Gehwegen die Anbindung an das geplante Wegenetz, welches die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Wohnsiedlungen und öffentlichen Grünflächen ermöglicht.

Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung.

ÖPNV

Im Rahmen einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung wird am Lützower Ring zwischen Draguner Weg und Schönfelder Weg beidseitig ein Haltestellenstandort (hier: Bus) entwickelt. Damit wird eine Anbindung an das ÖPNV-Netz der Landeshauptstadt Schwerin gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 (2) BauNVO auf den Baugrundstücken herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet.

Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Daher sind bei einer Grundstücksanzahl von rund 170 circa 57 Parkplätze im Plangebiet vorgesehen. Die Parkplätze können in den folgenden Straßen untergebracht werden:

- Planstraße A (Lützower Ring)
- Planstraße D (Bendhofer Weg)
- Planstraße E (Drieberger Weg)
- Planstraße F (Cramoner Weg)
- Planstraße G (Draguner Weg)
- Planstraße H (Schönfelder Weg)
- Planstraße I (Grevenhäger Weg)

Die überschlägige Ermittlung ergibt, dass die Bereitstellung von mindestens 66 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der oben erwähnten Planstraßen gewährleistet werden kann.

Die Planstraßen A bleibt in ihren straßentechnischen Maßen aus der ursprünglichen Planung bestehen und wird übernommen. Sie umfasst eine Straßenverkehrsfläche von 14 m Breite. Die Planstraßen D, E, F, G, H und I weisen mit Änderung des Bebauungsplanes eine durchgehende Breite von 7,25 m auf. Es wird somit ein ausreichender Raum für Parkplätze, Baumstandorte und zum Abstellen von Müllbehältern in allen Planstraßen gewährleistet. Die Planstraßen K, L, M und N umfassen eine Breite von 5 m und dienen der Erschließung der Baugrundstücke in zweiter Reihe und stellen eine Verbindung zum angrenzenden Grünraum dar. Aufgrund der vorgesehenen Straßenbreite und des intensiven Grünraumbezuges an dieser Stelle, werden die Planstraßen an den jeweiligen Enden als öffentliche Grünflächen weitergeführt.

Die ursprünglichen Planstraßen DS2, DS3, ES2, ES3, FS2, FS3, GS2 und GS3, sowie die ursprünglichen Wege V4, V5 und W3, werden als einheitlich durchgehende Straßenverkehrsfläche im Sinne einer Ringerschließung zusammengefasst, mit einer Breite von 6 m festgesetzt und als Plastraße P bezeichnet. Damit wird ein Begegnungsverkehr PKW – LKW ermöglicht.

In den Verlängerungen der Planstraßen E, F und G sind mehrere Fußwege mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Der Weg W3 bleibt aus der Ursprungsplanung bestehen, wird jedoch in seiner Länge aufgrund der Erschließung des daran nördlich gelegenen Baugrundstückes reduziert. Die vorgesehenen Gehwege tragen ausschließlich für eine öffentliche Durchwegung im Stadtteil bei.

Für eine Reduzierung der Versiegelungsfläche werden die Straßenverkehrsflächen der Planstraßen K, L, M und N, gemessen ab der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf einer Länge von rund 14 m und einer Breite von circa 5 m in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Innerhalb dieser Flächen werden Gehwege hergestellt.

6.7 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

Für ein Allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf 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.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung neuer Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden.

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.

Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen.

Standorte für Wertstoffbehälter sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Damit wird einer möglichen „Vermüllung“ im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt. Bei Bedarf bieten sich Alternativen im südlich geplanten Mischgebiet an.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Elektrizität ist durch die Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes grundsätzlich möglich. Die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation ist erforderlich. Eine entsprechende Fläche wurde westlich der Straße „Lützower Ring“ an dem zweiten Stichweg (vom Süden ausgehend) vorgesehen.

Weitere Verteilerkästen können als Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO im gesamten Baugebiet errichtet werden.

Fernwärme

Das Plangebiet liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Landeshauptstadt Schwerin vom 17.06.2013. Die Satzung bestimmt Wärmevorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist.

Das Plangebiet liegt in einem solchen Vorranggebiet und wird als Versorgungsgebiet „Friedrichsthal“ in der Satzung bezeichnet. Das Versorgungsgebiet umfasst die Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 14.91.01 „Schwerin Friedrichsthal“ mit Ausnahme der Grundstücke der Alt Metelner Straße 5, 7, 9, 11, 13 und 15 (Fernwärmeversorgung Anlage 1).

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).

6.8 Grünordnung

Um einen attraktiv wirkenden Straßenraum zu erzeugen und diesen räumlich zu gliedern, sind einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, 3 x verpflanzt und einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen, mit einem Dreibock zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm pro Baum aufweisen, sie sind zu begrünen und vor Befahren zu schützen. Je Straße ist im Sinne des städtebaulichen Konzeptes die gleiche Laubbaumart zu pflanzen.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan vor, dass zur Unterstützung des Siedlungsbildes ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. Zusätzlich sind für Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nur Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Damit wird eine grüngestalterische Vielfalt auch auf Privatgrundstücken gefördert.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches stehen dem zukünftigen Wohngebiet öffentliche Grünflächen für Naherholung und ausreichende Kinderspielmöglichkeiten zur Verfügung.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Belange von Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft

Landschaftsbild

Die Landschaft im Planungsgebiet gehört zur Landschaftsbildregion des eiszeitlich geprägten nordostdeutschen Tieflandes. Das heutige landschaftliche Erscheinungsbild ist im Wesentlichen geprägt durch die natürlich entstandenen, ca. 20 Jahre alten Birkenbestände und darüber hinaus durch die im Süden und Osten angrenzenden überwiegend gehölzarmen Brachflächen und den Wohnbauflächen, die sich westlich und östlich der Waldfläche befinden. Nach Norden bestehen weiträumige Blickbeziehungen über eine angrenzende Acker- und Grünlandfläche bis zum Stadtteil Warnitz.

Insgesamt kann dem Landschaftsbild im Plangeltungsbereich eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit zugesprochen werden. Die angrenzenden Brachflächen sind eher als geringwertiger Stadtbildraum einzustufen und die umliegenden Wohnbauflächen nach zwischenzeitlich erfolgtem Abschluss der Bautätigkeiten als hochwertiger Stadtbildraum anzusehen. Das Erscheinungsbild des Plangebietes hat sich mit der Waldumwandlung bereits grundlegend verändert und wird mit der Entwicklung eines Wohngebietes eine weitere Überformung erfahren. Nördlich und westlich des Plangebietes bleiben die Waldflächen erhalten und bilden weiterhin eine hochwertigen

Landschaftsbildraum. Die Brachflächen sollen als extensive Grünflächen gestaltet werden. Ziel ist die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes, welches mit der Landschaft korrespondiert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich nach Abschluss der Baumaßnahmen ein hochwertiger Siedlungsbildraum entwickeln wird, da für die künftige Bebauung die gleichen Festsetzungen wie für die bereits umgesetzten Wohngebiete gelten und das neue Wohngebiet mit großzügigen, naturnahen Grünflächen landschaftlich eingebunden wird. Entsprechende Gestaltungsmittel, wie eine innere Durchgrünung und Ausbildung eines Siedlungsrandes, finden Anwendung.

Im Plangebiet sind nur ein- bis zweigeschossige Wohngebäude zulässig. Diese werden sich in das vorhandene Siedlungsbild höhenmäßig einfügen und keine visuellen Störreize auf angrenzende Landschaftsräume ausüben.

Negative Auswirkungen auf die Erlebbarkeit der Landschaft bzw. das Landschaftsbild durch Anwohner(-verkehr) sind nicht zu erwarten, vielmehr wird die Möglichkeit zum Landschaftserleben durch die Neuschaffung von Wegeverbindungen verbessert. Der an die Umwandlungsfläche angrenzende sehr hochwertige Landschaftsbildraum ist bereits durch die angrenzenden Wohngebiete vorgeprägt. Es erfolgt lediglich ein Lückenschluss zwischen zwei vorhandenen Wohngebieten durch ein neues Wohngebiet. Es wird keine neue Nutzung in mit anderen Wirkfaktoren das Gebiet gebracht.

Boden, Grundwasser und Altlasten

Die Landeshauptstadt Schwerin betreibt seit Jahren eine intensive städtebauliche Innenentwicklung. Durch die Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen innerhalb des bebauten Bereiches in zentraler Lage wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen." Das städtebauliche Ziel der Stärkung der Innenstadt wird durch das bereits realisierte innerstädtische Wohngebiet „Ehemaliges Molkereigelände“ und der im Bau befindlichen Wohnbauprojekte „Alte Brauerei“ oder „Waisengärten“ deutlich.

Der seit dem 24.09.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Wohngebietes in Stadtrandlage vor. In Schwerin werden überwiegend Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser nachgefragt. Diese sind aus städtebaulicher Sicht in zentraler Lage nur schwer zu integrieren. Daher ist eine Flächeninanspruchnahme eines nicht zentralen Bereiches für die Wohnnutzung an dieser Stelle vertretbar.

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der ausgebliebenen Nutzung als Bauland unberührt. Der unbebaute Teil des Plangebietes wird nunmehr einer Bebauung zugeführt. Im Rahmen der Nutzbarmachung einer ungenutzten Freifläche im städtischen Siedlungsgefüge wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a (2) BauGB berücksichtigt.

Die geplante Umwandlung von Wald- in Siedlungsflächen führt allerdings zu einem Teilverlust von Böden durch Voll- und Teilversiegelungen im Zuge der Errichtung von Gebäuden, Straßen, Wegen und Plätzen sowie zu einer Überprägung von Böden durch die Anlage von Gärten und Grünflächen. Jedoch bleiben im Rahmen der zu-

lässigen GRZ von 0,3 ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes übrig, die auch eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes "Schwerin". Die Schutzzone III umfasst das Einzugsgebiet der Grundwasserfassung und soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen schützen.

Alle geltenden Verbote und Beschränkungen sind der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO – SN) vom 21. August 1995 sowie deren Anlagen aufgelistet. Für das Allgemeine Wohngebiet mit gärtnerischer Grundstücksnutzung gelten folgende Verbote und Beschränkungen:

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten, sofern nicht die Vorschriften des Pflanzenschutzrechts und die Gebrauchsanleitungen beachtet werden.

Die Beregnung der Grundstücksfläche ist verboten, wenn die Beregnungshöhe 10 mm pro Tag bzw. 30 mm pro Woche überschreitet.

Es ist darauf zu achten, dass Abfall im Sinne der Abfallgesetze nur vorübergehend in dichten Behältern auf dem Baugrundstück gelagert werden kann, ansonsten ist es verboten.

Anlagen zur Versickerung oder Versenkung von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen) zu errichten oder zu erweitern ist verboten, ausgenommen flächenhafte Versickerung von häuslichem oder kommunalem Abwasser, das über die Mindestanforderungen hinausgehend gereinigt ist, unter weitestgehender Einbeziehung der Deckschichten, nach besonderen Untersuchungen und zusätzlichen technischen Einrichtungen

Die Errichtung und / oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser ist verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend, nach Bedarf mindestens alle zehn Jahre, durch geeignete Verfahren überprüft wird

Die Errichtung und / oder Erweiterung von baulichen Anlagen ist verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt.

Die Durchführung von Bohrungen jeglicher Art sind verboten.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Klima

Durch die Umwandlung von Wald- in Siedlungsflächen geht anlagenbedingt gemäß Waldfunktionenkartierung ein Klimaschutzwald ohne Rechtsbindung anteilig verloren. Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention

dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

7.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ umfassend ermittelt und mit Festsetzung und Realisierung geeigneter naturschutzfachlicher Maßnahmen kompensiert. Da die Festsetzungen in der 2. Änderung des B-Plans hinter der Flächenausnutzung des ursprünglichen B-Plans zurück bleiben (Reduzierung der GRZ von 0,35 auf 0,3) und die veränderte Erschließungsstruktur ohne zusätzliche Versiegelung erfolgt, ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.

Im Rahmen der Antragstellung zur Waldumwandlung wurden die Auswirkungen selbiger auf die Umwelt im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie umfassend untersucht. Die Maßnahme zur Ersatzaufforstung kompensiert diese Auswirkungen vollständig.

Die Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt durch die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrags (siehe dazu Abschnitt 7.4)

7.3 Immissionsschutz

Immissionen

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose GP 1140/15 des Büros „Kohlen & Wendlandt“ vom 07.12.2015 vor. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden auf Grundlage der für den Tagzeitraum ermittelten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm mit ÖPNV – Buslinie berechnet.

Mit der geplanten ÖPNV – Buslinie entstehen an den zum Lützower Ring nächstgelegenen Baugrenzen Außenlärmpegel von teilweise $L_a > 60$ dB(A), die dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind. Im Bereich der geplanten Haltestelle entstehen an den vorgegebenen Baugrenzen teilweise Außenlärmpegel von $L_a > 66$ dB(A). Ab dem Lärmpegelbereich III werden erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Außenbauteile in Aufenthaltsräumen gestellt.

Die relevanten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung Teil A ausgewiesen. Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. der DIN 4109 festgesetzt, auch in Hinblick auf die Lage von besonders schutzenswerten Wohn- und Schlafräumen.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Nutzungsstruktur der umgebenen Wohnbebauung ein, so dass sie nicht als heranrückende, störende Nutzung zu bewerten ist.

In der Umgebung sind auch keine Anlagen vorhanden, die erhebliche Immissionen verursachen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Umgebungsbereich zudem Wohnbauflächen dar, sodass immer von einer wohngebietstypischen Kulisse auszugehen ist.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird es zu einer geringfügigen, zumutbaren Zunahme des Verkehrs kommen. Der Verkehr im Plangebiet verläuft auf die B 104, welche als Hauptverkehrsstraße gilt. Hauptverkehrsstraßen kommt die wichtige Funktion zu, Verkehrsströme zu bündeln, um so zu verhindern, dass es zu einer

stärkeren Verkehrsbelastung z.B. in Wohngebieten infolge von Ausweich- oder Schleichverkehr kommt. Eine geringfügige Zunahme des Verkehrs auf der B 104 wird keine erdenklich negativen Auswirkungen auf die Funktionalität der Hauptverkehrsstraße ausüben.

7.4 Artenschutz

Der Begründung liegt ein Artenschutzbeitrag des Büros Planung & Ökologie Schwerin vom 17.12.2015 bei, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Darin heißt es:

„Im Jahr 2015 wurden Kartierung der Tiergruppen Vögel (ergänzt durch Potenzialanalyse), Fledermäuse, Amphibien und Reptilien durchgeführt.

Die Konfliktanalyse erbrachte, dass die Überbauung weiter Teile des hier zu prüfenden Teils des Geltungsbereichs zu Verlusten von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsräumen von Brutvögeln und Fledermäusen führen werden. Ein Teil dieser Wirkungen kann kompensiert werden im Bereich der bestehenden Ausgleichsflächen, die allerdings für manche Arten (Neuntöter, Braunkehlchen) mit Hilfe von ergänzenden FCS-Maßnahmen aufzuwerten sind.

Wegen der Größe des Birken-Pionierwaldes und hier insbesondere für die ungefährdeten Gehölzbrüterarten reichen die bestehenden Ausgleichsflächen nicht aus. Hier ist jedoch ein voll ausreichender multifunktionaler Ausgleich im Rahmen eines externen Waldausgleich (Aufforstungsvorhaben) möglich.

Da die genannten Maßnahmen aufgrund der zeitnah geplanten Umsetzung des Vorhabens nicht vorgezogen als CEF-Maßnahmen durchgeführt werden können, liegt ein Verbotstatbestand vor, sodass Ausnahmeregelungen nach § 45 (7) BNatSchG für die betroffenen Arten eine Ausnahme erforderlich werden. Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung sind das Vorliegen des überwiegenden öffentlichen Interesses, das Fehlen von Alternativen sowie das Ausschließen einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der betroffenen Arten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands wird durch die vorgesehenen Maßnahmen vermieden. Zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten werden Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) erforderlich. Diese Maßnahmen wurden am 1.12.2015 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wurden von dieser als ausreichend und geeignet bewertet.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots, erheblicher Störungen sowie zur Minimierung von Eingriffen werden für Brutvögel und Fledermäuse weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung notwendig.

Für die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen ist eine Genehmigungen nach § 45 (7) BNatSchG für die betroffenen Arten einzuholen. Diese ist zum Beginn der Eingriffe erforderlich. Als weitere Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigungen sind im Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG

- das Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses sowie
- das Fehlen von zumutbaren Alternativen

nachzuweisen“. (Kapitel 10 Zusammenfassung, S.21 ff)

Die im Rahmen der Erschließung vorgefundenen Weinbergschnecken gehören zu den besonders geschützten Arten. Etwa 840 Individuen wurden im Mai/Juni 2016 fachgerecht aufgesammelt und an geeignete Standorte im Schweriner Stadtgebiet verbracht. Eine entsprechende gutachtliche Stellungnahme durch das Büro Planung

& Ökologie Schwerin liegt zum B-Plan vor.

7.5 Kulturgüter

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden bzw. bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden vom Investor übernommen. Darüber hinaus trägt er sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten.

Die Plangebietsflächen stehen in Verfügung des Investors. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Wohngebiete	rd. 119.000 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 19.000 qm
Fläche Pangebiet	rd. 138.000 qm