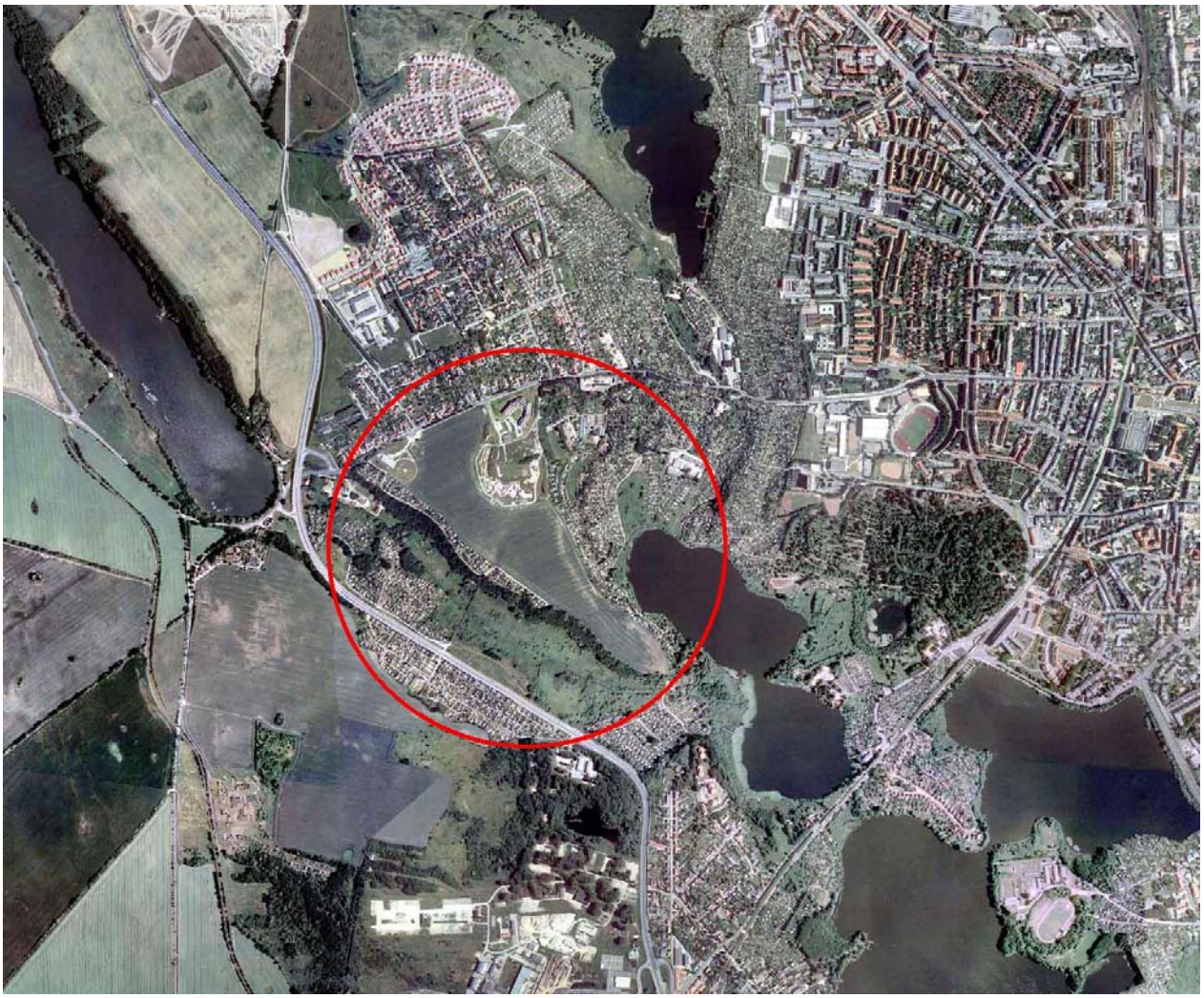

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 06.90
der Landeshauptstadt Schwerin
Fassung vom 06.06.2006

1. Allgemeine Grundlagen / Planungsanlass

1.1 Planungsanlass und Zweck der Planung

Gemäß §1 Abs. 3 und §2 Abs. 1 erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Am 30. 11.1990 fasste die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin den Beschluss, für das Gebiet „Mühlenscharrn“ den Bebauungsplan Nr. 06.90 aufzustellen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die Vorraussetzungen für den Neubau eines Wohngebietes mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neumühle:
Flur 2, Flurstücke 90/1, 97,98.

1.2 Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine digitale Katasteramtsvorlage im M 1:1.000 (ALK), die durch ein Vermessungsbüro mit topographischen Informationen ergänzt wurde.

2. Ziel des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliche Idee / Ziele

Das durch eiszeitliche Endmoränen geformte, stark modellierte Landschaftsbild der Mecklenburgischen Seenplatte mit seinen charakteristischen Wasserflächen und Grünstrukturen prägt den Ort und ist Grundlage für das konzeptionelle, städtebauliche Leitbild.
Um hier im ortsgebundenen Sinne zu bauen - bedarf es der Symbiose von Siedlung, Natur und Landschaft - das Potential des Ortes muss für die Identität der neuen Siedlung genutzt werden.
Aus Respekt vor der wertvollen Landschaft und um der Siedlung einen unverwechselbaren Gesamtcharakter zu geben, wird der Höhenrücken durch großzügige grüne Korridore in unterschiedliche Quartiere gegliedert. Diese 'grünen Klammern' verbinden die benachbarten Landschaftsteile untereinander und vernetzen die neue Siedlung mit Hecken und Baumreihen zu einer homogenen Gesamtstruktur. Im Sinne der Nachhaltigkeit soll durch das aus der landschaftlichen Qualität des Ortes entwickelte Konzept eine Balance von ökologischen, ökonomischen und sozialen Belangen geschaffen werden. Die grünen Korridore sind gleichzeitig städtebauliche Gliederung, Erholungsräume und Flächen für den Ausgleich. Die unterschiedlichen Quartiere nutzen die jeweilige Lagegunst. So haben z. B. die Reihenhäuser am westlichen Rand durch die nach Südwesten orientierten Grundstücke einen Blick über das Nuddelbachtal, die Gebäude im mittleren Bereich, entlang der öffentlichen Grünräume, erfahren eine optische Erweiterung der Grundstücke bzw. Gärten und die am östlichen Hang entstehenden Grundstücke erhalten einen großzügigen Blick über den Ostorfer See. Diese unterschiedlichen Identitäten ermöglichen eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten und eine vielfältige wirtschaftliche Vermarktungsperspektive.
Die landschaftsgebundene, räumliche Struktur bietet den zukünftigen Bewohnern einen unverwechselbaren Rahmen für ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen und nachbarschaftlichen Miteinander.

3. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm wurde im Juli 1993 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg wurde am 09.12.1996 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.
Für die Landeshauptstadt Schwerin formuliert es das Ziel die Stadt so zu entwickeln, dass sie ihrer Funktion als Oberzentrum in vollem Umfang gerecht wird, als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist und die spezialisierte Versorgung der Bevölkerung ihres oberzentralen Verflechtungsgebietes qualitativ und quantitativ sichern kann.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schwerin liegt seit 1998 als unveröffentlichte Entwurfsfassung vor.
Eine Teilfortschreibung von 2005 wurde in der Planung berücksichtigt.
In der Zielkonzeption des derzeit in Überarbeitung befindlichen Landschaftsplans der Landeshauptstadt Schwerin ist für das gesamte Gebiet die Freihaltung von Korridoren für den Frischluftaustausch vorgesehen. Außerdem sind im Gebiet die besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist der Hangbereich am Ostrand des Gebietes aufgrund der hier vorliegenden Erosionsgefährdung als Bereich, in dem besondere „Gefährdungsrisiken“ zu berücksichtigen sind, dargestellt. Die gesamte Ackerfläche im Plangebiet ist als Fläche zum Erhalt und zu Pflege „von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftserleben“ vorgesehen. Der südliche Teil der Ackerfläche, der im geplanten Landschaftsschutzgebiet liegt, ist im Maßnahmenkonzept als Lebensraum „mit Nachbarschaftsbeziehungen“ dargestellt bzw. als Fläche zur Entwicklung „für den Arten- und Biotopschutz“ (LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN, Stand: 2005).

3.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin wurde im November 1998 wirksam.
Er stellt für den größten Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Der nordöstliche Teil des Areals ist als Mischgebietsfläche gekennzeichnet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Trinkwasserschutzzone III a gekennzeichnet. Die am westlichen Rand gelegene Geländekante zum Nuddelbachtal stellt die Grenze zur Wasserschutzzone II dar.
In der Bebauungsplanung wird aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes der Südteil der Fläche von Bebauung freigehalten. Dort sollen erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan soll vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geändert werden und die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zusatzsignatur einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ darstellen.
Entlang der Neumühler Straße sind abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Versorgung- und Dienstleistungseinrichtungen sowie ein Standort für eine kirchliche Einrichtung vorgesehen. Der Bereich der geplanten Nahversorgungseinrichtung wird im Bebauungsplan als Sondergebiet, der Bereich der geplanten kirchlichen Einrichtung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Wegen der geringen Größe dieses Sondergebietes von 0,8 ha und der Gemeinbedarfsfläche von 0,4 ha, die im Verhältnis zur Mischgebietesfläche (1,5 ha) untergeordnet bleiben und den Bereich nicht überwiegend prägen werden, wird dieser Teil des Vorhabens zukünftig als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neumühle am westlichen Stadtrand der Landeshauptstadt Schwerin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 30,4 ha. Er wird südlich durch die Grünflächen mit den Flurstücksnummernummern 97 und 102/1 im Südwesten bzw. 37 und 43 im Südosten begrenzt. In Ost-West-Richtung erstreckt sich der B-Planbereich zwischen dem Kleingartengebiet „Am Mühlenhang“ (Westen) und dem Kleingartengebiet „Hirtenwiese“ (Osten). Die nördliche Plangebietsgrenze wird durch die Neumühler Straße gebildet.
Von dem Vorhaben sind die folgenden Flurstücke betroffen:
Flur 2/Flurstücke 90/8, 90/12, 90/13, 90/16, 90/18, 90/19, 90/20, 90/26, 90/27

4.2 Geländenutzung und Geländestruktur im Bestand

Derzeit wird der überwiegende Teil des Geländes als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das angrenzende Gebiet wird durch Kleingartensiedlungen geprägt. Im Bereich dieser Kleingartensiedlungen kommt es derzeit zu unerwünschten Randflächennutzungen des Plangebietes (Wäschetrocknen, Kompostierung, etc.). Vorhandene Ablagerungen und Einbauten aus dieser Nutzung sind zu beseitigen. Die Räumung dieser Randflächennutzungen soll kurzfristig durch den Investor veranlasst werden.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Ruine. Die Ruine entstammt einer früheren Planung für das Gelände, die nie vollendet wurde. Sie wird zugunsten des Neubaugebietes abgetragen und verfüllt. Aus dieser früheren Planung existiert des weiteren eine Tiefgarage, die erhalten bleibt.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird im Bestand von der Neumühler Straße aus erschlossen.

4.4 Topographie

Der nördliche und zentrale Bereich des Geltungsbereiches liegt auf einer Höhe von ca. 64 m bis ca. 70 m ü. NN. Das Gelände ist in diesem Bereich relativ bewegt. Am südlichen und östlichen Rand fällt das Gelände relativ steil auf ca. 55 m bis 50 m ü. NN ab.

4.5 Bodenverhältnisse

Das in einer Trinkwasserschutzzone II bzw. III A liegende B-Plangebiet ist großflächig durch Böden gekennzeichnet, die im Zuge der Bildung der Hochflächen in der Weichsel-Kaltzeit entstanden, wobei (durch ein breites Kornspektrum gekennzeichnete) Geschiebemergelformationen (Bodengruppen nach DIN 18 196: SU*; ST*; UL, TL) von nichtbindigen Böden (Sande mit wechselndem Schluffgehalt - Bodengruppen nach DIN 18 196: SU, SE, SW), die lokal auch als unterschiedlich mächtige (teilweise temporär wasserführende) Zwischenmittel auftreten, unterlagert werden. Lokal sind oberflächennahe Auffüllböden vorhanden.
Im B-Plangebiet ist genesebedingt mit einem erhöhten Steinbesatz / vermehrten Auftreten von Findlingen zu rechnen.
Der 1. pleistozäne Grundwasserleiter ist in Tiefen > 20 m unter Flur (rd. 40 ... 45 m NN) zu erwarten, wobei in geschichteten Bodenprofilen mit dem oberflächennahen Auftreten von Stau- und Schichtenwasser (als temporäre Erscheinungsform von lokalem Grundwasser), das in Abhängigkeit vom wirksamen Druckpotential lokal gespannt sein kann, zu rechnen ist.
Nach den im B-Plangebiet ausgeführten 56 punktuellen Sondierbohrungen sind die gewachsenen Böden überwiegend als tragfähiger Baugrund einzuschätzen, wobei mächtige Auffüllungen bzw. aktuell aufgeweichte Böden für einen sicheren und dauerhaften Lastabtrag aus Gebäuden bzw. Rohrleitungen / Straßen lokal einen zusätzlichen Bodenaustausch (Ersatz gegen tragfähigen nichtbindigen Erdstoff) erfordern.
Geplante Hochbauten können flach auf (vorzugsweise) doppelt bewehrten Fundamentplatten bzw. Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden, wobei im Zuge der (nach DIN 4020 zu realisierenden) objektbezogenen geotechnischen Hauptuntersuchungen das konstruktions- / belastungsabhängige Erfordernis bzw. die gebäudebezogen erforderliche Mächtigkeit von lastverteilenden bzw. setzungsreduzierenden Bettungspolstern zu ermitteln ist.
Unter Berücksichtigung der durch die punktuellen Bodenaufschlüsse ermittelten Baugrundschichtung ist eine Versickerung von punktuell anfallendem Niederschlags- / Oberflächenwasser nicht bzw. nur sehr begrenzt (und dann nur durch Anschluß der Versickerungsanlage an die lokal unterhalb von rd.
3 m unter Oberkante Gelände anstehenden nichtbindigen Sande) möglich.
Detaillierte Angaben und weiterführende Hinweise sind dem Geotechnischen Bericht vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Hofmann, Neubrandenburg, (Reg.-Nr.: 24115 vom 24.09.2004) zu entnehmen.

4.6 Naturschutz und Trinkwasserschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes 06.90 befinden sich Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Schlehenhecke im Nordosten des Plangebietes zu nennen. Ferner ist der überwiegende Teil des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Trinkwasserschutzzone III a gekennzeichnet. Die am westlichen Rand gelegene Geländekante zum Nuddelbachtal stellt die Grenze zur Wasserschutzzone II dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als

Trinkwasserschutzzone III a gekennzeichnet. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes muss daher eine Ausnahmengenehmigung für die Bebauung des Geländes vorliegen.

4.7 Bodendenkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind großflächig Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigt werden kann, sofern vor Begin jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz M-V; GVBO. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 Denkmalschutzgesetz M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.8 Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umwelt, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.
Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.
Des weiteren ist das Plangebiet nicht als Kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

5.1 Erschließung

5.1.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die Neumühler Straße. Die westliche Anbindung ist in Form eines Kreisverkehres im Straßenraum der Neumühler Straße geplant. Die leistungsgerechte Abwicklung der durch das Plangebiet entstehenden Neuverkehre über diesen wurde in einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Die östliche Anbindung ist als Einmündung geplant.

5.1.2 Innere Erschließung

Zur Verteilung des Verkehres im Plangebiet sind zwei Haupterschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung geplant, die auf der West- und auf der Ostseite des Plangebietes verlaufen. Die Grundstücke innerhalb des Wohngebietes werden über verkehrsberuhigte Wohnstraßen bzw. direkt über die Erschließungsstraßen erschlossen. Die Wohnstraßen verbinden die östliche und die westliche Erschließungsstraße miteinander.
Die Sonder- und Mischgebietsflächen im Norden werden über die westliche Haupterschließungsstraße für PKW und LKW erschlossen. Eine weitere Anbindung an das Gebiet ist über eine östliche Erschließungsstraße vorgesehen.

Für die im Plangebiet vorhandene Tiefgarage soll die Nutzungsmöglichkeit erhalten bleiben. Eine Anfahrbarkeit muss daher gewährleistet sein. Die Anfahrt zur Tiefgarage wird, wie nachfolgend dargestellt, über die nördlich von ihr gelegene Erschließungsstraße ermöglicht:

5.1.3 Ruhender Verkehr

In den allgemeinen Wohngebieten müssen notwendige private Stellplätze gem. § 48 LBO in Verbindung mit dem Stellplatzerlass ebenerdig auf dem jeweiligen Grundstück bzw. auf den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen nachgewiesen werden. Die textlichen Festsetzungen schreiben daher vor, dass mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen ist.
In der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) wird die Einrichtung von 1 öffentlichen Parkplatz pro 3 – 6 Wohneinheiten empfohlen. In den textlichen Festsetzungen wird daher festgesetzt, dass je 3 Wohneinheiten mindestens 1 öffentlicher Stellplatz im Straßenraum zu erstellen ist. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Straßenbreiten sind diese Stellplätze berücksichtigt.
Die gem. § 48 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit dem Stellplatzerlass erforderlichen Parkplätze für Angestellte und Besucher eines Gebäudes in der Sonder- und Mischgebietsfläche müssen innerhalb der zugehörigen Bauflächen nachgewiesen werden. Die Bauflächen wurden dementsprechend groß ausgewiesen.

5.1.4 Fuß- und Radwegenetz

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung wird von Neumühle kommend entlang des Höhenweges getrennt geführt und findet im Süden im Bereich der Lilienthalstraße Anschluss an die bestehenden Verbindungen. Die Verteilung des Fußgänger- und Fahrradverkehres in Ost-West-Richtung findet über Wegeverbindungen innerhalb der Grünräume sowie über die Wohnstraßen statt.

5.2 Bauliche Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich, entlang der Neumühler Straße, ist ein ca. 80 m tiefer Streifen als Misch-, Sondergebiet und als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen zur Versorgung des Gebietes ausgewiesen. Der südlich dieses Streifens gelegene Bereich des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
In dem Sondergebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Nahversorgungszentrums sowie eines Getränkemarktes zur Versorgung der Anwohner in dem geplanten Neubaugebiet sowie in den angrenzenden Wohngebieten zugelassen. Es soll vermieden werden, dass Geschäfte in diesem Bereich in Konkurrenz zur nahe gelegenen Innenstadt Schwerins treten. Die Festlegungen zu den Sortimenten orientieren sich an dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin.

In dem Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Beeinträchtigung der an der Neumühler Straßen vorhandenen Wohnnutzung möglichst gering zu halten. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes an dieser Stelle ausgeschlossen.
Damit durch das neue Mischgebiet keine Konkurrenz zur Innenstadt aufgebaut wird, sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Um eine aus städtebaulichen Gründen unerwünschte kleinteilige Bebauung, z.B. mit Einfamilienhäusern, im Bereich des Mischgebietes zu vermeiden, und da Geschosswohnungen in Schwerin in ausreichender Zahl vorhanden sind, wird im MI-Gebiet die Wohnnutzung ausgeschlossen.
In den allgemeinen Wohngebieten sollen ausschließlich dem Wohnen dienende Nutzungen zugelassen werden. Die Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden daher ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen / Baulinien
Die Lage der Gebäude in den Baugebieten ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBO (Landesbauordnung) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden. Eine Ausnahme bilden die allgemeinen Wohngebieten WA6 - WA19. In diesen ist zur Errichtung von eingeschossigen Bereichen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um max. 2 Meter Tiefe und max. 2 Meter Breite je Gebäude zulässig. Diese Festsetzung soll den Bau von Wintergärten bzw. überdachten Eingangsbereichen über die Baugrenzen hinaus ermöglichen.
In den allgemeinen Wohngebieten WA1-WA5 sind die Baufenster auf der Ostseite entlang der Haupterschließungsstraße durch Baulinien begrenzt an die angebaut werden muss. Durch die Baulinien in diesem Bereich soll in sichergestellt werden, dass im Westen eine gleichmäßiger Abschluss des Baugebietes entlang der Haupterschließungsstraße entsteht.

Höhen
Neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe sowie eine maximale Traufhöhe nicht überschreiten. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA19 ist zusätzlich eine minimale Traufhöhe vorgesehen. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb der Baugebiete möglichst einheitliche First- bzw. Trauflinien zu schaffen und so ein zusammenhängendes Siedlungsbild zu erhalten. Sofern im Plan nicht anders angegeben, beziehen sich die Höhen immer auf die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes.

Haustypen/Geschossigkeit
Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den Haustypen wurden aus städtebaulich – gestalterischen Gründen gefasst. Das Städtebauliche Konzept sieht vor, daß in den Baugebieten WA1 – WA5 ausschließlich zweigeschossige Reihenhäuser als geschlossener, die Straße begleitender „Rücken“ entlang des westlichen Baugebietsrandes entstehen sollen. Zwischen der östlichen und der westlichen Erschließungsstraße im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA6 - WA19 sollen kleinteilige, durch die Grünräume voneinander getrennte Siedlungen aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern gebaut werden. Die östlichen Hangkante soll ausschließlich großzügigen eingeschossigen Einfamilienhäusern vorbehalten sein.

Anzahl der Wohnungen
In den Gebieten für Einzel- und Doppelhäuser sind nur 2 Wohnungen je Gebäude (bei Doppelhäusern je Gebäudehälfte) zulässig, damit der Charakter des Einfamilienhausgebietes in diesem Gebietsteil im Vordergrund steht.

Nebenanlagen
Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung für diesen Zweck festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Es soll sichergestellt werden, dass die Gärten von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gleichmäßigkeit des Siedlungsbildes nicht zu stören. Die Baufenster sind so großzügig ausgewiesen, dass Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können.
Abweichend von dieser Regel ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen je Baugrundstück ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 6 qm zulässig. Diese Gebiete gren-

zen an die durch Gartenlauben geprägte Kleingartensiedlung, so dass Gartengerätehäuser in diesem Bereich nicht störend wirken. Durch die Zulässigkeit der genannten Anlagen im gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich kann die Südwest-Fassade der Gebäude mit Blick über das Nuddelbachtal von Nebenanlagen freigehalten werden.
Die Misch- und Sondergebietsflächen sollen der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen. Damit der Charakter der Umgebung als Wohnsiedlung nur wenig gestört wird, wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf betriebseigene Werbeanlagen an den Gebäudefassaden eingeschränkt. Zusätzlich sind zwei Sammelaufsteller für die im Gebiet ansässigen Betriebe zugelassen. Diese dienen der besseren Übersicht und Orientierung.
Da Werbetafeln an Bushaltestellen in der Landeshauptstadt Schwerin üblich sind, kann für die an der Neumühler Straße vorgesehenen Bushaltestellen ausnahmsweise nicht ortsbildbeeinträchtigende Fremdwerbung in einer Größe von maximal 1,20 m x 1,80 m zugelassen werden.

5.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild, sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan eine Auswahl an Materialien und Farben für Dach- und Außenwandbekleidungen vorgegeben. Die zulässigen Materialien und Farben sind in den textlichen Festsetzungen unter „III. Baugestalterische Festsetzungen“ aufgeführt.
Bei Doppelhäusern sind je Doppelhauspaar aus Gründen der Einheitlichkeit nur gleiche Farben und Materialien für Wand- und Dachbekleidungen zulässig.
Entlang der Neumühler Straße soll das Gebiet einen zusammenhängenden Ausdruck erhalten. Aus diesem Grunde wurde im Bereich des MI- und SO-Gebietes sowie für die Gemeinbedarfsfläche die Auswahl der Materialien und Farben für die Außenwandbekleidungen und Dächer eingeschränkt und auf die umliegende Bebauung abgestimmt. Da das Plangebiet in einer Trinkwasserschutzzone liegt, werden unbeschichtete Zink- und Kupferdächer ausgeschlossen um Einträge in das Erdreich zu vermeiden.
Aufgrund der Abschüssigkeit des Geländes wird das Siedlungsbild durch die Dachlandschaft stark geprägt. Die Farbauswahl für die Dacheindeckungen wird im Bebauungsplan auf einige RAL-Farbtöne aus dem Ziegelfarbspektrum beschränkt. Des weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. Um darüber hinaus Störungen in der Dachlandschaft gering zu halten, darf im gesamten WA-Bereich die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben eines Gebäudes 40% der Traufläge der zugeordneten Hauptdachfläche nicht überschreiten. Dachgauben im Spitzboden sind unzulässig.
Um eine einheitliche Gestaltung der Nebenanlagen zu gewährleisten, sind Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportanlagen mit einer einheitlichen Dachneigung bis 15°, einheitlicher Höhe und einheitlichem Dachmaterial vorzusehen. Dächer von Garagen und Carports in den Einzelhausgebieten sind aus dem selben Grunde nur bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig und zu begrünen.
Alternativ sind bei diesen Dächer mit der gleichen Dachneigung und dem gleichen Material wie das Haupthaus zulässig, um eine einheitliche Gestaltung innerhalb eines Grundstückes zu ermöglichen.

5.3 Grünordnung

5.3.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes
Um die Fläche ökologisch aufzuwerten und Ersatzlebensräume für vom Vorhaben betroffene Arten im Gebiet zu schaffen, sind Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Um Störungen der Tierpopulationen zu vermeiden und das Artenspektrum der Vegetation langfristig zu erhöhen, sind die Flächen nur extensiv zu pflegen. Gleichzeitig ist mit dieser Pflege der zu umfangreiche Aufwuchs von Gehölzen regelmäßig einzudämmen, um eine vollständige Verbuschung zu verhindern. Die Pflege kann in Form einer Mahd oder Beweidung stattfinden. Da die zukünftige Pflege noch nicht absehbar ist, ist der im Falle der Beweidung erforderliche Weidezaun um die gesamte Fläche mit der Anlage der Wiesenflächen zu erstellen. Der Bereich für die Regenrückhaltung ist durch einen Weidezaun von der umgebenden Nutzung zu trennen.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Wegeverbindungen in diesem Bereich betont den Charakter der Fläche für die öffentliche Erholungsnutzung im Landschaftsschutzgebiet. Diese Festsetzung ermöglicht dabei auch in Bereichen, die ansonsten für eine naturnahe Entwicklung vorgesehen sind, dass die Flä-

chen in randlichen Bereichen im Rahmen der naturverbundenen Erholung begangen werden können und sinnvolle Wegebeziehungen nicht unterbrochen werden.

Maßnahmeflächen im östlichen Randbereich
Die Festsetzungen für die Flächen am Ostrand des Plangebiets sichern die Integration dieser Fläche in das Gesamtbild. Es sind gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die ca. 50 % der Fläche einnehmen werden. Dadurch werden die Flächen strukturell angereichert, gegliedert und das Landschaftsbild aufgewertet. Die vorgegebene Artenliste für die Pflanzenauswahl in diesen Bereichen stellt sicher, dass die Pflanzungen auch eine Bedeutung für die heimische Tierwelt entwickeln können.

5.3.2 Aufforstung

Die Pflanzung eines neuen Waldrandes im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt als Aufforstung im Sinne des Waldgesetzes. Vor der Durchführung der Erstaufforstung ist eine Genehmigung nach § 25 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen.

5.3.3 Straßenbäume

Planstraße A
Die Festsetzungen für die Bepflanzung der Planstraße A sichern eine dauerhafte Begrünung des Verkehrsraumes und bieten einen Ausgleich für die Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen. Gleichzeitig tragen sie zur Gliederung des Baugebietes bei, ermöglichen eine Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung und bewirken eine Betonung der Wegachse.
Zur Einheitlichkeit des Straßenbildes trägt die Festsetzung einer Baumart je Straßenzug bei. Durch die Festsetzung einer Baumpflanzung je 4 Parkstände wird bei dem durchgehenden Parkstreifen eine lockere Baumreihe entstehen. Die Mindesthöhe des Kronenansatzes sichert dabei eine Entwicklung des Baumes ohne beeinträchtigende Schnittmaßnahmen in den ersten Standjahren.

Planstraße B
Bei der Planstraße B handelt es sich um eine besondere Achse im Plangebiet. Sie stellt zum einen die Hauptverbindung von der Neumühler Straße in die freie Landschaft im Süden des Plangebiets dar. Zum anderen verläuft sie im Bereich des Gefälleknicks zum Ostorfer See und stellt damit einen Höhenweg mit wichtigen Blickbeziehungen in die Landschaft dar. Zur Betonung der Achse ist eine dichte und möglichst markante Baumreihe vorgesehen. Daher sind die Bäume in einer einheitlichen Reihe mit Maximalabständen von 12 m zu pflanzen. Um die Achse zusätzlich zu betonen, aber gleichzeitig Durchblicke in die Landschaft zu ermöglichen, werden schmalkronige, säulenförmige Bäume gepflanzt. Vorgesehen dafür sind Säulenhainbuchen. Diese Baumart ist bei den vorherrschenden Standrotverhältnissen standortgerecht und weicht bis auf die Kronenform nur wenig von der heimischen Urform ab. Die Bäume können damit auch eine ökologische Bedeutung erlangen.

Öffentliche Parkplätze / private Stellplatzanlagen / Begrünung der Querstraßen
Die Festsetzungen für Stellplatzanlagen sichern die Integration dieser Flächen in das Gesamtbild und sichern die Begrünung der weiteren Straßenzüge. Die Festsetzung einer Baumart je Straßenzug sichert dabei ein einheitliches Bild und verbessert die Identifikation mit der Örtlichkeit. Für die Pflanzungen in den Straßenräumen stellen die Sorten Acer platanoides "Cleveland", Alnus cordata, Tilia cordata "Greenspire", Crataegus x lavallei und Sorbus thuringiaca "Fastigiata" geeignete Baumarten dar. Die Anzahl und Verteilung der Bäume ermöglicht die umfangreiche Beschattung dieser Flächen, so dass negative kleinklimatische Veränderungen verringert werden.

Die Baumscheiben der Straßenbäume sollen mit einer kurzwachsenden, blütenreichen Saatgutmischung bestehend aus mind. 30% Kräutern und 70% Gräsern angesät werden.

5.3.4 Hecken

Im Randbereich der Baufelder zu den öffentlichen Grünzügen werden im Rahmen der Erschließung einheitliche Laubgehölzhecken angelegt. Innerhalb eines Grünzuges soll eine Art verwendet werden. Auch eine Art für alle dieser Hecken erscheint günstig. Besonders geeignet dafür sind die Arten Hainbuche und Buche. Diese fassen die Grünzüge einheitlich ein und stellen ein wichtiges Gestaltungselement dar. Die Höhenbegrenzung auf 1,5 m vermeidet, dass der Blick in die Landschaft verstellt wird. Der Ausschluss

von Zäunungen und Einfriedungen an der Außenseite verleiht den Hecken einen öffentlichen Charakter und vermeidet Störungen dieser naturnahen Gliederungselemente. Die Hecken im Randbereich der Baufelder sind regelmäßig durch die Grundstückseigentümer zu pflegen.

5.3.5 öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen zwischen den Baufeldern haben vor allem Bedeutung als Erholungsräume und für die Wahrnehmung des Landschaftsbilds. Sie werden als extensiv gepflegte Grünflächen angelegt um den Pflegeaufwand zu vermindern und Lebensraumfunktionen für die Tierwelt zu ermöglichen. Zur Strukturanreicherung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden Baumpflanzungen vorgenommen. Die Integration von Kleinspielgeräten ist zulässig, um Kleinkindern Spielmöglichkeiten im nahen Wohnumfeld zu ermöglichen.

5.3.6 Spielplatz

Je 200 qm Fläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von 18 cm, 3x verpflanzt, mit Kronenansatz von 2,20m anzupflanzen und mit Dreibock zu sichern, um den Spielplatz ausreichend und kurzfristig zu durchgrünen. Es ist ein Gerätespielplatz mit Schwerpunkt der Altergruppe ab 6 Jahre vorgesehen.

5.3.7 Regenrückhalteflächen

Es werden zwei Bereiche für die Regenwasserrückhaltung geschaffen, die unabhängig voneinander für die Ableitung des Oberflächenwassers aus zwei Teilbereichen des Plangebiets benötigt werden. Aufgrund der Lage der Gewässer innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist eine Versickerung nicht zulässig und damit eine Dichtung der Gewässer erforderlich. Um den naturnahen Charakter dieser Gewässer zu betonen und neue Vegetationsstandorte für Röhrichte im Gewässerrandbereich zu schaffen, sind nur naturnahe Baustoffe wie Ton oder Bentonit für die Abdichtung zulässig.
Um möglichst umfangreiche Röhrichtzonen zu ermöglichen und gute Lebensbedingungen für eine Vielzahl von Artengruppen zu schaffen wird der größte Teil der Gewässer mit sehr flachen Uferböschungen angelegt.
Der technisch geprägtere Teil der Flächen wird für die Vorklärung mit Tauchwand benötigt und regelmäßig zu unterhalten sein. Dieser wird nur den kleineren Teil der Fläche einnehmen.
Der naturnahe Teil wird nur durch einen Weidezaun eingezäunt, damit das Gewässer nicht als Fremdkörper in der Landschaft wirkt und durch verschiedene Artengruppen (Amphibien, Kleinsäuger) hindernisfrei erreicht werden kann.

5.3.8 Pflanzlisten

Mit den Pflanzlisten wird eine breite Auswahl von heimischen, standortgerechten Gehölzen definiert, die bei Pflanzungen im öffentlichen Raum neben einer langfristigen Entwicklung auch positive ökologische Effekte sichern soll.

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde vom Ingenieurbüro IBS in Mölln ein Schallgutachten erstellt. In diesem wurden die Auswirkungen des Straßenverkehres und des neu geplanten Sondergebietes auf die im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete untersucht. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Bau der Kreisverkehrsanlage / Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung
Ein detaillierter Ausbauplan liegt derzeit noch nicht vor. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist eine Überprüfung der Lärmschutzansprüche von der Neumühler Straße und der Straße An den Wadehängen durchzuführen.
Der Bau der Kreisverkehrsanlage, der als erheblicher baulicher Eingriff zu werten ist, führt auf der Grundlage des beschriebenen Berechnungsmodells weder zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um

3dB(A) noch auf 70dB(A) tags und 60 dB(A) nachts oder darüber hinaus. Dies ist plausibel, da der Mittelpunkt des Kreisverkehres von der vorhandenen Achse der Neumühler Straße und den vorhandenen Wohnhäusern zum Plangebiet hin abrückt. Die Ausbaumaßnahme löst somit keine Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen aus. Voraussetzung hierfür ist, dass

- der Rand der Fahrspur nicht nördlich der derzeitigen Fahrstreifen der Neumühler Straße liegt
- der Kreisel keinen inneren Ring aus Pflastersteinen erhält, der überfahren werden kann
- durch die sonstigen baulichen Eingriffe im Bereich der Anbindungen der Neumühler Straße und der Straße „an den Wadehängen“ an den Kreisel deren Fahrstreifen nicht dichter an die vorhandenen Wohnhäuser heranrücken.

Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes
In den allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags eingehalten und nachts um maximal 4 dB(A) überschritten. Im Mischgebiet an der Neumühler Straße werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags um bis zu 6 dB(A) und von 50 dB(A) nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. Zum Ausgleich der Überschreitungen sind im Bebauungsplan Nr. 06.90 die Lärmpegelbereiche III – V nach DIN 4109 als Bemessungsgrundlage für den erforderlichen baulichen Schallschutz festzusetzen.

Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte für die Wohnnutzung überschritten. Die Wohnnutzung ist im Mischgebiet ausgeschlossen.

SO Nahversorgungszentrum
Ein konkreter Bebauungsentwurf liegt derzeit noch nicht vor. Der Bebauungsplan setzt nur die Baugrenzen fest. Eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen, die von den Verbrauchermärkten ausgehen, ist damit nicht möglich.
Im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Abstände des Nahversorgungszentrums zu den geplanten und vorhandenen Wohngebietsbebauungen keine grundsätzlichen Lärmimmissionskonflikte erkennbar sind. Eine konkrete Prüfung der Lärmimmissionen des Nahversorgers auf die Nachbarschaft ist im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

6.2 Geruchsprognosegutachten

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine abwassertechnische Anlage (Druckunterbrechungsschacht) der Schweriner Abwasserentsorgung. Im Juni 2005 wurde durch den TÜV Nord ein Gutachten erstellt, in dem prognostiziert wird, ob es durch den Betrieb der abwassertechnischen Anlage innerhalb des Bebauungsplangebietes zu Geruchseinwirkungen kommt und ob diese als erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes – Immisionsschutzgesetzes zu bewerten sind. Der B-Plan Entwurf wurde den Empfehlungen des Gutachtens entsprechend angepasst, so dass sämtliche Grundstücke außerhalb des Bereiches liegen, in dem der Immissionswert der GIRL-MV für Wohngebiete überschritten wird.

7. Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als Anlage bei.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Elektrizität

Die Stromversorgung wird von den Stadtwerken Schwerin an das vorhandene Netz der Neumühler Straße angeschlossen.

8.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird von den Stadtwerken Schwerin an das vorhandene Netz der Neumühler Straße angeschlossen.

8.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz an der Neumühler Straße.

8.4 Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Neumühler Straße, die an die zentrale Entwässerung angeschlossen ist.

8.5 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der SO- und MI- Bereiche sowie der Wohngebiete WA1-2, und WA6-11 wird dem vorhanden Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt und über dieses in den Ostorfer See abgeleitet. Das vorhandene Regenrückhaltebecken muss dazu abgedichtet und erweitert werden.
Für die Wohngebiete WA3-5 sowie WA12-22 ist im Bereich des südlich an diese angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, über dass das anfallende Oberflächenwasser nach Vorbehandlung dem Ostorfer See zugeführt wird. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist dieses Regenrückhaltebecken landschaftsnah zu gestalten (vgl. auch Pkt. 5.3.7)

8.6 Reststoffentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Stadtwirtschaftlichen Dienstleistungen (SDS Abfall und Straße) als Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Abfallbehälter sind jeweils im straßenzugewandten Bereich der Grundstücke, aufzustellen.

8.7 Telekommunikation

Das Plangebiet wird von der Telekom AG an das bestehende Telefonnetz angeschlossen.

9. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücke wird privatrechtlich geregelt.

10. Flächenbilanz

Für das ca. 30,4 ha große Plangebiet ergeben sich folgende Flächengrößen und Wohneinheiten:

Flächengrößen:

Extensiv gepflegte Grünflächen	ca. 3,4 ha
Maßnahmeflächen	ca. 6,8 ha
SO-Gebiete:	ca. 0,8 ha
MI-Gebiet	ca. 1,1 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,4 ha
WA-Gebiete	ca. 13,7 ha
(davon ca. 2,0 ha für Reihenhäuser und ca. 11,7 ha für Einzel- und Doppelhäuser)	
Verkehrsflächen	ca. 3,7 ha
Regenrükhaltebecken	ca. 0,5 ha

Wohneinheiten:

Reihenhäuser:	ca. 73 WE
Einzelhäuser/Doppelhäuser:	ca. 210 WE

11. Kosten und Finanzierung

Die TLG Immobilien GmbH hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Planungskosten für die Entwicklung des Gebietes zu übernehmen. Die Übernahme der Kosten des Vorhabens durch den Vorhabenträger wird in einen Städtebaulichen / Erschließungskostenvertrag geregelt.