

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 112**  
**"Neumühle – Fasanenstraße/ Lerchenstraße"**



Schwerin, Februar 2022

---

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

## **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan hat folgende Bestandteile:

- Planzeichnung (Teil A)
- textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerke (Teil B)

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist folgendes Fachgutachten berücksichtigt:

- Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Bewertung der Umweltauswirkungen mit artenschutzrechtlicher Beurteilung, Stand 30.11.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass und Ziel der Planung.....</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>2. Formelles Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>3. Übergeordnete Planungen .....</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>3.1 Landesplanung .....</b>                                           | <b>5</b>  |
| <b>3.2 Flächennutzungsplan .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>4. Beschreibung des Plangebietes .....</b>                            | <b>6</b>  |
| <b>4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>4.2 Verkehrserschließung .....</b>                                    | <b>7</b>  |
| <b>4.3 Topographie und Grünstruktur.....</b>                             | <b>7</b>  |
| <b>4.4 Gewässerschutz.....</b>                                           | <b>7</b>  |
| <b>4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung.....</b>                           | <b>7</b>  |
| <b>5. Städtebaulicher Entwurf.....</b>                                   | <b>8</b>  |
| <b>6. Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>                              | <b>9</b>  |
| <b>6.1 Art der baulichen Nutzung .....</b>                               | <b>9</b>  |
| <b>6.2 Maß der baulichen Nutzung .....</b>                               | <b>10</b> |
| <b>6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....</b>               | <b>10</b> |
| <b>6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....</b>      | <b>11</b> |
| <b>6.5 Verkehrserschließung .....</b>                                    | <b>11</b> |
| <b>6.6 Lärmschutz .....</b>                                              | <b>13</b> |
| <b>6.7 Grünordnerische Belange .....</b>                                 | <b>14</b> |
| <b>6.8 Örtliche Bauvorschriften .....</b>                                | <b>15</b> |
| <b>6.9 Denkmalpflege.....</b>                                            | <b>17</b> |
| <b>6.10 Altlasten und Bodenschutz.....</b>                               | <b>18</b> |
| <b>6.11 Umweltplanung und Klimaschutz.....</b>                           | <b>19</b> |
| <b>6.12 Gewässerschutz.....</b>                                          | <b>20</b> |
| <b>6.13 Ver- und Entsorgung .....</b>                                    | <b>20</b> |
| <b>7. Kosten .....</b>                                                   | <b>23</b> |
| <b>8. Flächenbilanz .....</b>                                            | <b>23</b> |

## **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigt die ehemals für Garagen genutzte Fläche als Wohnstandort wiedernutzbar zu machen. Der ehemalige Garagenkomplex wurde im Jahr 2015 abgerissen, nachdem die Garagen nicht mehr genutzt worden sind. Seitdem liegt die Fläche brach.

Ziel der Planung ist es, auf der Fläche eine Wohnbebauung zu errichten. Geplant ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt acht Einfamilienhäusern im nördlichen Teil und zwei Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Plangebietes.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin.

## **2. FORMELLES VERFAHREN – BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der städtebaulichen Brache. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann dieser im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt:

- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.000 Quadratmeter und überschreitet nicht die zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmeter.
- Der Bebauungsplan unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz M-V) sind die UVP-pflichtigen Vorhaben aufgeführt. Wohnbauvorhaben sind nicht darin enthalten.
- Durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wohngebietes bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden.

Bei einem beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist entbehrlich. Des Weiteren kann von der Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Die Nachnutzung entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB. Die vormals für Garagen genutzte Fläche verringert durch die Wiedernutzbarmachung eine zusätzliche Inanspruchnahme von weiteren Flächen. Hiermit wird ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 112 "Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße" wurde vom Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin in seiner Sitzung am 01.10.2019 beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Am 05.02.2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes statt.

Mit dem Beschluss zur Öffentlichen Auslegung vom 17.08.2021 durch den Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2

BauGB vom 13.09.2021 bis 30.11.2021. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.09.2021 orts-  
üblich bekannt gemacht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 15.09.2021 beteiligt.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 LANDESPLANUNG

Die Planungsabsichten des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen der Raumordnung und  
der Landesplanung.

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gültige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für den Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus  
dem Flächennutzungsplan, welcher der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes nicht  
entgegensteht.

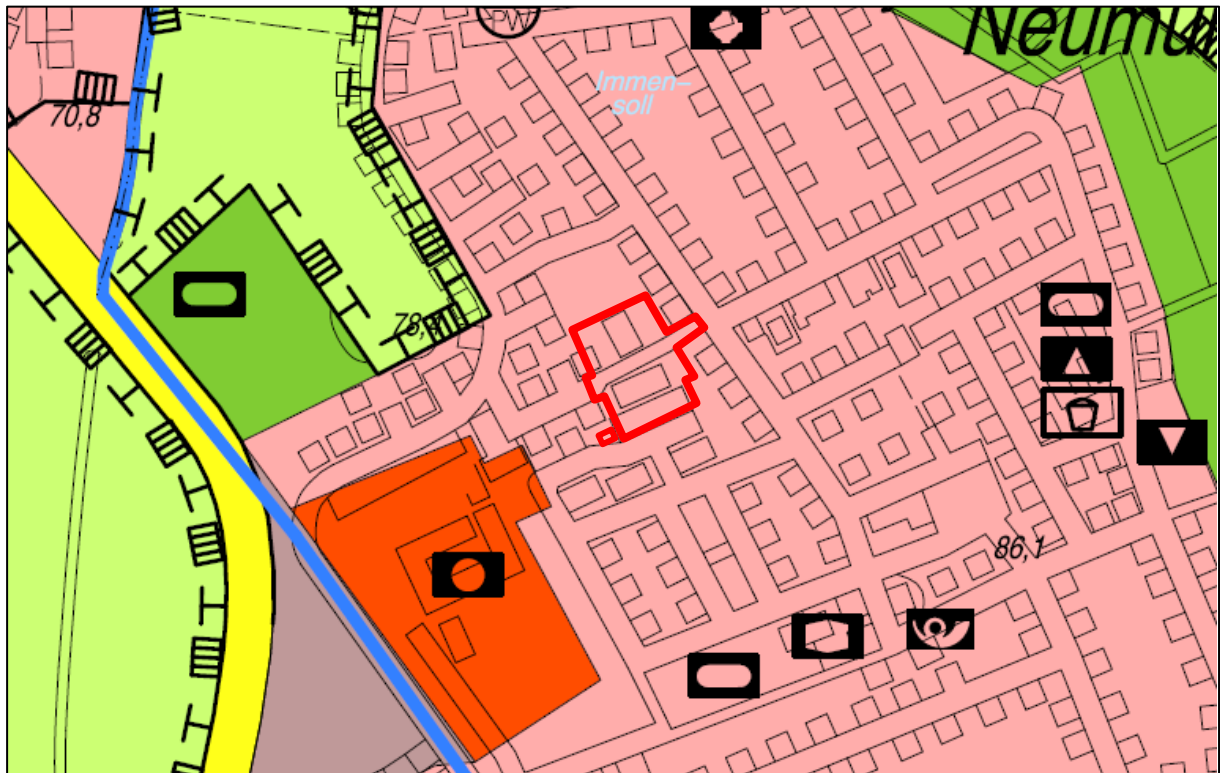


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Geltungsbereich rot gekennzeichnet)

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neumühle, umgeben von der vorhandenen Wohnbebauung und östlich von der Landespolizei. Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet circa drei Kilometer entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 0,85 Hektar (8.544 m<sup>2</sup>) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Leuschenberg“,
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Immensoll“,
- im Süden durch die Straße „Fasanenstraße“ und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Lerchenstraße“.

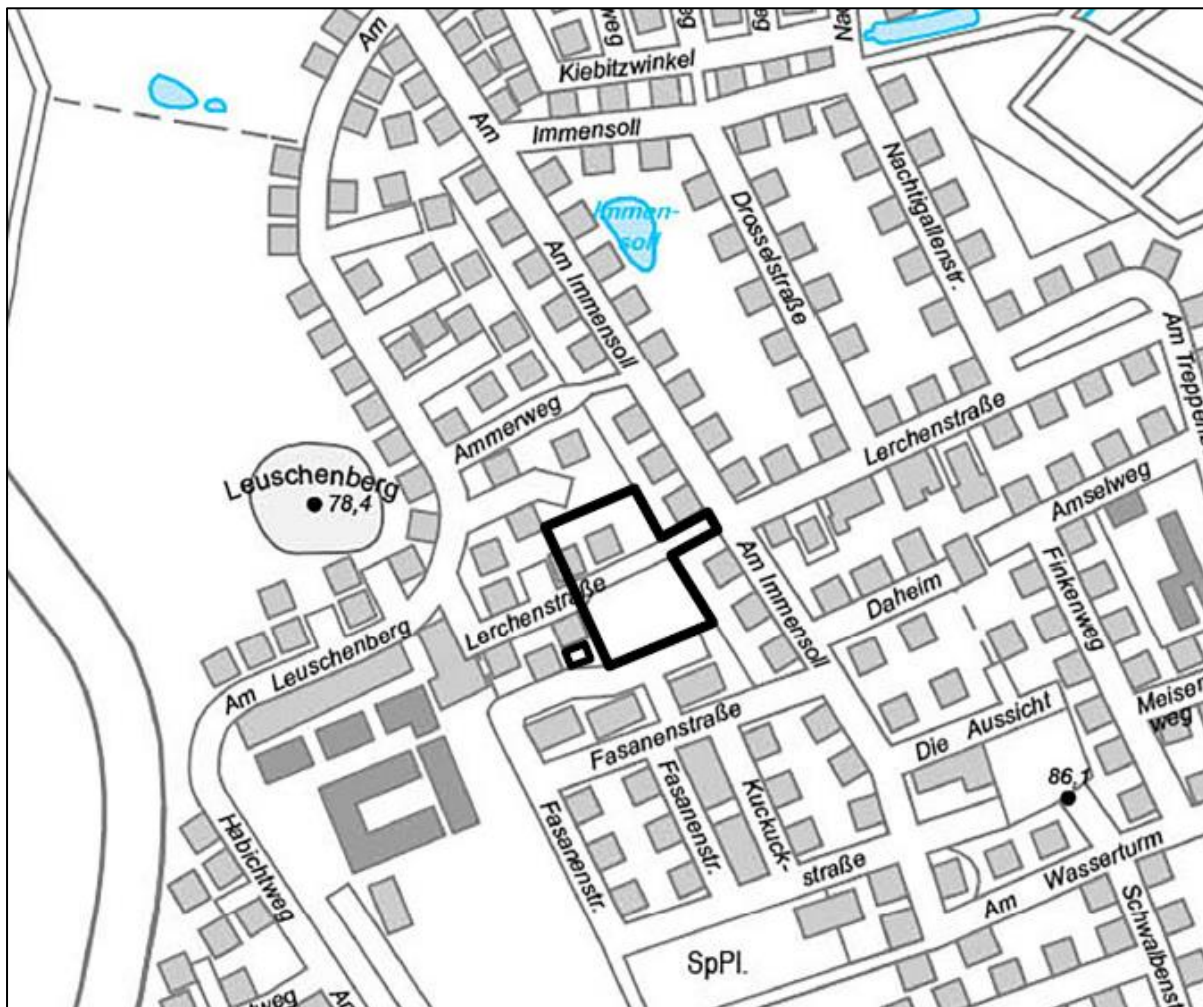


Abbildung 2: Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 112 „Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße“ (Geltungsbereich schwarz gekennzeichnet)

Die umgebende Wohnbebauung ist vordergründig durch eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausbauung. Im südwestlichen Bereich an das Plangebiet angrenzend ist im Erdgeschoss eines Wohngebäudes eine kleinteilige nicht störende gewerbliche Nutzung (Raumausstattung) vorhanden.

Im Zuge des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich in geringfügigem Maße angepasst. Das Flurstück 441/173 (südwestlicher Bereich) wurde zum Geltungsbereich hinzugefügt. Das Gebäude des Flurstückes 441/49 liegt direkt auf der südlichen Grundstücksgrenze, eine Abstandflächenbaulast wäre notwendig gewesen. Auf der Fläche stand ehemals eine Garage, die abgerissen wurde. Seither wurde die Fläche weiterhin als Parkfläche genutzt. Für das künftige Plangebiet ist entlang der Fasanenstraße eine öffentliche Stellplatzfläche erforderlich. Die Fläche ist im Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen.

Des Weiteren wurde das Plangebiet im nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Teil geringfügig verändert. Grund hierfür ist der Verkauf von Grundstücksstreifen an die jeweiligen Nachbargrundstücke.

#### **4.2 VERKEHRERSCHLIEßUNG**

Das Plangebiet ist über die Lerchenstraße an die Hapterschließungsstraße „Am Immensoll“ und von dort weiter an das Hauptstraßennetz („Neumühler Straße“) angebunden. Die Lerchenstraße führt direkt durch das Gebiet (ohne Durchfahrtsmöglichkeit). Die Fasanenstraße grenzt südlich an das Plangebiet an. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Lerchenstraße“ (Nahverkehr Schwerin, Buslinie 14) befindet sich östlich vom Plangebiet in unmittelbarer Nähe an der Straße „Am Immensoll“.

#### **4.3 TOPOGRAPHIE UND GRÜNSTRUKTUR**

Die brachliegende ehemals für Garagen genutzte Fläche ist weitgehend eben. Der südliche Teil der Fläche ist durch eine Hanglage geprägt. Das Gelände fällt in nordwestlicher Richtung um circa 3,5 Meter ab. Die Flächen schließen höhengleich an die Nachbarflächen an.

Auf der Fläche befindet sich im südlichen Teil ein Baum (Birke). Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Maulbeerhecke vorhanden.

#### **4.4 GEWÄSSERSCHUTZ**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des seit 21. August 1995 rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Schwerin (Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin - WSGVO-SN, geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 11. Februar 2002 (GVOBl. M-V S. 114).

#### **4.5 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG**

Das Plangebiet ist über Rad- und Fußwege direkt an die angrenzenden Wohngebiete sowie an das Schweriner Radwegnetz in die Innenstadt angeschlossen. Durch die zentrale Lage ist die Innenstadt in 13 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Um die klimafreundliche Fahrradnutzung zu fördern, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fahrradabstellmöglichkeit in Form von Fahrradschuppen getroffen. Die Buslinie 14 ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Schweriner Nahverkehr. Der vorhandene Einzelhandel und die Dienstleistungen in Neumühle sind fußläufig in circa 950 Meter erreichbar. Die Innenbereichsfläche bietet ideale Standortvoraussetzungen für eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Die Fläche befindet sich im Bereich keiner/geringer Überwärmungstendenz. Um dennoch einer Verschlechterung des vorherrschenden Lokalkli-

mas durch die vorgesehene Bebauung entgegenzuwirken und die Rückhaltfähigkeit von Niederschlägen im Plangebiet zu verbessern, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von unbebauten Flächen getroffen.

## 5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf dient als konzeptionelle Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 112 „Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße“ und orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

Der städtebauliche Entwurf (siehe Abbildung 3) sieht auf der Fläche die Errichtung von einer Einzelhausbebauung vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind acht Einfamilienhäuser und im südlichen Teil zwei Mehrfamilienhäuser geplant. Die vorhandene „Lerchenstraße“ wird ausgebaut. Für die Erschließung der Einfamilienhäuser sind zwei Stichstraßen (Mischverkehrsflächen) vorgesehen. Die südlichen Mehrfamilienhäuser werden von der vorhandenen „Fasanenstraße“ erschlossen.

Die östlich an das Plangebiet anschließende „Lerchenstraße“ wird mit in den Geltungsbereich einbezogen. Der Zustand des Straßenabschnittes ist nicht mehr tragfähig und bedarf einer Sanierung. Eine Durchfahrtsfunktion der „Lerchenstraße“ ist nicht vorgesehen. Durch die geplante Abpollerung kann ein Durchfahrtsverkehr verhindert werden. Im westlichen Teil des Plangebietes ist lediglich eine Rad- und Fußwegeverbindung sowie ein Fahrrecht für die Durchfahrt der Feuerwehr, der Rettungsdienste und der Müllfahrzeuge vorgesehen. Von der südlichen „Fasanenstraße“ wird eine Rad- und Fußwegeverbindung zur „Lerchenstraße“ geschaffen, um einen direkten Zugang zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Lerchenstraße“ für die südlichen Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Entlang der „Lerchenstraße“ sind ebenfalls öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser werden circa 530 Quadratmeter bis 603 Quadratmeter betragen. Für die zwei Mehrfamilienhäuser sind Grundstücksgrößen von circa 1.102 Quadratmeter und 1.129 Quadratmeter vorgesehen. Die Fläche wird durchgrünt.

Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung mit einer direkten Busanbindung und verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz sowie Schweriner Radwegenetz bietet diese Innenbereichsfläche ideale Standortvoraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung der städtebaulichen Brache. Durch die zentrale Lage im Stadtteil Neumühle wird ein attraktiver Wohnstandort etabliert. Die Entwicklung von unterschiedlichen Gebäudeformen ermöglicht einen städtebaulichen Kompromiss, indem mit der Errichtung von Eigenheimen und die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern zur Miete Wohnraum für verschiedene Generationen geschaffen wird. Ziel ist es, die Einfamilienhausgrundstücke an junge Familien aus Schwerin mit Kindern zu vergeben und die Mehrfamilienhäuser an einen Träger zu veräußern, welcher sich zum Mietwohnungsbau für die Schaffung von senioren- und behindertengerechten Wohnraum verpflichtet.

## **6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

Nachfolgend werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, die Wohnungsanzahl in Wohngebäuden, die Verkehrserschließung, der Lärmschutz, die grünordnerischen Belange, die örtlichen Bauvorschriften, die Denkmalpflege, der Bodenschutz, der Klimaschutz und der Gewässerschutz sowie die Ver- und Entsorgung erläutert.

### **6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im Bebauungsplan ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die bauliche Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ des im nördlichen Teil vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05.90.01/1 „Wohngebiet Neumühle“ (Rechtskraft 23.02.1997) soll für das Plangebiet fortgeführt werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die sonst zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsge-

werbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese würden der Zielsetzung der Planung widersprechen. Für die Innenbereichsfläche soll der Charakter der Wohnnutzung, als ortstypisches Bild für den Stadtteil Neumühle, fortgeführt und die Wohnqualität gesichert werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können Störungen hervorrufen, welches städtebaulich in einem Wohngebiet nicht gewollt ist. Zudem ist der Bereich nicht für publikumsintensive Nutzungen ausgelegt.

## **6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Bei dem Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird die städtebauliche Einordnung der künftigen Bebauung in das Wohnumfeld bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im WA 1 beträgt die GRZ 0,3. Im WA 2 beträgt die GRZ 0,35. Ziel der Festsetzung über die Grundflächenzahl ist es, dass die zulässige Bebauung auf dem Grundstück zu Gunsten großzügiger Freiflächen beschränkt wird. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen. Bei der Berechnung der GRZ I sind die Gebäudeflächen, die Terrassen und die Balkone zu berücksichtigen. Diese wurden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ausreichend berücksichtigt. Die Grundflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bei der Berechnung der GRZ II mitzurechnen. Diese Regelung verhindert auf den betreffenden Grundstücken eine zu hohe Überbauung und den Schutz der Grünflächen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind nicht anrechenbar an die Grundstücksgröße und somit auch nicht bei der Berechnung der Grundflächenzahl.

Zur Höhenregelung der Wohngebäude und zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale zulässige Trauf- und Firsthöhe der Gebäude bestimmt.

Im WA 1 sind maximal II Vollgeschosse zulässig. Die maximale zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt 4,0 Meter und die maximale zulässige Firsthöhe der Gebäude beträgt 8,5 Meter. Über dem obersten Vollgeschoss sind weitere Geschosse unzulässig.

Im WA 2 sind zwingend II Vollgeschosse zu errichten. Die maximale zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt 8,0.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Die Gebäude passen sich somit dem natürlichen Geländeverlauf an.

Die Höhenregelung dient dem Schutz und der Wahrung des Ortsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen in der näheren Umgebung.

Unter Vorbauten sind u.a. Erker, Kapitäns- oder Zwerchgiebel zu verstehen.

## **6.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise als Einzelhäuser festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudeformen orientieren sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Im Bebauungsplan sind für die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept Baufenster festgesetzt, in denen die geplanten Wohngebäude sowie Terrassen und Balkone errichtet werden. Diese bestehen aus Baugrenzen.

Die Baufenster sind großzügig gestaltet, da die Terrassen und Balkone nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Für die Errichtung von Terrassen und Balkone sind Ausnahmen und Befreiungen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Die Terrassen dürfen überdacht werden und sind mit einer einseitigen Seitenwand aus Glas bzw. mit Glaselementen zulässig. Dies hat eine aufgelockerte Bebauung und eine gewisse Durchlässigkeit zum Ziel. Eine Terrassenüberdachung mit einer einseitigen Seitenwand ermöglicht eine individuelle Wohnraumerweiterung sowie die Möglichkeit eines Sichtschutzes. Um im Plangebiet eine städtebauliche Offenheit und eine geringe Dichte zu ermöglichen, sind Wintergärten unzulässig.

Im WA 2 sind überdachte Stellplätze (Carport) gemäß § 12 BauNVO nur in den als „Fläche für Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (Carports)“ gekennzeichneten Grundstücksteilen zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Dadurch wird eine Ordnung der privaten Stellplätze erreicht sowie eine direkte Zufahrt von der vorhandenen „Fasanenstraße“ ermöglicht. Eine zusätzliche Versiegelung mit Zufahrten kann hiermit verhindert werden.

#### **6.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

Die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden ist im WA 1 mit je Einfamilienhausgrundstück ein Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit (1 WE) zulässig. Im WA 2 dürfen jeweils maximal sechs Wohneinheiten ( $2 \times 6 \text{ WE} = 12 \text{ WE}$ ) errichtet werden. Die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird begrenzt, um eine zu hohe Nutzungsdichte im Gebiet zu vermeiden und eine ungewollte Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

#### **6.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

##### **Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Lerchenstraße“, welche durch das Plangebiet führt und über die „Fasanenstraße“, die südlich des Gebietes verläuft. Das Plangebiet wird durch die Fortführung der „Lerchenstraße“ an das Straßennetz der Straße „Am Immensoll“ östlich angeschlossen.

##### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Ausbau der vorhandenen „Lerchenstraße“. Diese wird als eine bis 9,70 Meter breite Erschließungsstraße (siehe Abbildung 4) errichtet (mit Gehweg, sowie teilweise mit Park- und Grünstreifen).

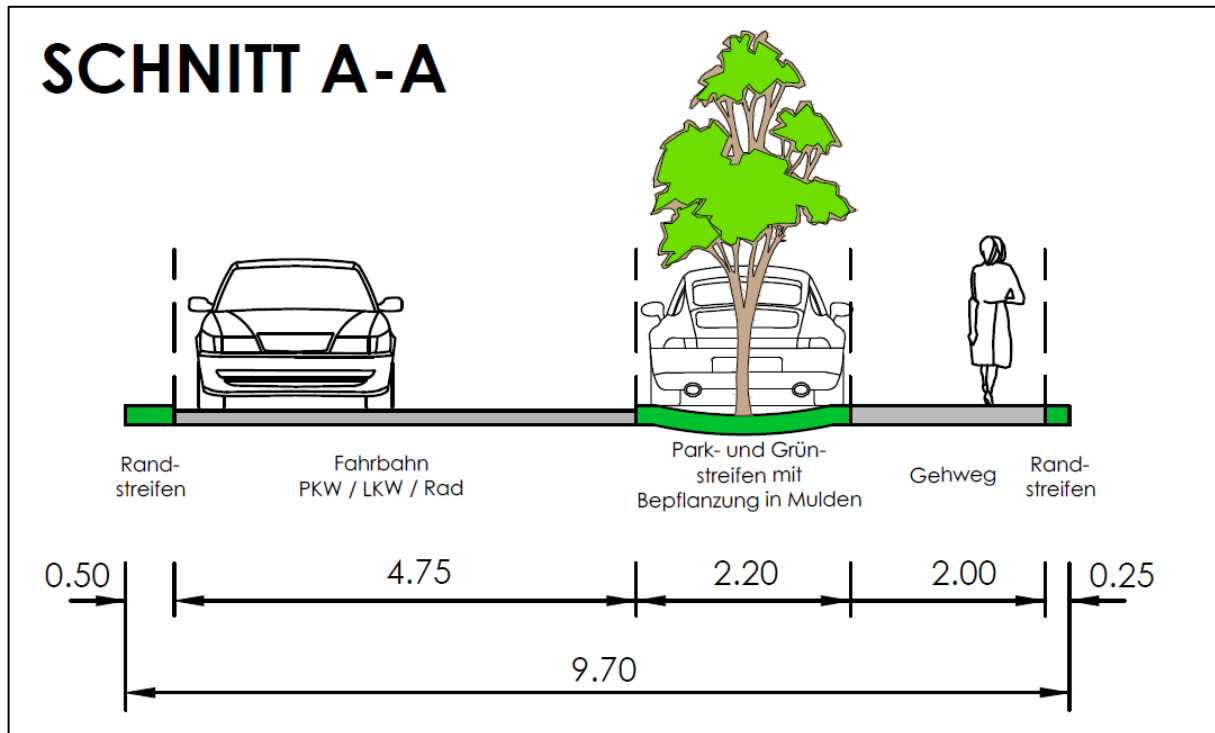


Abbildung 4: Straßenquerschnitt „Lerchenstraße“, ohne Maßstab

An die „Lerchenstraße“ schließen zwei Stichstraßen (Mischverkehrsflächen) von 5,0 Meter Breite an, die die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Einfamilienhäuser erschließen. Für die „Lerchenstraße“ wird keine Durchfahrtserschließung für den allgemeinen Straßenverkehr ermöglicht. Diesbezüglich ist im westlichen Bereich der Erschließungsstraße ein „Fahrrecht“ lediglich für die Feuerwehr, für die Müllfahrzeuge und den Rettungsdienst festgesetzt. Über die geplante Abpollerung im westlichen Bereich der „Lerchenstraße“ sollen ein zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen im umliegenden Wohngebiet (Am Immensoll und Am Leuschenberg), sowie zusätzliche Durchfahrtsverkehre im Plangebiet verhindert werden. Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt dadurch über die östlich anliegende Straße „Am Immensoll“.

### Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Raum sind Stellplätze für Besucherinnen und Besucher des Wohngebietes ausgewiesen. Die Stellplätze befinden sich am südwestlichen Rand des Plangebietes. Des Weiteren sind öffentliche Stellplätze in Form von Park- und Grünstreifen in der Anliegerstraße „Lerchenstraße“ vorgesehen.

Stellplätze für den eigenen Bedarf sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt von einer maximalen Breite von 5,0 Meter zulässig, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten.

Die versiegelten öffentlichen sowie privaten Stellplätze sowie die Zuwegungen sind mit Rastengittersteinen bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

### Fuß- und Radverkehr

Die Gehweg- und Radwegeverbindungen in die angrenzenden Wohngebiete und die Siedlungsstrukturen sind durch das vorhandene Netz ausreichend sichergestellt. Von der südlich vorhandenen Fasanenstraße zum künftig ausgebauten Erschließungssystem des Plangebietes der „Lerchenstraße“ wird eine Fuß- und Radwegeverbindung (3,0 Meter Breite) hergestellt.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Bewohner und Bewohnerinnen der südlichen „Fasanenstraße“ einen barrierefreien Zugang zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Lerchenstraße“ erhalten.

## 6.6 LÄRMSCHUTZ

### Gewerbelärm angrenzende Firma Samland

Nach den Unternehmensangaben existiert Pkw-Kundenverkehr, eigener Autoverkehr und Lieferverkehr (Paketdienste, Speditionen) zu den „normalen“ Arbeitszeiten montags bis freitags von 7:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Dies ist tagsüber grundsätzlich unproblematisch und bedarf keiner weiteren Untersuchung, zumal die derzeit durch die Firma genutzten, direkt an das Plangebiet angrenzenden Stellflächen, diesem zugeordnet wurden.

Im Gebäude des Raumausstatters in der Fasanenstraße befinden sich neben dem Schau-raum, das Büro und die Werkstätten (Polsterei und Näherei). In der Polsterei wird mit Tacker, Hammer, Säge u.a. Werkzeug gearbeitet. Es gibt an der dem Plangebiet zugewandten Gebäudeseite keine Fenster oder Abluftöffnungen. Weiterhin befinden sich auf den Betriebsgelände Lager und Garagen.

Luftverunreinigungen werden durch die Gebäudeheizung und den unternehmensbezogenen Verkehr im zulässigen Rahmen freigesetzt.

### Sonstiger Lärm

Im Bereich des Plangebietes müssen keine durch Verkehrslärm bedingten Lärmpegelbereiche ausgewiesen werden (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: Ausschnitt Karte Lärmpegelbereiche ohne Maßstab (Geltungsbereich schwarz gekennzeichnet)

Am Nordufer des Lankower Sees befindet sich eine Veranstaltungsfläche. Außerdem gibt es in Neumühle einen Fußballplatz. Sowohl die Freizeitanlage als auch die Sportanlage verursachen mit der derzeit zulässigen Nutzung im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Lärmbelastigungen.

## **6.7 GRÜNORDNERISCHE BELANGE**

Zur Durchgrünung des Gebietes werden an der östlichen Plangeietsgrenze der Erhalt und die Ergänzung der vorhandenen Maulbeerhecke und an der westlichen Plangeietsgrenze eine Neupflanzung einer Maulbeerhecke festgesetzt. Diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Die vorhandene Maulbeerhecke wird in die Liste der Naturdenkmale der Stadt Schwerin aufgenommen. Die ergänzenden festgesetzten Maulbeeren an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden zusätzlich zur vorhandenen Maulbeerhecke als Naturdenkmal aufgenommen. Die Aufnahme in die Naturdenkmaliste der Stadt Schwerin ist geplant, da es sich um eine letzte zusammenhängende Maulbeerhecke handelt, die in den 50er/60er-Jahren für die Seidenraupenzucht angepflanzt wurde.

Die Maulbeerhecke ist ein Relikt aus der Seidenraupenzucht der 30er- bis 60er-Jahren. Die Blätter der Maulbeeren dienten als Nahrungsgrundlage für die Seidenraupenzucht. Aus den Seidenraupenkokons des Maulbeerseidenspinners wurde Seide hergestellt. Bereits Friedrich II. verpflichtete 1742 die Landbevölkerung Maulbeerbäume zu kultivieren und Seidenraupe zu züchten. 1936 veranlasste das Reichsministerium für Wissenschaft, Erziehung und Volksbildung per Runderlass die Anlage von Maulbeerplantagen in mehr als 20.000 Schulgärten und die Schulung der Lehrer im Seidenbau. Vor dem Zweiten Weltkrieges wurde Seide für die Anfertigung von Fallschirmen benötigt. Bis 1967 wurden Raupen in den Schulen gezüchtet (VOLKSKUNDEMUSEUM SCHWERIN MUEß, VOLKER JAHNKE, Pressemitteilungen).

Im Plangebiet steht neben der Maulbeerhecke am östlichen Plangeietsrand eine zu erhaltende Birke an der Fasanenstraße.

### **Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

Während der Bauausführung ist die Errichtung von ortsfesten Schutzzäunen vor der Maulbeerhecke und um die Birke sowie an den an den Ein- und Ausfahrten des Plangebietes stehenden Bäume vorzusehen.

Bauzeitenregelung: Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen. Das Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode sind zu vermeiden.

Der Erhalt und die ergänzende Pflanzung von Maulbeeren in die Maulbeerhecke sind an der östlichen Plangeietsgrenze vorzusehen. An der westlichen Plangeietsgrenze ist die Pflanzung einer Maulbeerhecke vorzusehen. Die dauerhafte Unterhaltung der Gehölze und die Ersatzpflanzung sind bei Abgang der Gehölze vorzunehmen und sollen den typischen Charakter dieses kleinen Wohngebietes prägen.

Die Pflanzung von Straßenbäumen und Obstbäumen sowie Hecken als Einfriedung tragen weiterhin zur schnellen Eingrünung des Plangebietes bei. Hierfür ist die Pflanzung eines Obsthochstammes bzw. eines Laubbaumes auf jedem Baugrundstück vorzusehen.

An der Lerchenstraße werden fünf Straßenbäumen mit einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in Mulden, in die das Regenwasser der Straße laufen kann, gepflanzt. Eine Verwendung von Rigolen unter den Straßenbäumen und den Gemeinschaftsstellplätzen wird empfohlen, um den Regenwasserabfluss zeitlich zu verzögern und den Straßenbäumen zusätzliches Wasser über einen längeren Zeitraum zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist ein weiterer Baum im südöstlichen Bereich des Plangebietes (WA 2) zu pflanzen.

Zum Erhalt der klimatischen Bedingungen im Wohngebiet und zur Vermeidung einer weiteren Aufheizung der bodennahen Luftschichten ist die Anlage einer Dachbegrünung auf den beiden Mehrfamilienhäusern und auf den Flachdächern der Nebenanlagen umzusetzen.

Die Pflanzung von Straßenbäumen und Obstbäumen sowie Hecken als Einfriedung tragen weiterhin zur schnellen Eingrünung des Plangebietes bei.

Zur anteiligen Verminderung der Regenwasserabflüsse sind auf den privaten Grundstücken Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das bedeutet, dass neben den vorzugsweisen Einbau von Rasengittersteinen nur Pflastersteine mit offenen und möglichst breiten Fugen verwendet werden dürfen. Dadurch kann im Vergleich zu einer betonierten oder asphaltierten Gehweg- und Stellplatzfläche ein höherer Regenwasseranteil zurückgehalten und in den Unterboden versickern.

Der Ausschluss von Bekiesungen und Schotterflächen im Vorgarten und somit die Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Stauden und Gräsern oder die Anlage von Rasen sowie die Pflanzung von Laubgehölz-Hecken tragen zur Verbesserung des Mikroklimas vor der eigenen Haustür bei.

### **Artenschutzmaßnahmen**

Im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages fanden 2020 gezielte Kartierungen relevanter Brutvogelarten und weiterer Arten, wie Reptilien, im Plangebiet statt.

Das Ergebnis der Kartierung ist die zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten und der Bau-feldfreimachung, d.h. diese Arbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (01. Oktober bis 28./29. Februar). Das Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode ist zu vermeiden.

Potentielle Fledermaushabitate sind auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Eidechsen und Amphibien konnten nicht nachgewiesen werden.

Detaillierte Angabe sind der Landschaftsplanerische Stellungnahme zu entnehmen.

## **6.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Ortsbildes. Diese bilden Einflussfaktoren auf den Artenschutz und die ökologischen Zielsetzungen.

### **Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind die Material- und Farbwahl der umliegenden Wohnbebauung aufzugreifen. Die Fassaden der umliegenden Bebauung sind vordergründig durch helle Putzfassaden sowie durch rot/rotbraune Klinkerfassaden/Verblendmauerwerk geprägt. Die Vorgabe der Fassadengestaltung dient dazu, dass das künftige Wohngebiet sich gestalterisch in das bauliche Umfeld einbindet.

Um gestalterische Harmonie innerhalb der Bebauung sicherzustellen, ist festgesetzt, dass zur Außenwandgestaltung von Garagen das Material und die Farbe der Hauptgebäude zu verwenden ist.

### **Dachgestaltung**

Zur Entwicklung einer ausgewogenen Dachlandschaft sind Dachformen der Dachhauptflächen festgesetzt. Die Vorgabe zur Dachgestaltung dient der gestalterischen Ordnung und gewährt eine Gleichmäßigkeit im Gebiet. Die Dachgestaltungen passen sich an die Gestaltung der vorhandenen Dachformen und Farbgebung der umliegenden Bebauung an.

Für das WA 1 sind nur Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KWD) zulässig mit einer Dachneigung von 23° bis 48°. Dachgestalterisch sind nur Dachziegel und Dachpfannen in den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit zulässig, um eine ausgewogene Farbgebung zu ermöglichen.

Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind zusätzlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig und sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Für das WA 2 sind ausschließlich Flachdächer (FD) oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Jedes Hauptgebäude ist mit einer Attika zu versehen, sodass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar sind. Für die Flachdächer oder flachgeneigten Dächer ist zwingend eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Verbesserung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Wohngebietes.

Für die Hauptgebäude sind Metalleindeckungen, aufgrund der übermäßigen Überhitzung, unzulässig. Für untergeordnete Dachflächen, wie Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse Eindeckungen, nichtreflektierende Metalleindeckungen und Gründächer zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Flexibilität und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeit der Gebäude.

Im gesamten Baugebiet sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15°, mit einer fachgerechten extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Grünbedachung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, weil sich die Luft in der näheren Umgebung vergleichsweise deutlich weniger aufheizt. Das auf den Gründächern anfallende Niederschlagswasser kann bis zu 90 Prozent zurückgehalten werden, sodass dadurch die Regenwasserabflüsse deutlich minimiert werden.

Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung für kleine und mittlere Feuerungsanlagen (BImSchV) muss die Austrittsöffnung von Schornsteinen für feste Brennstoffe in einem Umkreis von 15,0 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1,0 Meter überragen.

### **Einfriedungen**

Die Höhenbegrenzungen der Grundstückseinfriedungen dienen der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur in Höhe von maximal 1,5 Metern zulässig. Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und

Einmündungen wird für Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,8 Metern festgelegt. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 Metern zulässig. Dadurch werden ein Sichtschutz und eine Privatsphäre ermöglicht.

Gabionen (mit Steinen gefüllter Drahtkorb) und blickdichte Einfriedungen als Grundstücksabschluss zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind unzulässig. Diese Art der Einfriedungen wirkt dem angestrebten offenen Charakter entgegen und sind im Umfeld untypisch.

### **Vorgartenzone**

Im Bebauungsplan sind Vorgartenzonen festgesetzt. Diese befinden sich im WA 1 zwischen den Grundstücksstreifen und der öffentlichen Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront. Die Vorgartenzonen sind im Sinne der Aufrechterhaltung der Biodiversität gärtnerisch anzulegen. Neben der Ansaat von Rasen sind auch die Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern zulässig. Bekiesungen bzw. Schotterflächen sind aus ökologischen Gründen unzulässig. Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen freizuhalten, da diese das Erscheinungsbild stören können, indem sie als Konkurrenz zur Gebäudearchitektur auftreten. Nebenanlagen sind im rückwärtigen Bereich des Gartens, hinter dem Hauptgebäude oder an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zufahrten und Zugewegungen sind im Bereich der Vorgartenzone zulässig.

### **Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern**

Müll- und Wertstoffbehälter sind mit Sichtschutz durch Einhausung in Form eines Zaunes mit Kletterpflanzen, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Höhe maximal 1,5 Metern) zu versehen. Diese Festsetzung dient einem harmonischen Erscheinungsbild des Wohngebietes.

Aufgrund der Sicherheit im Straßenraum sind Müll- und Wertstoffbehälter im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen unzulässig.

### **Grundstückszufahren**

Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrtsbreite ist nur bis zu maximal 5,0 m zulässig. Dies bietet eine Optimierung der Grundstücksanbindung an den öffentlichen Erschließungsraum.

Im WA 1 sind die Zufahrten lediglich von den Stichstraßen zulässig. Die Zufahrten der Eckgrundstücke dürfen nicht über die Haupteerschließungsstraße der „Lerchenstraße“ erfolgen. Hierfür sind die Bereiche der Zufahrtsverbote gekennzeichnet.

## **6.9 DENKMALPFLEGE**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 1 / Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) berührt. In der Umgebung sind gemäß § 2 Abs. 5 DSchG M-V Bodendenkmale bekannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale vorhanden.

Diesbezüglich wird folgender Hinweis mitaufgenommen:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für

Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde / Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund / die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstückes sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin, Ansprechpartner: Herr Dr. Jantzen, Tel. 0385 - 588 79 643 / Fax: 0385 - 588 79 344, zu erhalten.

### **6.10 ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Bedenken. Bei der Fläche handelt es sich um einen bereits in der Vergangenheit mit Garagen bebauten bzw. versiegelten Bereich.

Zum stattgefundenen Rückbau der Garagen liegen der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin (uBB LHS) keine Berichte oder andere Unterlagen vor. Somit sind auch keine Erkenntnisse vorhanden, ob während der Rückbauarbeiten Bodenverunreinigungen (z. B. durch Öle und Kraftstoffe) aufgefunden und/oder beseitigt wurden. Werden daher bei den zukünftigen Erdarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden Böden handelt es sich um Rohböden, welche sich aus anthropogenen Aufschüttungen bildeten. Ihre Schutzwürdigkeit ist gemäß Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern als niedrig ausgewiesen. Auf Grund der ehemaligen Nutzung der Fläche als Garagen sind mögliche Belastungen nicht vollständig auszuschließen. Daher ist bei Nutzung der vor Ort vorkommenden Oberböden als durchwurzelbare Bodenschichten für zukünftige Freiflächen (unversiegelte Bereiche, Grünflächen etc.) der Nachweis zu erbringen, dass die Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete eingehalten werden. Hiermit soll eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeschlossen werden. Wird externes Oberbodenmaterial zur Herstellung von zukünftigen durchwurzelbaren Bodenschichten verwendet, so hat sich der Auftraggeber die Schadstofffreiheit bzw. die Einhaltung der Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4.1 BBodSchV vom Zulieferer nachweisen zu lassen. Die Nachweise sind mind. 5 Jahre aufzubewahren und bei Aufforderung der o. g. Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Des Weiteren sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der DIN 18915 und 19731 bei der Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten einzuhalten. Auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2002) wird verwiesen.

Der Einbau von Recyclingmaterial in durchwurzelbare Bodenschichten ist nicht zulässig.

Es wird nochmals auf die sogenannte Vorsorgepflicht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bei Bodeneingriffen hingewiesen. Demnach besteht für den Grundstückseigentümer, den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und denjenigen, der Vorrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z. B. unnötiger Bodenaushub und unnötige Befahrung von Böden, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

## **6.11 UMWELTPLANUNG UND KLIMASCHUTZ**

### **Dachbegrünung**

Um einer Verschlechterung des vorherrschenden Lokalklimas durch die vorgesehene Bebauung entgegenzuwirken und die Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen im Plangebiet zu verbessern, ist im Bebauungsplan eine fachgerechte extensive Dachbegrünung für Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15° festgesetzt. Grundlage hierfür ist § 86 LBauO M-V über örtliche Bauvorschriften, nach dem die Begrünung baulicher Anlagen (Abs. 1, Nr. 7) durch Satzung erlassen werden kann. Neben dem Erlass der örtlichen Bauvorschrift als Satzung im übertragenen Wirkungskreis (Abs. 2), kann die örtliche Bauvorschrift auch durch einen Bebauungsplan (Abs. 3) erlassen werden.

### **Begrünung von unbebauten Flächen**

Geschotterte bzw. durch Steingärten teilversiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben, sie wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus. Aus diesen Gründen wird das Schottern von unbebauten Grünflächen in Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB, nachdem „die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen“ sind, untersagt. Eine weitere Grundlage hierfür sind die §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB, welche es den Gemeinden ermöglichen, für Vorgartenflächen eine Bepflanzung und Begrünung vorzuschreiben.

### **Klimafreundliche Fahrradnutzung**

Für die Mehrfamilienhäuser sind je Gebäude ein Fahrradschuppen zu errichten. Durch die zentrale Anbindung des Gebietes an Geschäfte des täglichen Lebens wie auch an Naherholungsgebiete in Feld und Flur soll die klimafreundliche Fahrradnutzung gefördert werden. Die Fahrradschuppen ermöglichen eine sichere Abstellmöglichkeit auf dem Grundstück, sowie einen schnellen und barrierefreien Zugang der Bewohner\*innen.

## **6.12 GEWÄSSERSCHUTZ**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des seit 21. August 1995 rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Schwerin. Entsprechend dem Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) ist insbesondere zu beachten, dass gemäß:

- Punkt 4.7 nur Abwasserleitungen verlegt werden dürfen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und alle weiteren zehn Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.
- Punkt 5.3 für den Straßenunterbau keine wassergefährdenden auslaugbaren oder auswaschbaren Materialien (z.B. Bauschutt oder Schlacke) verwendet werden, d.h., dass das für den Straßenunterbau sowie für sonstige Verkehrsflächen einzubauende Recycling- oder Bodenmaterial nachweislich entsprechend den LAGA-Zuordnungswerten Z0 klassifiziert sein muss.
- Punkt 5.12 sämtliche Bohrungen verboten sind. Dies schließt u.a. auch Bohrungen für Erdwärmesonden sowie für Brunnen zur Grundwasserförderung ein.

## **6.13 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Grundnetze der Ver- und Entsorgungsträger (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser, Elektrizität, Kommunikationstechnik, Gasversorgung) sind im umliegenden Bereich des Plangebietes „Fasanenstraße/Lerchenstraße“ bereits vorhanden. Die Neuplanung wird an vorhandene Leitungen angeschlossen werden.

Die stadttechnische Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung des Wohngebietes erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes. Die Planung und die Umsetzung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin GmbH bzw. der Netzgesellschaft Schwerin mbH.

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

### **Wärmeversorgung**

Gemäß der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Landeshauptstadt Schwerin vom 01.01.2009 zählt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in den Bereich eines Versorgungsgebietes. Eine Fernwärmeversorgung für dieses Gebiet ist nicht vorgesehen.

### **Erdgasversorgung**

Im Rahmen der Erdgaserschließung wird eine Verbindung zur Erdgasleitung in der „Fasanenstraße“ erfolgen. Vor oder während der Erdgaserschließung ist eine Erneuerung der Erdgasleitung in der „Fasanenstraße“ erforderlich.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Schmutzwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme mittels Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen. Das anfallende Schmutzwasser ist in die jeweils hierfür vorgesehene öffentliche Kanalisation abzuleiten.

An der östlichen Bebauungsgrenze befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen „Am Immensoll“ / „Lerchenstraße“ die nächste Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Diese werden im Zuge der Erschließung des Plangebietes unter die Erschließungsstraßen verlängert, so dass fast alle Grundstücke hierrüber entwässert werden können.

Eine weitere Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserleitungsnetz besteht am westlichen Ende der Lerchenstraße westseitig des B-Plangebietes. Aufgrund der vorhandenen kleinen Leitungsdimensionen kann dieser Anschlusspunkt lediglich nur für einige Grundstücke im westlichen Randbereich des B-Plangebietes genutzt werden. Mit diesen genannten Anschlusspunkten ist die Erschließung aller Grundstücke für die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

### **Regenwasserentsorgung**

Der Oberboden besteht aus tonig-lehmigen und somit sehr gering wasserleitendem Geschiebemergel. Dieser reicht teilweise bis über 20,0 Meter unter dem Gelände. Eine Versickerung des von den Dach- und befestigten Verkehrsflächen gesammelten abgleitenden Niederschlagswassers in das Grundwasser ist daher kaum möglich. Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes werden die an den östlichen und westlichen Endpunkten der „Lerchenstraße“ östlich bzw. westlich der B-Plangrenze befindlichen Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Regenwasserleitungen analog wie die Schmutzwasserleitungen unter die Erschließungsstraßen verlängert, so dass für jedes Wohngrundstück ein jeweiliger Anschluss für die Entwässerung des Regenwassers vorhanden sein wird. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist jedoch zu überprüfen, ob die vorhandenen Regenwasserkanalisation in der Lage ist, das vom Plangebiet zusätzlich anfallende Regenwasser auch bei Starkregen problemlos abzuführen.

Eine Regenwasserbehandlungsanlage ist für das künftig bestehende Wohngebiet nicht erforderlich, da eine aus Sedimentations- und Rückhaltebecken bestehende Regenwasserbehandlungsanlage westlich der Straße „Am Leuschenberg“ bereits vorhanden ist. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die ausreichende Dimensionierung der Regenwasserbehandlungsanlage „Am Leuschenberg“ zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend auszudehnen. Die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt über eine mehrere hundert Meter lange Rohrleitung in den Vorflutgraben KV03, welcher nach dem gedrosselten Durchfluss einer vernässigten Moorniederung in den Lankower See am Nordwestufer mündet.

Aufgrund der mit den globalen Klimaveränderungen bedingten vermehrten Starkregenereignisse und länger anhaltenden Trockenwetterperioden ist zum künftigen Erhalt und Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts ein vorsorgliches Regenwassermanagement für jedes künftig zu entwässernde Einzugsgebiet erforderlich. Aus diesem Grund sollte das auf den jeweiligen Grundstücken von den Dach- und versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend in ausreichend großen (mindestens 1,0 Kubikmeter) fassenden Speicherbehältern aufgefangen und für die Bewässerung von Freiflächen auf dem Grundstück verwertet werden. Überschüssige, nicht mehr rückhaltbare Regenmengen können in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet oder auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserableitung ist jeder Grundstückseigentümer selbst verantwortlich und hat entsprechende Nachweise der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) im Rahmen der Anschlussgenehmigung vorzulegen.

Für den Fall der vollständigen Beseitigung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken sind entsprechende Nachweise für die Einleiterlaubnis ins Grundwasser gemäß

§ 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Schwerin vorzulegen. Für die Bautätigkeit ist in Abhängigkeit von den Niederschlägen mit Schichtenwasser im bindigem Boden zu rechnen. Sollte das Schichtenwasser ggf. beseitigt werden müssen, ist für deren Einleitung in die Regenwasserkanalisation die Zustimmung der Schweriner Abwasserentsorgung -SAE- unter Einsatz eines Grobstoffabscheiders erforderlich.

### **Trinkwasserversorgung**

Zwischen der „Lerchenstraße“ und „Am Immensoll“ liegt eine Versorgungsleitung d 180 PE-HD aus dem Jahre 1998. Die vorhandene Versorgungsleitung befindet sich im Bereich der geplanten Straße, die die „Lerchenstraße“ mit der Straße „Am Immensoll“ verbindet. In diesem Bereich kann die Straße über der Versorgungsleitung geplant werden. Dadurch werden keine anderen Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet. Des Weiteren ist für die Versorgung des Baugebietes eine weitere Versorgungsleitung d 125 PE-HD von der vorhandene Versorgungsleitung d 180 PE-HD in Richtung „Fasanenstraße“ zu verlegen. Die neue Versorgungsleitung d 125 PE-HD wird im Bereich „Fasanenstraße“ 22/23 in das bestehende Versorgungsnetz eingebunden. Diese Versorgungsleitung kann in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) verlegt werden.

### **Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Aus Sicht des Fachdienstes Gefahrenvorbeugung bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken. Die geplanten Einfamilienhäuser sind von der „Lerchenstraße“ zu befahren, die geplanten Mehrfamilienhäuser von der „Fasanenstraße“. Da es sich hierbei um eine kleinteilige Bebauung handelt, wird die Löschwassermenge ausreichend sein. Dies ist im Zuge des weiteren Verfahrens zu prüfen. Die Lage der Hydranten ist ebenfalls zu überprüfen.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt voraussichtlich durch mehrere Anbieter. Wahrscheinliche Anbieter sind die Deutsche Telekom AG, Kabel Deutschland/Vodafone und die Stadtwerke Schwerin GmbH.

### **Elektroenergie**

Die Energieversorgung erfolgt über einen Netzausbau durch die Stadtwerke Schwerin GmbH.

### **Regenerative Energie**

Es wird eine (partiell) dezentrale Versorgung mit regenerativen Energiequellen empfohlen. Darunter fallen z.B. Photovoltaikanlagen in Kombination mit Batteriespeichern, ggf. zur Nutzung in E-Mobilität oder zur Umwandlung in Wärmeenergie über Strahlungsheizungen. Alternativ kann der erzeugte Strom auch für die Erschließung weiterer Umweltenergien, wie z.B. durch Solarthermie-Anlagen oder Wärmepumpen, eingesetzt werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Entsorgungssysteme der Landeshauptstadt Schwerin. Für die künftigen Einfamilienhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes sind auf den Grundstücken jeweilige Entsorgungsbehältnisse, je nach Maßgabe des Entsorgungs-

trägers, vorzusehen. Durch den Ausbau der „Lerchenstraße“ kann eine Durchfahrt der Müllfahrzeuge gewährleistet werden. An den jeweiligen Abholungstagen sind die Entsorgungsbehältnisse durch die einzelnen Grundstückseigentümer\*innen auf die dafür vorgesehenen Standorte für die Abfallentsorgung an der „Lerchenstraße“ zu stellen. Für die im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Mehrfamilienhäuser ist östlich des Geh- und Radweges auf dem Grundstück ein Standort für die Abfallentsorgung vorgesehen. Dieser Standort ist großzügig zu planen, da hier an den Abholungstagen die Abfallbehältnisse der vorhandenen Reihenhäuser (Fasanenstraße 16 bis 22) zentral aufgestellt werden.

## 7. KOSTEN

Der Landeshauptstadt Schwerin entstehen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten.

## 8. FLÄCHENBILANZ

- |                                                     |                                                   |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| • Allgemeines Wohngebiet:                           | ca. 6.896,82 m <sup>2</sup>                       |
| • Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Wege: | ca. 1.647,18 m <sup>2</sup>                       |
| • <b>Größe Plangebiet:</b>                          | <b>8.544 m<sup>2</sup></b>                        |
| • Grundstückgrößen WA 1:                            | ca. 526 m <sup>2</sup> bis 623 m <sup>2</sup>     |
| • Grundstücksanzahl WA 1:                           | 8 Grundstücke                                     |
| • Grundstücksgößen WA 2:                            | ca. 1.113 m <sup>2</sup> und 1.173 m <sup>2</sup> |
| • Grundstücksanzahl WA 2:                           | 2 Grundstücke                                     |

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ..... gebilligt.

Schwerin, den .....

L.S.

.....

Der Oberbürgermeister