

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 89.16**  
**„Mueß – Alte Fähre“**

Schwerin, Mai 2021

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III - Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen
- 3 Beschreibung des Plangebietes
  - 3.1 Lage und Geltungsbereich
  - 3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
  - 3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
  - 5.4 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
  - 5.5 Verkehrsflächen, Stellplätze
  - 5.6 Geh- und Fahrrechte
  - 5.7 Schallschutzfestsetzungen / Immissionsschutz
  - 5.8 Waldumwandlung
- 6 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
  - 6.1 Dachform
  - 6.2 Garagen
  - 6.3 Einfriedungen
  - 6.4 Grundstückszufahrten, Stellplätze
  - 6.5 Stellplätze für Restmüll- und Wertstoffbehälter
- 7 Grünordnung
- 8 Auswirkungen der Planung
  - 8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
  - 8.2 Gewässerschutzstreifen
  - 8.3 Altlasten
  - 8.4 Umweltprüfung / Monitoring
- 9 Technische Ver- und Entsorgung
  - 9.1 Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser
  - 9.2 Niederschlagswasser
  - 9.3 Abfallentsorgung
- 10 Flächenbilanz
- 11 Kosten, Durchführung des Verfahrens
- 12 Gutachten

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte städtebauliche Reaktivierung des Standortes Mueß - Alte Fähre. Das zur baulichen Entwicklung vorgesehene Areal umfasst das seit einem Brandereignis Mitte der 90er Jahre brachliegende Grundstück der Ausflugsstätte „Zur Fähre“.

Ziel der Planung ist die Wiedernutzung des Grundstücks. Hier soll eine Ausflugsstätte mit Biergarten in Verbindung mit Beherbergungsmöglichkeit neu entwickelt werden. Zudem soll der den Schweriner See begleitende Uferweg künftig über das Fährgrundstück bis an den Treidelpfad am Störkanal in Richtung Lewitz geführt werden. Damit wird die touristische Qualität des Standortes gestärkt. Bestandteil der Planung ist die Entwicklung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung in Form traditioneller Einfamilienhäuser.

## **2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Der Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die beabsichtigten Nutzungen entwickeln sich dennoch aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächenumfang der baulichen Vorhaben beträgt in der Summe ca. 1,2 ha und liegt damit unterhalb der darstellungsrelevanten Größenordnung. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan erst ab einer Größe von 1,5 ha.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3,8 ha. Es befindet sich im Stadtteil Mueß zwischen der Straße Mueß Ausbau und dem Schweriner See und erstreckt sich von der bebauten Ortslage Mueß bis an den Störkanal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch vorhandene Wohnbebauung
- Im Osten durch das Ufer des Schweriner Sees
- Im Süden durch das Ufer des Störkanals
- Im Westen durch die Straße Mueß Ausbau

### **3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist über die Alte Crivitzer Landstraße bzw. die Straße Mueß Ausbau erschlossen. In Höhe des Fährgrundstücks ist die Straße an die B 321 angebunden. Im Plangebiet befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 6 (Stauffenbergstraße – Rabensteinfeld). Systeme der technischen Infrastruktur zur Elektroenergie-, Trinkwasser- und Erdgasversorgung sowie Schmutz- und Regenwasserableitung sind nicht vorhanden.

### **3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation**

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Fläche. Sie liegt im Schnitt auf 38,5 m über HN und damit nur unwesentlich (ca. 0,5 m bis 1,0 m) über dem Wasserspiegel des Schweriner Sees.

Im südlichen Bereich befinden sich die baulichen Reste der ehemaligen Ausflugsgaststätte zur Fähre. Seit einem Brandereignis Mitte der 90er Jahre liegt das Fährgrundstück brach. Das Gebäude selbst befindet sich in einem ruinösen Zustand.

Westlich angrenzend sind ein noch in Nutzung befindlicher Parkplatz sowie mehrere Klärbecken vorhanden, welche die Abwässer des ehemaligen Ausflugslokals aufgenommen haben. Der Parkplatz wird im Zuge der städtebaulichen Entwicklung aufgegeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V gesetzlich geschützte Biotope. Diese befinden sich im nördlichen Bereich und entlang des kompletten Seeufers. Ein weiteres Biotop hat sich über den ehemaligen Klärbecken entwickelt. In weiten Teilen werden die Biotopflächen von Wald nach Landeswaldgesetz M-V überlagert. Die Waldfläche selbst überdeckt ca. 2/3 des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt zwischen Teilen des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See“. Dieses Schutzgebiet ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes "Schweriner Seen". Östlich erstrecken sich die Schutzflächen bis auf den innerhalb des Plangebietes verlaufenden Uferstreifen. Am Westrand grenzen die Schutzflächen direkt an die Grenze des Geltungsbereiches an. Dieser Teil dehnt sich bis direkt in das Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“.

#### **4 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Errichtung von bis zu sechs straßenbegleitenden, eingeschossigen, giebelständigen Wohngebäuden mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern vor. Den räumlichen Abschluss zwischen Wohnbebauung und Störkanal bildet die sanierte oder neuerrichtete Ausflugsgaststätte „Zur Fähre“ auf dem Fährgrundstück in traufständiger, zweigeschossiger Bauweise. Die Verkehrerschließung aller Gebäude erfolgt von der Straße Mueß Ausbau. Die Unterbringung von PKW erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

#### **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird grundsätzlich die Zulässigkeit der Wohngebäude planungsrechtlich begründet. Dabei werden die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Läden die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) jedoch ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen widersprechen der planerischen Zielsetzung eine Wohnnutzung zu entwickeln und sind an diesem Standort aus stadtplanerischer Sicht nicht erforderlich.

Ebenso werden die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) im allgemeinen Wohngebiet für unzulässig erklärt. Auch diese Nutzungen entsprechen nicht der planerischen Zielsetzung eine Wohnnutzung zu entwickeln. Zudem könnten sie am Standort nicht konfliktfrei mit der Wohnnutzung kombiniert werden. Aus stadtplanerischer Sicht besteht für solche Nutzungen kein Bedarf.

Mit der Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Ausflugsgaststätte mit Übernachtungsmöglichkeit in Form von kleinen Ferienwohnungen oder Fremdenzimmern planungsrechtlich begründet. Anderweitige Nutzungen sind nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche wird die Zulässigkeit eines Biergartens planungsrechtlich begründet. Als typisches Element einer Ausflugsgaststätte soll der Biergarten diese arrondieren und die gewünschte Freiraumgastronomie ermöglichen. Beide Nutzungen entsprechen damit aus städtebaulicher Sicht weitgehend dem historischen Vorbild.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Mit diesen Festsetzungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gesichert und das damit angestrebte räumliche Erscheinungsbild definiert.

Die zulässige Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht vergleichbaren Wohngebieten und ermöglicht eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO wird damit erkennbar unterschritten, was eine deutliche Minimierung der baulichen Eingriffsfläche im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bewirkt.

Für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird statt einer Grundflächenzahl eine maximale Grundfläche von 1410 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit ist eine vollständige hochbauliche Nutzung des für die Ausflugsgaststätte gebildeten Baufensters möglich.

Als zulässige Geschosshöhe wird für die Wohngebäude ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der siedlungstypischen Bauweise entlang der Alten Crivitzer Dorfstraße. Für die Ausflugsgaststätte sind zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wird ermöglicht neben einem Gastronomiebetrieb Beherbergungsmöglichkeiten zu entwickeln.

Die Firsthöhe der Wohngebäude ist auf 7,5 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, begrenzt. Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,3 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt für die Höhenberechnung des Erdgeschossfußbodens dient die aus der Gradienten der Verkehrsfläche (Alte Crivitzer Landstraße) gemittelte Höhe (Fahrbahnmitte) im Anschlussbereich des Grundstücks an die Straße. Die Festsetzung sichert eine städtebaulich homogene Entwicklung der Dachlandschaft hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung. Das unangemessene Herausragen einzelner Dächer wird hierdurch unterbunden.

## **5.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind für die überbaubaren Bereiche Baufenster festgesetzt. Diese bestehen aus Baugrenzen und definieren die städtebauliche Einordnung der geplanten Gebäude.

Das Überschreiten der Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile um bis zu 1,00 m ist möglich. Damit werden individuelle architektonische Lösungen wie z.B. Erker oder

Eingangsüberdachungen ermöglicht. Die gewünschte Bebauung ist damit in einem flexiblen Rahmen möglich.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in giebelständiger Bauweise zulässig. Mit der festgesetzten Gebäudestellung wird erreicht, dass Blickbeziehungen auch aus dem Dachgeschoss über die Giebelfenster sowohl in den Landschaftsraum der Lewitz als auch in Richtung Schweriner See entstehen. Zudem erlaubt diese Gebäudestellung eine optimale Ausnutzung der nach Süden gerichteten Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie.

Für die geplante Ausflugsgaststätte ist eine traufständige Bauweise vorgeschrieben. Diese Stellung entspricht dem historischen Vorbild. Zudem erlaubt diese Ausrichtung eine optimale Ausnutzung der überbaubaren Fläche.

#### **5.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit wird die Errichtung einer Haupt- und einer Einliegerwohnung ermöglicht. Die Entwicklung von Gebäuden mit zwei Wohneinheiten ist städtebaulich verträglich und entspricht üblichen Wohnformen.

#### **5.5 Verkehrsflächen, Stellplätze**

Entsprechend ihrer Funktion als Erschließungsstraße wird die Straße Mueß Ausbau mit allen Bestandteilen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Stellplatzbedarf für die neu entstehende Bebauung ist auf den Grundstücken zu decken. Die Anlage von Besucherstellplätzen im Straßenraum ist wegen des geringen Umfangs des Planvorhabens nicht erforderlich. Stellplätze für Besucher können auf den Grundstücken vorgehalten werden. Darüber hinaus ist öffentliches Parken auf der Straße Mueß Ausbau möglich.

Im Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist die überbaubare Fläche so begrenzt, dass auf separat festgesetzten Flächen Stellplätze für PKW und Fahrräder eingeordnet werden können.

#### **5.6 Geh- und Fahrrechte**

Ausgehend von der Alten Crivitzer Landstraße verlaufen an drei Punkten Wegebeziehungen zum Seeufer. Am nördlichen Rand des Plangebietes besteht ein Fußweg, für den im Bebauungsplan ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt wird. Im Bereich des jetzigen Parkplatzes verläuft ein Fahrweg, der in gerader Linie einen Bootsteg erschließt. Am Steg besteht die Möglichkeit Boote ins Wasser zu trailen. Im Verlauf des Fahrweges wird ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. In Verlängerung der Zufahrt zum Fährgrundstück verläuft ein Fußweg, der in Höhe des ehemaligen Anlegers der Weißen Flotte das Seeufer und den dortigen Uferweg erreicht. Für diese Wegebeziehung wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die planungsrechtliche Sicherung mit Geh- und Fahrrechten ist erforderlich um die Nutzung der auf privaten Flächen verlaufenden Wege für die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern.

Der den Schweriner See begleitende Uferweg verläuft ausschließlich auf Flächen, die im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin stehen. Planungsrechtliche Sicherungen sind deshalb nicht erforderlich.

## **5.7 Schallschutzfestsetzungen / Immissionsschutz**

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Gegenstand der Untersuchungen waren die Ermittlung der Geräuschimmissionen, die vom Straßenverkehr auf der B 321, der Straße Mueß Ausbau, dem Bootsverkehr auf dem Schweriner See und dem Störkanal und von den Betriebsvorgängen einer gewerblichen Lagerfläche am Störkanal sowie dem geplanten Biergarten ausgehen.

Die Berechnungen zum Verkehr ergaben, dass die gebietstypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum innerhalb der Baufenster für die Wohngebäude um 12 bzw. 14 dB überschritten werden. Die hierfür maßgeblichen Geräuschquellen sind die Straße Mueß Ausbau und die B 321. Aus dem Schiffverkehr resultieren keine Überschreitungen.

Weitere Überschreitungen resultieren aus dem Betrieb der Ausflugsgaststätte insbesondere dem Biergarten und dem Parkplatz jeweils im Nachtzeitraum. Dabei wird der vorab genannte Orientierungswert um bis zu 4 dB(A) überschritten. Von der gewerblichen Betriebs- und Lagerfläche am Störkanal gehen keine Überschreitungen aus.

Zum Schutz der Wohnbebauung sind somit aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als aktive Schallschutzmaßnahme vor Verkehrslärm wird die Errichtung einer 8 m hohen und 290 m langen Lärmschutzwand entlang der Straße Mueß Ausbau vorgeschlagen. Mit diesem Bauwerk könnten die Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden. An bestimmten Punkten der Wohnbebauung (Grundstückszufahrten und Immissionsort 2 gemäß Schallgutachten) lägen jedoch weiter Überschreitungen von bis zu 2 dB vor. Dies resultiert aus dem erhöhten Straßenverlauf der B 321.

Aus städtebaulicher Sicht wird von der Errichtung der genannten Schallschutzwand aus folgenden Gründen Abstand genommen. Die Errichtung der Wand müsste entlang der Baugrundstücke in einem Abstand von weniger als 5 m zur straßenseitigen Baugrenze erfolgen.

Aus stadtgestalterischer Sicht würde die Einordnung eines solchen Bauwerks in den vor Ort vorhandenen Landschaftsraum auf den Betrachter erdrückend und deplatziert wirken. Insbesondere würden das Orts- und auch das Landschaftsbild empfindlich gestört werden. Auch würde die Lärmschutzwand die Blickbeziehungen von den Wohngebäuden in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Lewitz verhindern.

Die städtebauliche Zielstellung der Planung besteht nicht in der Abschottung der Wohnbebauung. Vielmehr sollen auch die sich in den Landschaftsraum einfügenden Wohngebäude vom öffentlichen Raum aus erlebbar sein. Das gilt auch aus Sicht der zukünftigen Nutzung. Die visuelle Abschottung der Wohnnutzung zum öffentlichen Raum stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität dar.

Geprüft wurde auch, ob durch eine räumliche Verlagerung der Baufelder eine Verbesserung der Schallsituation möglich ist. Eine wirksame Vergrößerung der Abstände zu den maßgeblichen Schallquellen insbesondere zur Straße Mueß Ausbau ist

jedoch aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes am Schweriner See und der geringen Entfernung zu dessen Ufer nicht möglich.

Als Alternative zu aktiven Schallschutzmaßnahmen werden deshalb auf Grundlage der durch die schalltechnische Untersuchung vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen sowie aktueller Rechtsprechung konkrete immissionsschutzrechtliche Festsetzungen entwickelt. Basis sind die in der schalltechnischen Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelten Lärmpegelbereiche. Diese sind in die Planzeichnung übernommen. In Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind für die geplanten Wohngebäude Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese regeln die Ausstattung der aus Wänden und Öffnungen bestehenden Fassaden, der Dächer sowie auch bestimmter Außenwohnbereiche mit dem erforderlichen baulichen Schallschutz.

Eine weitere Schutzmaßnahme besteht in der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für den fließenden Verkehr auf der Straße Mueß Ausbau. Die Regelung von Höchstgeschwindigkeiten zählt jedoch nicht zu den Sachverhalten, die in einem Bebauungsplan geregelt werden können. Die Anordnung zulässiger Höchstgeschwindigkeiten gemäß Straßenverkehrsordnung obliegt der Unteren Verkehrsbehörde unabhängig von einem Bebauungsplan.

Als aktive Schallschutzmaßnahme vor gewerblichem Lärm wird die Errichtung einer 1,50 m hohen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze des Parkplatzes der Ausflugsgaststätte festgesetzt. Durch diese Baumaßnahme können die Orientierungsrichtwerte eingehalten werden. Die alternative Vergrößerung des Abstandes zwischen Parkplatz und angrenzender Wohnbebauung ist aus Gründen des begrenzten Flächenzuschnittes und der funktionellen Abläufe auf dem Grundstück der Alten Fähre nicht möglich.

Als weitere Schutzmaßnahme vor nächtlichen Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte wird innerhalb des Biergartens der Ausflugsgaststätte ein Bereich festgesetzt, in dem sich ab 22:00 Uhr keine Besucher mehr aufhalten dürfen. Außerhalb dieses Bereiches ist der Aufenthalt aufgrund des ausreichenden Abstandes zur Wohnbebauung zulässig.

## **5.8 Waldumwandlung**

Auf der zur Wohnbauentwicklung vorgesehenen Fläche und daran angrenzend sowie auf der Fläche des früheren Biergartens der Ausflugsgaststätte hat sich im Verlauf der letzten zehn Jahre Wald nach § 12 Landeswaldgesetz Mecklenburg – Vorpommern (LWaldG) entwickelt. Zwischen Wald und baulichen Anlagen die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ist gemäß § 20 LWaldG ein Abstand von 30 m einzuhalten. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung kann diesem Erfordernis nicht entsprochen werden. Deshalb ist folgendes Verfahren vorgesehen. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Gädebehn wird der gesamte Waldbestand mit einer Größe von 1,45 ha in eine andere Nutzungsart überführt.

Diese Fläche wird auf Antrag durch das zuständige Forstamt Gädebehn aus dem jetzigen Status Wald nach Landeswaldgesetz entlassen und in die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten überführt. Der Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Waldumwandlung soll über von Waldpunkten aus bestehenden Ökokonten der Landesforstanstalt Malchin erfolgen. Entsprechende Vorabstimmungen haben stattgefunden. Die im Bauleitplanverfahren erforderliche Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG ist vom Forstamt Gädebehn in Aussicht gestellt.

Im Zusammenhang mit der Waldumwandlung ist geprüft worden, ob es Alternativen zur Entwicklung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen gibt. Grundlegendes Planungsziel ist die Reaktivierung der Ausflugsstätte „Zur Alten Fähre“ mit Biergarten an ihrem historischen Standort. Eine Standortverlagerung scheidet aus diesem Grund aus. Somit erwächst bereits aus diesen Nutzungen das Erfordernis einer Waldumwandlung in nicht unerheblichen Umfang. Für die geplante Wohnbebauung ist folgendes festzustellen.

Zu den grundlegenden Zielen der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Schwerin gehören die „Schritte an's Wasser“. Dahinter steht das stadtplanerische Ziel, die Uferbereiche der Schweriner Seen nicht nur öffentlich zugänglich zu machen, sondern an geeigneten Standorten auch das Wohnen am Wasser zu ermöglichen. Der Entwicklungsspielraum für derartige bauliche Aktivitäten ist aufgrund der naturräumlichen und -rechtlichen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet begrenzt. Insofern ist es städtebaulich sinnvoll entlang der Straße Mueß Ausbau einige wenige Wohngrundstücke zu entwickeln. Dieser Bereich liegt in naturräumlich herausragender Lage direkt am Südufer des Schweriner Sees. Mit der baulichen Entwicklung erfährt der Siedlungsraum im Mueß seinen arrondierenden Abschluss.

## **6 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften**

Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

### **6.1 Dachform**

Prägend für die vorhandene Bebauung entlang der Alten Crivitzer Landstraße sind Satteldachformen. Aus städtebaulicher Sicht soll dieses Gestaltungselement bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden aufgenommen werden, damit sie sich in den historischen Kontext einfügen können. Daher sind ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer max. Neigung von 48% zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Einfügen in das Ortsbild gesichert. Da es sich bei Garagen, Carports und Geräterhäusern um Nebenanlagen handelt, die sich den Hauptgebäuden unterordnen, sind für diese Bauten auch flachgeneigte Dächer zugelassen.

### **6.2 Garagen**

Um geschlossene städtebauliche Ensemble zu gewährleisten sind Garagen in Material und Farbgebung des jeweiligen zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Insgesamt entspricht diese Regel den Gestaltungsgrundsätzen der traditionellen Entwurfslehre.

### **6.3. Einfriedungen**

Die maximale Höhe von Einfriedungen zum Straßenraum ist aus gestalterischen Gründen auf 1,20 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Grundstückshöhe an der straßenzugewandten Grundstücksgrenze. Die Begrenzung soll gewährleisten, dass die Übergänge zwischen den Grundstücken und dem Straßenraum offen bleiben. Damit wird gleichzeitig das optische Ineinanderfließen beider Räume möglich. Im Ergebnis kann ein siedlungstypischer Straßenraum entstehen.

#### **6.4 Grundstückszufahrten, Stellplätze**

Die Herstellung von Grundstückszufahrten und oberirdischen Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil entspricht der regelmäßigen Verfahrensweise in vergleichbaren Bebauungsplangebieten. Sie soll die Oberfläche der Stellplätze optisch strukturieren. Zudem soll Niederschlagswasser die Möglichkeit haben, zumindest teilweise über die Stellplatzfläche zu versickern.

#### **6.5 Stellplätze für Restmüll- und Wertstoffbehälter**

Von Sammelgefäßen für Restmüll und Wertstoffe können auf das Siedlungsbild optische Störungen ausgehen. Um dies zu vermeiden, sind Stellplätze für die genannten Sammelgefäße optisch dauerhaft abzuschirmen.

### **7 Grünordnung**

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. Diese umfasst den Erhalt von straßenbegleitenden und anderen prägenden Bäumen, die Neupflanzung standortgerechter Bäume innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung sowie die Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laub- und Obstgehölzen. Auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke kann die Anpflanzung von Laubhecken erfolgen. Für flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden ist eine Begrünung vorgesehen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, weil sich die Luft in der näheren Umgebung vergleichsweise deutlich weniger aufheizt. Außerdem kann das auf den Gründächern anfallende Niederschlagswasser bis zu 90 % zurückgehalten werden, was die Abflussmengen von Niederschlagswasser deutlich minimiert.

Mit den genannten Maßnahmen werden Gehölz- und Grünstrukturen geschaffen bzw. erhalten, die zur städtebaulich gewünschten Durchgrünung des Plangebietes führen. Das Siedlungsgrün wird gestärkt, das Mikroklima vor Ort verbessert und der Naturhaushalt insgesamt positiv beeinflusst. Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

### **8 Auswirkungen der Planung**

#### **8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewerten zu können, wurde als Bestandteil der im Planverfahren durchzuführenden Umweltprüfung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Danach ist im Zuge der baulichen Realisierung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen die Abnahme von zwei geschützten Bäumen erforderlich. Neben den im Plangebiet bestimmten natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zum vollständigen Ausgleich auch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vorgesehen ist die ökologische Sanierung eines Teiches. Dieser befindet sich an der Kreuzung Lomo-

nossowstraße / Crivitzer Chaussee unweit der Stadtteils Mueß. Außerdem soll eine in Groß Medewege gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche zukünftig ausschließlich ökologisch genutzt werden.

Die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Auswirkungen auf den Boden werden auf das notwendige Maß begrenzt. Gemäß § 202 Baugesetzbuch ist Mutterboden, der bei der Errichtung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, zu erhalten und vorzugsweise innerhalb des Plangebietes oder auf den Baugrundstücken wieder zu verwerten.

## **8.2 Gewässerschutzstreifen**

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des Ufers des Schweriner Innensees. Gemäß Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg–Vorpommern (NatSchAG, § 29, Abs.1) dürfen landseitig bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m zum Gewässer grundsätzlich nicht errichtet werden. Im Plangebiet ist die Uferschutzlinie nachrichtlich dargestellt. Im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes liegen Teile der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb dieser Zone. Eine bauliche Entwicklung ist hier jedoch möglich. Gemäß § 29, Abs.2, Nr.3 NatSchAG gilt das Bauverbot nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet werden.

## **8.3 Altlasten**

Die ehemaligen Klärbecken sind als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Aus wasserrechtlicher Sicht können sie nach vorheriger Ausbaggerung und Entsorgung ggf. schadstoffhaltiger Schlamm- und Sedimente verfüllt und überbaut werden. Vor einer Ausbaggerung sind aus jedem Klärbecken Bodenmischproben über die gesamte Schichtstärke des Schlamm- und Sedimentes zu entnehmen und auf Schadstoffgehalte laboranalytisch untersuchen zu lassen.

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Sollten im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten entdeckt werden, ist zur Festlegung des weiteren Umgangs der Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.

## **8.4 Umweltprüfung / Monitoring**

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich. Um dennoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermitteln zu können, werden die festgelegten Kompensationsmaßnahmen überwacht. Insbesondere ist der Anwuchserfolg der festgesetzten Baumpflanzungen nach der einjährigen Fertigstellungspflege und nach der zweijährigen Entwicklungspflege zu überprüfen.

## 9 Technische Ver- und Entsorgung

### 9.1 Trinkwasser, Strom, Erdgas, Abwasser

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Grundsätzlich kann die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Erdgas sowie die Schmutzentsorgung gewährleistet werden. Jedoch müssen sämtliche Medien im Zuge der Erschließung des Plangebietes aus der Ortslage Mueß herangeführt werden.

### 9.2 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Für die Niederschlagswasserrückhaltung ist einer der ehemaligen Klärteiche nach fachgerechtem Umbau nutzbar. Im Bebauungsplan ist der ehemalige Teich als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Nach entsprechender Vorbehandlung kann das Niederschlagswasser in die Vorflut (Schweriner See) abgeleitet werden.

### 9.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr sowie die Wertstoffeffassung erfolgt über bestehende Entsorgungssysteme der Landeshauptstadt Schwerin. Auf den Wohngrundstücken sind bedarfsgerechte Sammelgefäße vorzuhalten. Sammelbehälter für Bioabfall, Altpapier und Restmüll sind am Abfuhrtag zur Entleerung am Fahrbahnrand vor den Grundstücken bereit zu stellen. Dies trifft ebenso für Sammelgefäße für Leichtverpackungen zu. Die Regelung besteht auch für die Sperrmüllabfuhr.

## 10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe m <sup>2</sup>	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	5924	15,5
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	1623	4,3
Öffentliche Verkehrsfläche	5398	14,1
Private Grünfläche	3925	10,3
Naturschutzflächen	8060	21,2
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3630	9,5
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	8825	23,2
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	711	1,9
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>38096</b>	<b>100</b>

## **11 Kosten, Durchführung des Vorhabens**

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden vom Projektentwickler übernommen. Der Projektentwickler trägt auch die mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten sowie die Kosten der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

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

## **12 Gutachten**

Folgende Gutachten wurden für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen und in die Abwägung eingestellt.

- Umweltbericht
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- FFH - Vorprüfung zum EU - Vogelschutzgebiet Schweriner Seen
- Faunistisches Gutachten
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung