
Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.90.01/3

„Neumühle – An den Wadehängen“

Stand: 4.10.2016

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1.	Flächennutzungsplan	4
3.	Beschreibung des Änderungsbereiches	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich	4
3.2.	Eigentumsverhältnisse	4
3.3.	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	4
3.4.	Topografie und Anlagenbestand.....	5
3.5.	Grün- und Freiraumstruktur	5
4.	Städtebauliches Konzept.....	5
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	6
5.1.	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.	Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
5.5.	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	7
5.6.	Grün- und Freiflächen	7
5.7.	Denkmalschutz.....	7
6.	Technische Ver- und Entsorgung	8
7.	Auswirkungen der Planung	8
7.1.	Belange von Boden, Natur und Landschaft	8
7.2.	Immissionsschutz	14
8.	Flächenbilanz	16
9.	Erschließungskosten	16
10.	Gutachten	16

Anlagen 1 – 3: Zuordnungsmaßnahmen Ausgleich - Flächendarstellungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bedarf an Wohnungsbauflächen für den individuellen Wohnungsbau hat in Schwerin stark zugenommen. Die Flächen in Neumühle zwischen dem Lärmschutzwall (Bundesstraße 106) und der Straße An den Wadehängen sind nördlich der Neumühler Straße, ausgenommen das nördliche Dreieck gegenüber der Polizei, bereits mit Eigenheimen bebaut. Der Standort liegt zentrumsnah und ist über den ÖPNV gut an das Zentrum angebunden. Die Erholungsräume am Lankower und Neumühler See befinden sich in der Nähe. Die äußere Erschließung des Standortes ist bereits vorhanden. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, den bisher noch nicht bebauten Bereich für den Wohnungsbau weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 05.90.01/3 wurde am 28.01.2001 rechtsverbindlich und umfasst mit ca. 11,6 ha den Bereich nördlich der Neumühler Straße zwischen dem Lärmschutzwall und der Straße An den Wadehängen. Die Bebauung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 6,7 ha ist im Wesentlichen abgeschlossen. Für die nördliche Fläche mit ca. 1,8 ha war die Entwicklung eines Mischgebietes geplant. Diese Entwicklung wurde jedoch bisher nicht umgesetzt. Es besteht für diesen Standort auch keine Nachfrage für eine Mischgebietenutzung. Daher ist die Fortführung des Wohnungsbaus bis in die nördliche Spitze des Gebietes geplant. Hier können 20 – 30 Wohneinheiten für den individuellen Wohnungsbau entstehen. Die Bebauung auf der westlichen Seite der Straße An den Wadehängen würde damit abgeschlossen werden. Der Standort bietet alle Voraussetzungen, um kurzfristig und auch wirtschaftlich vertretbar Baurecht zu schaffen.

Die Änderung des nördlichen Bereiches von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.09.01/3 „Neumühle – An den Wadehängen“ wurde am 07.06.2016 durch den Hauptausschuss der Stadtvertretung gefasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes überlagert mit den neuen Festsetzungen den zutreffenden Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Neumühle – An den Wadehängen“ wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung des Gebietscharakters für einen Teilbereich von Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Zuordnung neuer Ausgleichsmaßnahmen führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen.

- Der Anteil der Änderungsfläche umfasst ca. 15 % des Geltungsbereiches und somit einen geringen Flächenanteil. Zudem ist innerhalb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet eine anteilige Wohnnutzung bis zu ca. 50 % Wohnnutzung zulässig.
- Die äußere Verkehrsanbindungen und die innere öffentliche Verkehrserschließung bleiben bestehen.
- Die Hecke am südlichen Ende des Änderungsbereich bleibt als solche erhalten.
- Es ergeben sich im Änderungsbereich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes „Neumühle - An den Wadehängen“ wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Als Kartengrundlage für den Änderungsbereich dient ein aktueller Lage- und Höhenplan von Juni 2016.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwerin ist die Änderungsfläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplante Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet erfordert keine Änderung des Flächennutzungsplanes, da die direkt nur für den Wohnungsbau genutzte Fläche geringer als 1,5 ha ist und somit eine unerhebliche Änderung darstellt.

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan liegt die Änderungsfläche in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserefassung Schwerin.

Westlich begrenzt die Bundesstraße B 106 mit dem Lärmschutzwall die bauliche Entwicklung, südlich und nordöstlich schließen sich Wohnbauflächen an. Auf der östlichen Seite der Straße An den Wadehängen ist eine Fläche für Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung – dargestellt.

3. Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Neumühle - An den Wadehängen“ liegt ca. 3 km westlich vom Stadtzentrum Schwerins entfernt am westlichen Rand des Stadtteils Neumühle. Die Fläche der 1. Änderung umfasst den dreieckigen nördlichen Bereich, der bisher noch nicht bebaut ist.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flächen zwischen dem Lärmschutzwall im Westen und der Straße An den Wadehängen im Osten. An der nördlichen Spitze der Änderungsfläche laufen der Lärmschutzwall und die Neumühler Straße zusammen. Im Süden bilden die bestehenden Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) die Grenze.

Der Änderungsbereich ist ca. 20.700 m² groß.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Neumühle Flur 1 die Flurstücke 12/2, 13/2, 14/2, 15/2, 16/2, 17/2, 433/6 und 432/4.

Die Stadt Schwerin war Eigentümerin mehrerer Grundstücke im Änderungsbereich. Die Grundstücke wurden zum Verkauf ausgeschrieben. Die übrigen Flurstücke waren in Privateigentum

Alle Flurstücke im Änderungsbereich wurden durch einen Investor aufgekauft. Der Änderungsbereich wird durch diesen für den individuellen Wohnungsbau entwickelt.

3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche öffentliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz gemäß Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan über die Straße An den Wadehängen. Die Straße An den Wadehängen ist als innerörtliche Erschließungsstraße einzustufen und weist einen ausreichenden Ausbauzustand aus.

Über die Buslinie 12 Hauptbahnhof - Platz der Freiheit - Sacktannen/Wittenförden bestehen Anbindungen in das Stadtzentrum. Eine Haltestelle befindet sich im südlichen Bereich der Straße An den Wadehängen.

Der Änderungsbereich ist an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

3.4. Topografie und Anlagenbestand

Das Gelände fällt um ca. 5,00 m von Westen (Lärmschutzwall) in Richtung Straße An den Wadehängen. Die Straße wird auf dem Straßenflurstück von einer Böschung bzw. von einem Graben begleitet. Von Norden nach Süden fällt das Gelände um ca. 2,70 m.

Seit Beschluss des Bebauungsplanes „An den Wadehängen“ wurden im Bereich des Mischgebietes (jetzt Bereich der 1. Änderung) zwei Hauptwasserleitungen, jeweils DN 400, von der Trinkwassergewinnung am Neumühler See zum Wasserwerk Mühlenscharrn parallel zur Straße An den Wadehängen verlegt. Diese Leitung schwenkt am südöstlichen Ende des Änderungsbereiches in den öffentlichen Straßenraum.

Auf dem Gelände befindet sich ein Schacht, der eine ebenerdige Betonabdeckung hat und zur Revision der Wasserleitungen/Kabel dient.

3.5. Grün- und Freiraumstruktur

Der Änderungsbereich wird in seiner dreieckigen Flächenstruktur durch den teilweise bewachsenen Lärmschutzwall der Umgehungsstraße (B 106) dominiert.

Seit Beschluss des Bebauungsplanes „Neumühle - An den Wadehängen“ wurde im Übergangsbereich des Mischgebietes (jetzt Bereich der 1. Änderung) zum Wohngebiet im Süden die teilweise vorhandene Bestandshecke verstärkt.

Auf dem ehemaligen Acker hat sich teilweise Baumbestand etabliert, von dem 2 Bäume dem Schutzstatus des §18 NatSchAG M-V und 4 Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin (Stand 01.06.2014) unterliegen.

Die Fläche besitzt keine Grünanlagen oder gestaltete Freiraumstruktur. Sie wurde inoffiziell als Sportplatz genutzt und ist mit schmalen Trampelpfaden durchzogen.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Änderungsbereich orientiert sich an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neumühle – An den Wadehängen“.

- Die Entwicklung als Wohnstandort führt die Gestaltung der bestehenden Wohnbauflächen südlich des Änderungsbereiches mit max. zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern weiter.
- Die Haupteinschließung über die Stichstraße „C“ einschließlich Breite und Straßenbaumpflanzungen wurden beibehalten.
- Die öffentlichen Wegebeziehungen zwischen der Stichstraße „C“ und den südlichen Wohngebieten sowie die Wegeführung entlang des Wallfußes bleiben bestehen.
- Die in den südlichen Wohngebieten vorgegebenen Baumpflanzungen auf den Grundstücken werden für den Änderungsbereich aufgenommen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene straßenbegleitende Baumpflanzung entlang der Straße An den Wadehängen ist aufgrund der Sicherung der Trinkwasserleitungen einschließlich Sicherheitsstreifen nicht mehr umsetzbar. Dafür wurden andere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Änderungsbereiches wird in Fortführung des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um den Charakter der Wohnnutzungen entlang der Straße An den Wadehängen weiterzuführen, werden zur Sicherung der Wohnqualität und Vermeidung von negativen Wirkungen störende Nutzungen ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der Randlage im Stadtteil Neumühle werden die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen ausgeschlossen.

Um Lärmbelastungen, verstärkten Kfz- Verkehr, größeren Flächenverbrauch und Versiegelungen zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Mindestfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden Vorgaben zur Höchstanzahl der Vollgeschosse verbunden mit einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) und die maximal zulässige Grundflächenzahl getroffen. Die zulässige Zweigeschossigkeit sowie die max. Firsthöhe von 9,50 m führt die in dem südlich angrenzenden Wohngebiet für einen Teilbereich mögliche Zweigeschossigkeit (zwei Wohnebenen) und Höhenbegrenzung weiter.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für den Änderungsbereich orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, so dass die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet mit maximal 0,4 festgesetzt wird. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt gewesen.

Da der Änderungsbereich in der Trinkwasserschutzzone IIIA Schwerin liegt, dürfen die Gründungssohlen von baulichen Anlagen nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

5.3. Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche

Wie auch in den anderen Allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Bebauungsplanes werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Somit wird die Bebauungsstruktur entlang der Straße An den Wadehängen weitergeführt.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Anforderungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) Berücksichtigung finden. Zur Sicherung der vorhandenen Trinkwasserleitungen wurde die Baugrenze in einem Abstand von 3 m von dem äußeren Rand der Leitung festgesetzt.

Zwischen der Geltungsbereichsgrenze entlang der bestehenden Straße An den Wadehängen und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen nicht zulässig. Carports sind zulässig, wenn sie in demontierbarer Bauweise erstellt werden. Diese Festsetzungen gelten, damit im Bedarfsfall die Carports abgebaut werden können und der Versorgungsträger die unter der Erde liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen erreichen kann. Ein Carport ist ein überdachter Stellplatz mit vier Stützen ohne Seitenwände und einem Dach. Die Breite von max. 3,00m und die Länge von max. 6,00m sind nicht zu überschreiten.

5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Sicherung der Hauptwasserleitung wird auf den privaten Flächen ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt, mit der die Sicherung der Wartung, Pflege und Zugänglichkeit verbunden ist. Das Leitungsrecht wird mit einem Sicherheitsabstand von jeweils 3 m beidseitig des äußeren Randes der Leitungen berücksichtigt. Innerhalb des Sicherheits-

streifens sind keine Garagen zulässig. Stellplätze und Carport sind möglich, wobei Carports nur in demontierbarer Bauweise erstellt werden dürfen. Ebenfalls ist das Pflanzen von Bäumen unzulässig.

Die beiden privaten Stichstraßen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe belastet, um die verkehrliche Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke und die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung zu sichern.

5.5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

In den Änderungsbereich führt gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan die Stichstraße „C“, die in ihrer Führung, Breite und Gliederung als Mischverkehrsfläche im Wesentlichen aufgenommen wird. Die Planstraße „C“ hat eine Fahrbahnbreite von 4,75 m (zusätzlich 0,5m Randstreifen je Seite) und einen seitlichen angelagerten 2,00 m breiten Streifen, in dem die Baumpflanzungen und die Parkplätze (Längsaufstellung) unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten angeordnet werden. Die Straße erschließt den südlichen Teil des Änderungsbereiches und endet mit einem Wendehammer.

Von dem Wendehammer führt zu dem südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wohngebiet ein Gehweg, der gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan als Notüberfahrt für z.B. die Feuerwehr genutzt werden soll.

Die Grundstücke entlang der Straße An den Wadehängen erhalten direkte Zufahrten von der Straße. Über zwei private Stichstraßen, eine von der Straße An den Wadehängen und eine von der Stichstraße „C“ werden innenliegende Grundstücke erschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 3,00 m (gesamt 4,00 m incl. 0,5m Seitenstreifen auf jeder Seite). Die Verbindung vom Wendehammer wird mit einer Gesamtbreite von 4,00 m (incl. 0,25 m Seitenstreifen je Seite) als öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Lärmschutzwall geführt. Innerhalb dieses Weges verläuft die Niederschlagswasserleitung, die dann am Wallfuß nach Süden zum Regenrückhaltebecken führt.

Im Straßenraum der Straße „C“ werden Stellplätze angeordnet. Ansonsten sind die Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen.

5.6. Grün- und Freiflächen

Der Wirtschaftsweg am Fuße des Lärmschutzwall bleibt erhalten und bleibt als „Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt. Auch die Bestandshecke im Süden des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt erhalten und ist als „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern“ festgesetzt.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb der Planstraße C wird die Pflanzung von 7 Straßenbäumen innerhalb des Parkstreifens festgesetzt.

5.7. Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG MV) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die

den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Technische Ver- und Entsorgung

Für die Bereitstellung von **Trinkwasser** erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz.

Löschwasser kann über Hydranten aus dem vorhandenen Trinkwassernetz genutzt werden.

Die Bereitstellung von **Elektroenergie** erfolgt über das vorhandene Netz.

Der Änderungsbereich kann an das vorhandene **Gasnetz** angeschlossen werden. Da der Änderungsbereich in der Trinkwasserschutzzone IIIA liegt, sind Ölheizungen und ölbetriebene Aggregate oder ähnliches ausgeschlossen.

Die **Telekommunikation** ist über den Träger des Kommunikationsnetzes möglich.

Das anfallende **Schmutzwasser** ist in das vorhandene Kanalnetz der südlich angrenzenden Straße Heisterbusch einzuleiten.

Das anfallende **Niederschlagswasser** von der Stichstraße „C“ und den beiden privaten Straßen sowie der Dachentwässerungen und Befestigungen auf den Grundstücken ist an die zentrale Regenentwässerung anzuschließen. Das Regenwasser wird direkt über eine gesondert hergestellte Ablaufleitung, die von der Straße An den Wadehängen über die Straße „C“ bis zum Lärmschutzwand und von hier entlang des Wallfusses führt, dem südlich des bestehenden Wohngebietes befindlichen Regenrückhaltebecken zugeleitet. Dafür wird das Becken vergrößert und entsprechend ausgebaut. Eine flächenmäßige Erweiterung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Abwasser ist nicht erforderlich.

Alternativ kann das auf den Grundstücken von den Dach- und versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser für die Bewässerung des Grundstückes aufgefangen und verwertet werden. Für die sichere und ordnungsgemäße Niederschlagswasserableitung ist in diesem Fall jeder Grundstückseigentümer selbst verantwortlich und hat entsprechende Nachweise der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) vorzulegen.

Da der Änderungsbereich in der Trinkwasserschutzzone IIIA Schwerin liegt, sind sämtliche Bohrungen z.B. für Erdwärmesonden und Grundwasserförderung ausgeschlossen.

Der **Hausmüll** wird über die öffentlichen Straßen entsorgt.

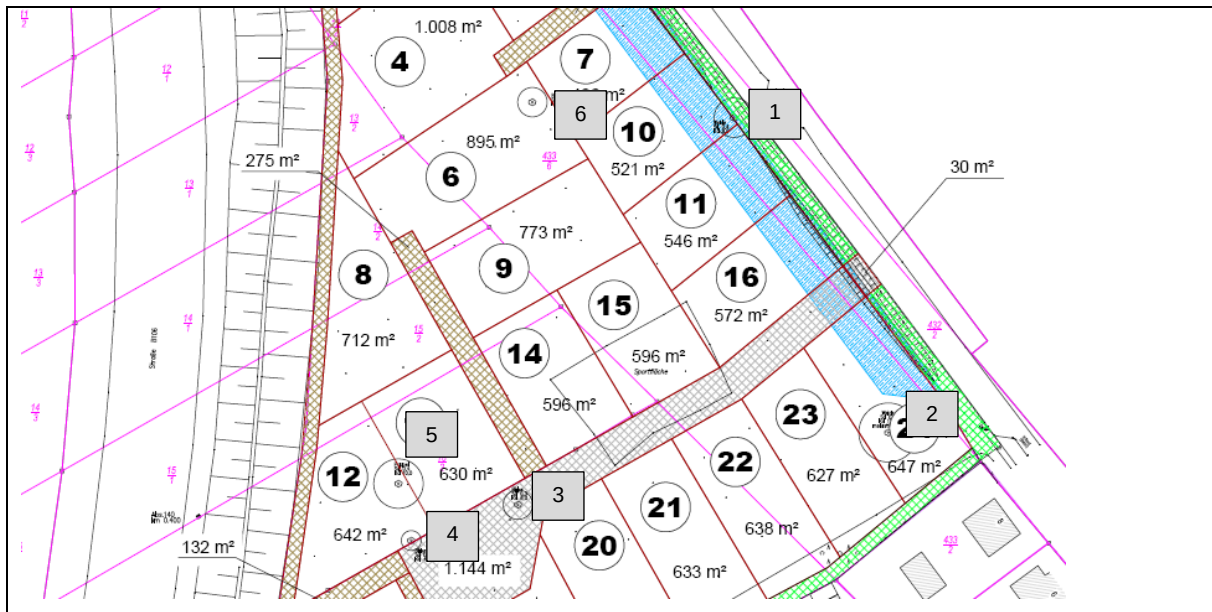
7. Auswirkungen der Planung

7.1. Belange von Boden, Natur und Landschaft

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern.

Baumbestand

Geschützter Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin (Stand 01.06.2014) ist vorhanden.



Auszug beispielhafter Parzellierungsplan (unverbindlich) mit Baumnummern

Der Ersatz der 2 Bäume nach §18 NatSchAG M-V ist als Ausgleichszahlung in Höhe von je 700,00 € (Summe 1.400 €) vorgesehen.

Der Ersatz für die 4 Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin ist als Ausgleichszahlung monetär mit 1.872,00 € vorgesehen.

Aufgrund der Lage in der Stichstraße „C“ (Bäume Nr. 3/4) und auf Leitungen (Baum Nr. 1), der Baumart und Schädigung (Baum Nr.5) ist ein Erhalt der Bäume Nr. 1, 3, 4 und 5 nicht möglich.

			§18 NatSchAG M-V		Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin				
Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Bemerkungen	Ersatz / Baumwert €	Grundwert (A)	Gehölzart (b)	Standortsituation (c)	Vitalität (d)	Baumwert € Axbxcxd
1 / Weide*	130	8		1 / 700,00					
3 / Birke	bis 81	8	Zwei stämmig		780,00	0,75	1,0	0,8	468,00
4 / Birke	81	6			780,00	0,75	1,0	0,8	468,00
5 / Pappel*	134	10		1 / 700,00					
Summe				1.400,00					936,00

Vorgesehen sind die Pflanzung von 3 größeren Straßenbäumen am Obotritenring im Bereich der Pestalozzistraße (vor der Schule auf 2 leeren Baumscheiben) sowie ein Baum in der Puschkinstraße in Richtung Schlossstraße (über SDS). Zu berücksichtigen ist die Zahlung von 400,- € netto pro Baum für die weitere 10-jährige Jungbaumpflege.

Zugunsten des Minimierungsgebotes erfolgt für die nachfolgenden Bäume lediglich der Antrag auf Rodung und die Ermittlung des Ausgleichs, da ihr Erhalt nach der derzeitigen Parzellierung möglich erscheint und ggf. Bauwillige den Erhalt der Bäume bei ihrer Planung berücksichtigen können.

			§18 NatSch AG M-V		Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin				
Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Bemer- kungen	Ersatz Baum- wert €	Grund- wert (A)	Gehölz- art (b)	Standort- situation (c)	Vitalität (d)	Baumwert € Axbxcxd
2 / Weide	bis 81	10	10- stämmig		780,00	0,75	1,0	0,8	468,00
6 / Birke	91	6			780,00	0,75	1,0	0,8	468,00
Summe				700,00					936,00

Der Ersatz für die zwei nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin geschützten Bäume ist als Sicherheitszahlung mit 936,00 € vorgesehen. Sollten ein oder beide Bäume erhalten bleiben, wird die Sicherheitsleistung erstattet, bei Fällung einbehalten.

Hinweis. Der Rodung stehen aus Sicht des Artenschutz nach Inaugenscheinnahme keine erheblichen Belange entgegen (keine Höhlungen, keine Urin- oder Kots Spuren).

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Vermeidungen und Minimierungen in einem B-Plangebiet innerhalb der Ortslage sind vorwiegend technischer Natur.
- unbefestigte Fläche und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht im Gebiet zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nur sehr eingeschränkt möglich.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes siehe AFB

Eingriffsbewertung

Aufgrund der nicht nachvollziehbaren Ausgleichsbestimmung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan muss eine Neubewertung entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung auf Grundlage Einstufung junge Ackerbrache vorgenommen werden. Die Bewertung erfolgt dabei einheitlich als junge Ackerbrache. Dadurch werden der Grabenbereich (ökologisch geringwertiges Verkehrsbegleitgrün der Straße „An den Wadehängen“) und das ehemalige Vorgewende im Flächenspitz (als ökologisch höherwertiger Ruderalbereich) nicht gesondert bewertet, da davon ausgegangen wird, dass sich beide Bereiche ökologisch ausgleichen und der historische Flächenbezug verloren gegangen ist.

Tabelle Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
GMA	junge Ackerbrache	1	1,5
PHX	Siedlungsgebüsch aus einheimischen Arten	2	2,0

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: **entfällt, da innerstädtischer Standort**

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: **entfällt, da innerstädtischer Standort**

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: **entfällt**, (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: **entfällt**,

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: **entfällt**

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: **entfällt, da innerstädtischer Standort**, Einbettung zwischen Bundesstraße / Straße und Bebauung.

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung.

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen.

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,4 (Überschreitung 0,6) für den Änderungsbereich

Tabelle Kompensationsflächenäquivalent

BIOTOP	BIOTOP-BESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	TRAUFFLÄCHE [m²]	Biotwert	Versiegelungs-zuschlag (ZSV)	Kompensations-erfordernis	Kompensations-erfordernis incl. ZSV	Korrekturfaktor (0,75 bei Abstand zu vorhandenen Siedlungsflächen bis 50 m, sonst 1)	Wirkfaktor	Kompensations-flächenäquivalent
ABO	Ackerbrache	Baufläche mit Überschreitung GRZ 0.6	10.355	-	1	0,5	1,0	1,5	0,75	1,0	11.649
ABO	Ackerbrache	Gartenfläche	5.004	-	1	0,0	1,0	1,0	0,75	1,0	3.753
ABO	Ackerbrache	Straßen und Wege	1.675		1	0,5	1,0	1,5	0,75	1,0	1.884
ABO	Ackerbrache	Wallweg	917		1	0,0	1,0	1,0	0,75	0,0	0
ABO	Ackerbrache	Leitungstrasse	1.115		1	0,0	1,0	1,0	0,75	1,0	836
ABO	Ackerbrache	Straßengraben, Bestandsdurchlauf	785		1	0,0	1,0	1,0	0,75	0,0	0
PHX	Siedlungs-gehölz	Hecke, Bestandsdurchlauf	861		2	0,0	2,0	1,0	0,75	0,0	0
		Summe:	20.712								18.123

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 18.123 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im/am Geltungsbereich

- Baumpflanzungen
- Grünlanderhalt /-pflege und Pflanzungen

Im Stadtgebiet

- Entsiegelung
- Anlage und Pflege von Grünland

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im / am Geltungsbereich mit 30-75% und im Stadtgebiet je nach Lage mit 60 / 100 % zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,3 bis 1,0).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Tabelle Flächenäquivalent B-Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPENSA- TIONS- WERTZAHL	LEIS- TUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
unversiegelte Grund- stücksfläche	5.004		0,0	0,5	0,30	751
Baumpflanzungen	175	7	2,0	2,5	0,60	263
Summe:						1.013

Tabelle Flächenäquivalent außerhalb B-Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPENSA- TIONS- WERTZAHL	LEIS- TUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Grünlandbrache mit Pflanzungen - Wall	2.447		2,0	2,0	0,75	3.671
Umwandlung Acker in Extensivgrünland	6.510		2,0	2,0	1,00	13.020
Entsiegelung* und Rasen	465		2,0	1,5	0,60	419
Summe:						17.109

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 18.122 FÄ.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 18.123 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 18.122 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich das der Eingriff ausgeglichen ist.

Maßnahmenbeschreibung

Baumpflanzungen

In der Stichstraße „C“ sind in der Straße unter Beachtung der Zufahrten und Parkplätze im Baumstreifen im zwei Meter breiten Grünstreifen (mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten, ca. 6 m² offene Baumscheibe), 7 Laubbäume (Feld-Ahorn *A.campestre* `Elsrijk`, oder Säulen- Hainbuche *C.betulus* `Fastigiata` oder Birne *P.calleryana* `Chanticleer`) in der Qualität Hochstamm 3xv., STU 18-20cm, Kronenansatz mind. 2,2 m, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Hinweis: geldliche Ablöse Pflege ab Abnahme über Vereinbarung mit der Stadt).

Zuordnungsmaßnahmen

Als Zuordnungsmaßnahme 1 ist in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstücke 12/1-17/1; 432/3 und 433/4, jeweils anteilig, auf der Wallinnenseite eine Fläche von 1.886 m² jährlich ab 1. Juli bis Sept. 1x zu mähen (Hinweis geldliche Ablöse Pflege ab Abnahme über Vereinbarung mit der Stadt). Zusätzlich sind drei Pflanzgruppen (gesamt 3 x 15 m²) a 3 Bäume (Feld-Ahorn, Hainbuche, Holzapfel, in der Qualität Heister 2xv. Höhe 125-150 cm) und 10 Sträucher (Hasel, Rose, Felsenbirne, in der Qualität Strauch 2xv. Höhe 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Verbissschutz ist vorzusehen, Hinweis geldliche Ablöse Pflege ab Abnahme über Vereinbarung mit der Stadt).

Die Gesamtfläche beträgt 2.447 m², abzüglich 45 m² Pflanzungen und 516 m² bestehende Gehölzgruppen – Fläche siehe Anlage 1.

Als Zuordnungsmaßnahme 2 sind in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstück 1 (anteilig) und Flur 2, Flurstück 95/11 (anteilig), die Versiegelungen der zwei ehemaligen Parkplätze mit gesamt 465 m² Fläche, einschließlich mind. 40 cm Unterbau, aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Die Fläche 1 ist mit vegetationsfähigem Boden aufzufüllen, zu planieren und mit

Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) anzusäen. Die Fläche 2 ist mit einem für Schotterrasen tauglichen Gemisch aufzufüllen, zu planieren und mit Parkplatzrasen (Beigabe Schafgarbe möglich - RSM 5.1.1) anzusäen. Die Flächen sind jährlich ab 1. Juli bis 30. Sept. 1x zu mähen (Hinweis: geldliche Ablöse Pflege ab Abnahme über Vereinbarung mit der Stadt). Für die Fläche 1 ist durch Ablage von 4- 5 Findlingen (Ø mind. 50-70 cm) in Reihe und maximalem Abstand von 1,5 m ein zukünftiges Parken von PKW zu verhindern – Flächen siehe Anlage 2.

Als Zuordnungsmaßnahme 3 ist in der Gemarkung Groß Medewege, Flur 1, Flurstück 4/6 im Anschluss an die Fläche M4 eine Fläche von 6.510 m² (von gesamt 2,7 ha bei bereits 900 m² gebundener Fläche) von Acker über die Ansaat von Saatgut der Mischung 10g Gräser (Anlehnung an FLL 7.1.1) und 1g Beimischung Blumensamen (01 Blumenwiese der Fa. Rieger und Hoffmann GmbH) in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten. Die Realisierung erfolgt nach geldlicher Ablösung (incl. Pflege) durch den Biohof Medewege - Fläche siehe Anlage 3.

Planungsalternativen

Für das Gebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 vor. Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Maßnahme werden keine neuen landwirtschaftlichen Flächen entzogen. Für das Gebiet liegt ein Bebauungsplan vor.

Hinweis Pflege: Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die rechtsverbindlich gewordene 1. Änderung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten.

- Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig.
- Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufrast der Pflanzscheibe zu entfernen.
- Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege erforderlich.

Die weitere Pflege wird über die SDS realisiert (geldliche Ablöse.)

7.2. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich (WA 3) wird im Westen durch die vierspurige Bundesstraße 106, abgeschirmt durch einen im Mittel ca. 4,50 m hohen Lärmschutzwall, und im Osten durch die Straße An den Wadehängen begrenzt. Da die zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorliegende Schalltechnische Untersuchung von 1997 nicht mehr für die Beurteilung der aktuellen Verkehrsbelegung herangezogen werden konnte und hier auch noch die Ausweisung eines Mischgebietes beurteilt wurde, war eine neue Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Straßenverkehrs zu erstellen (Stand Juli 2016).

Nach DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete:

tags	55 dB(A)	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Die Immissionspunkte wurden an den Baugrenzen mit den jeweils geringsten Abständen zu den Emissionsquellen angenommen.

In den Außenwohnbereichen (Erdgeschoss) können die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tagzeitraum überwiegend eingehalten werden. Überschreitungen treten nur in der nördlichen Spitze in einem etwa 10 m breiten Streifen zur Straße An den Wadehängen auf.

Im Erdgeschoss treten in der nördlichen Spitze und an den Plangebietsgrenzen, hier in einem Bereich bis zu 10m Breite, Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) auf. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss um 3 bis 5 dB(A) überschritten.

Im 1. Obergeschoss treten im Tagzeitraum Überschreitungen bis zu 7 dB(A) und für den Nachtzeitraum bis zu 9 dB(A) auf.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wäre eine Erhöhung des Walls um mindestens 3 m erforderlich, um den Schutz des Erd- und 1. Obergeschosses zu garantieren. Aber auch dann würden noch Überschreitungen von etwa 3 dB(A) nachts im 1. Obergeschoss auftreten. Für eine Erhöhung des Walls wäre eine Verbreiterung des Wallfußes um ca. 11 m erforderlich, die zu einem Flächenverlust der Baulandflächen um ca. 3.300 m² führen würde.

Eine Vergrößerung des Abstandes der Baugrenzen als aktive Lärmschutzmaßnahme wird der Problematik der vor allem nachts auftretenden Überschreitungen nicht gerecht.

Im Änderungsbereich sind die Anforderungen an den Schallschutz nach Lage und Geschoss unterschiedlich, so dass eine Kombination von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wird.

Bezogen auf die Lärmpegelbereiche werden für die Lärmpegelbereiche III und IV als aktive Schallschutzmaßnahme Festsetzungen zur lärmabgewandten Raumorientierung getroffen. So sind Schlaf- und Kinderzimmer nach Süden oder Osten anzuordnen. Alternativ sind für die Räume auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen möglich. Ebenfalls sind Balkone im 1. Obergeschoss nach Süden oder Osten zu orientieren. Damit wird insbesondere in der nördlichen Spitze des Plangebietes erreicht, dass sich die Balkone nicht mehr im Lärmbereich IV befinden (Eigenabschirmung durch das Gebäude selbst). Von einer Reduzierung der Geschossigkeit im nördlichen Bereich wird abgesehen, da ausreichend Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden und bei einer Eingeschossigkeit größere Grundstücke als nachgefragt erforderlich wären.

Bezogen auf die Lärmpegelbereiche werden passive Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz in den Wohngebäuden festgesetzt. Die Anforderungen an die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten.

Die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten ausreichend gesunde Wohnverhältnisse. Die Überschreitungen der Orientierungswerte wird hingenommen, da die Zielstellung der Weiterentwicklung des Ortsteils und die Deckung des Wohnbedarfs vorrangig gesehen werden.

Die angrenzenden Nutzungen östlich der Straße An den Wadehängen sind hinsichtlich der Lärmemissionen zu betrachten. Das östlich angrenzende Gelände der Landespolizei wirdverkehrlich von Süden her über die Kranichstraße erschlossen. Die Zufahrt liegt südöstlich des Bereiches der 1. Änderung des B-Planes „Neumühle – An den Wadehängen“ und führt hinter der Gehölzreihe parallel zur Straße An den Wadehängen zur Stellplatzanlage. Gemäß Zuarbeit des Ministeriums für Inneres und Sport M-V ist auf dem Gelände der Landespolizei keine schwere Technik vorhanden. Durch das Ausrücken des Führungsstabes je nach Einsatzlage können Fahrzeugbewegungen am Tag und auch bei Nacht auftreten. Der Verkehr durch die Fahrbereitschaft ist dem Verkehr in einem Wohngebiet gleichzusetzen. Die Nutzung der an der südlichen Grundstücksgrenze (Kranichstraße) befindlichen Container für die Schießausbildung erfolgt während der normalen Dienstzeiten (6.00 Uhr bis 16.00 Uhr).

In ca. 215 m Entfernung östlich des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neumühle – An den Wadehängen“ befindet sich der Sportplatz des Neumühler SV im Anschluss an das Gelände der Landespolizei. Der Sportplatz wird montags bis freitags von 8 Uhr bis 15 Uhr für den Schulsport und von 14 Uhr bis 20 Uhr für das Fußballtraining genutzt. Samstags und sonntags finden Punktspiele zwischen 14 Uhr bis 20 Uhr mit bis zu 200 Zuschauern statt. Die schalltechnische Untersuchung für den Sportplatz weist nach, dass die

geplante Nutzung des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neumühle – An den Wadehängen“ als Allgemeines Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird.

Auf der östlichen Seite der Straße An den Wadehängen befindet sich ein Wertstoffcontainerstellplatz. Die Einwurfzeiten sind durch Aufschriften/Beschilderung geregelt, tags von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig, an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen. Darüber hinaus sind kurzzeitige Lärmspitzenpegel durch den Lastwagenbetrieb der Containertransporter und die Entleerung der Container zu erwarten. Im Lärmquartier 2 wurde abgewandt von den Containerstandorten die Ausrichtung der Schlaf- und Kinderräume gen Süden vorgeschrieben.

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Änderungsbereiches	ca.	20.700 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3	ca.	17.240 m ²
Verkehrsfläche	ca.	2.920 m ²
Hecke	ca.	860 m ²

9. Erschließungskosten

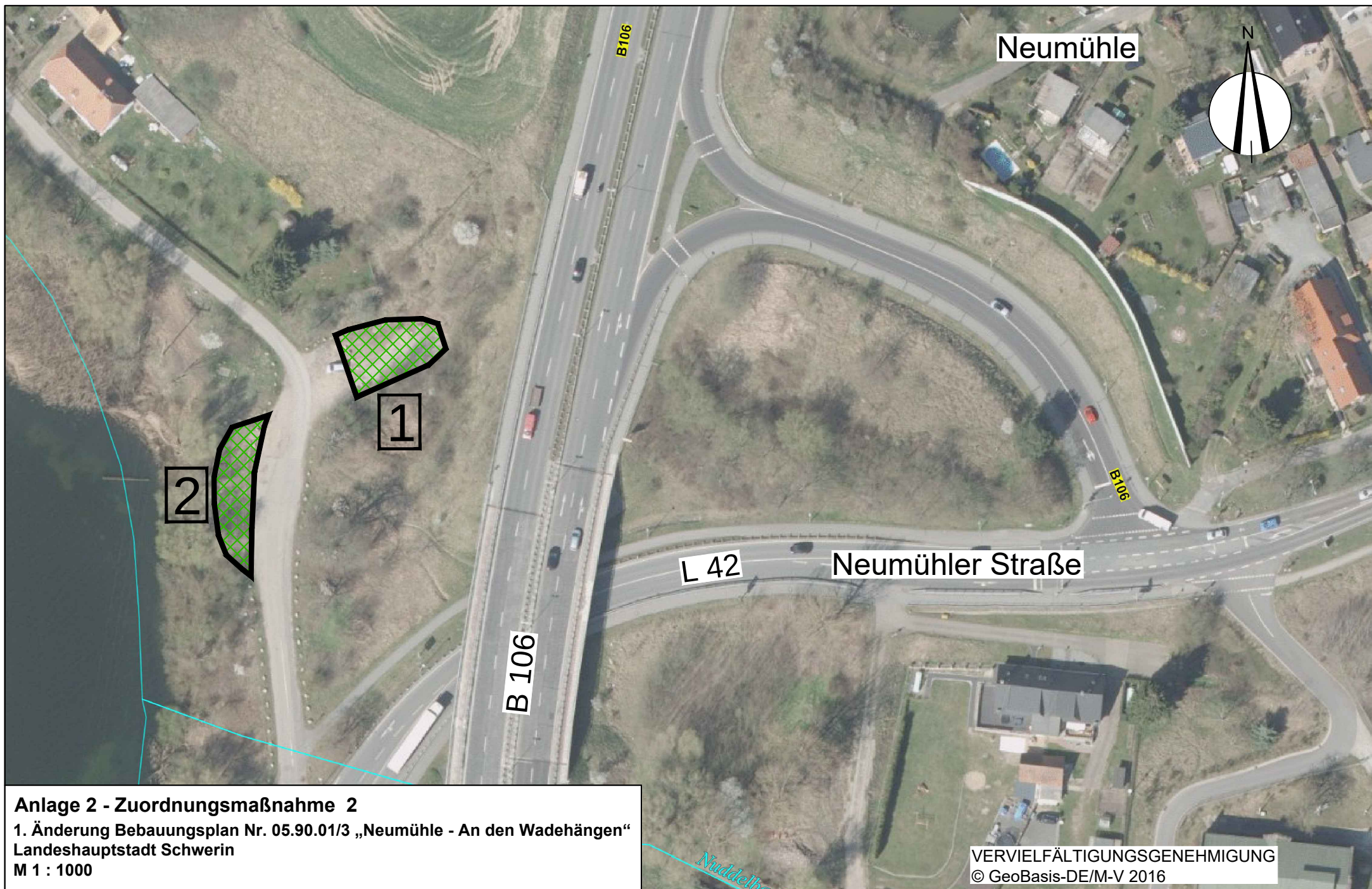
Die Kosten für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 trägt der Grundstückseigentümer, der alle Flurstücke innerhalb des Änderungsbereiches erworben hat. Die Landeshauptstadt Schwerin und der Grundstückseigentümer haben einen Erschließungsvertrag geschlossen, in dem die Kostenübernahme und die Erschließung geregelt ist.

10. Gutachten

Aus folgenden Gutachten wurden die Ergebnisse in die Satzung und die Begründung eingearbeitet:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Juli 2016, Landschaftsarchitekt Kersten Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
- Schalltechnische Untersuchung von September 2016, TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG



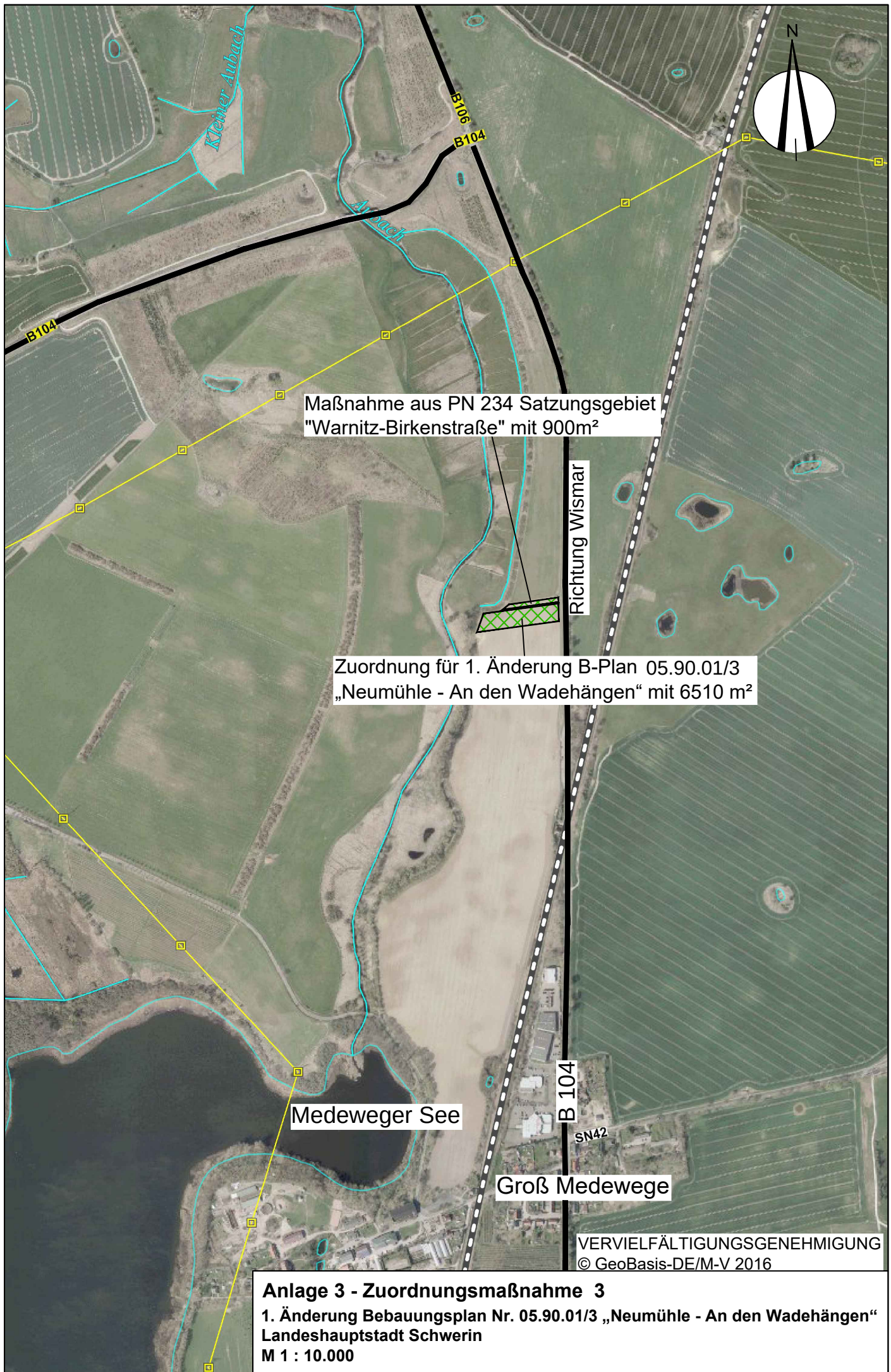


Anlage 2 - Zuordnungsmaßnahme 2

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 05.90.01/3 „Neumühle - An den Wadehängen“
Landeshauptstadt Schwerin

M 1 : 1000

VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG
© GeoBasis-DE/M-V 2016



Anlage 3 - Zuordnungsmaßnahme 3

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 05.90.01/3 „Neumühle - An den Wadehängen“
Landeshauptstadt Schwerin
M 1 : 10.000