



## **Begründung**

zum

**Bebauungsplan Nr. 06.90**

**„Mühlenscharrn“**

Stand: 12.3.2009

**Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat für Soziales und Bauen**

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planungsanlass und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ziele des Bebauungsplanes / Städtebauliche Idee</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete und vorbereitende Planungen</b> .....	<b>3</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm .....	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	3
3.3 Landschaftsplan .....	3
3.4 Flächennutzungsplan .....	4
<b>4. Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
4.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	4
4.2 Geländenutzung und Geländestruktur im Bestand .....	4
4.3 Erschließung .....	4
4.4 Topographie .....	4
4.5 Bodenverhältnisse .....	5
4.6 Naturschutz und Trinkwasserschutz .....	5
4.7 Bodendenkmale .....	5
4.8 Altlasten .....	5
<b>5. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes</b> .....	<b>6</b>
5.1 Erschließung .....	6
5.2 Bauliche Nutzung .....	7
5.3 Grünordnung .....	9
<b>6. Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
6.1 Lärmschutz .....	12
6.2 Geruchsprognosegutachten .....	12
<b>7. Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Technische Infrastruktur</b> .....	<b>13</b>
8.1 Elektrizität .....	13
8.2 Gasversorgung .....	13
8.3 Trinkwasserversorgung .....	13
8.4 Abwasser .....	13
8.5 Regenwasser .....	13
8.6 Reststoffentsorgung .....	13
8.7 Telekommunikation .....	13
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>14</b>
<b>11. Hinweise</b> .....	<b>14</b>
11.1 Hinweise zu kleingärtnerischen Randnutzungen .....	14
11.2 Hinweise zum Bodenschutz .....	14
11.3 Hinweise zum Bodendenkmalschutz .....	14

## **1. Planungsanlass und Zweck der Planung**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 06.90.01 „Mühlenscharrn“ wurde am 30. November 1990 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste die Flurstücke 90/1, 97, 98 der Gemarkung Neumühle Flur 2. Ziel war es, die Flächen für den Wohnungsbau und für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu entwickeln. Für einen Teilbereich wurde zwischenzeitlich der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. XII/92 „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ aufgestellt. Für die nicht durchgeführten Bestandteile des Vorhabens wurde der VEP aufgehoben. Der aktuell Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“ bezeichnete Bebauungsplan bezieht die Fläche des geltenden Teiles des VEP nicht mit ein. Im Bebauungsplan ist der Bau eines Wohngebietes mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

## **2. Ziele des Bebauungsplanes / Städtebauliche Idee**

Das durch eiszeitliche Endmoränen geformte, stark modellierte Landschaftsbild 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 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 von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die unterschiedlichen Quartiere nutzen die jeweilige Lagegunst. So haben 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 formuliert u.a. das Ziel, die Stadt so zu entwickeln, dass sie ihrer Funktion als Oberzentrum in vollem Umfang gerecht wird. Die Stadt soll als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen und die spezialisierte Versorgung der Bevölkerung ihres oberzentralen Verflechtungsgebietes qualitativ und quantitativ sichern.

### **3.3 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan (2005) ist der Ostrand des Gebietes aufgrund der vorliegenden Erosionsgefährdung für die Entwicklung von Flächen mit Funktion für den Boden- und Grundwasserschutz dargestellt. Der südliche Teil der Ackerfläche, der in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, ist mit der Signatur "Entwicklung von Flächen mit Funktion für den Arten- und Biotopschutz" dargestellt.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der 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 wird zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geändert und die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zusatzsignatur „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ darstellen. Der Bereich der geplanten Nahversorgungseinrichtung wird im Bebauungsplan als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“, der Bereich der geplanten kirchlichen Einrichtung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Wegen der geringen Größe des Sondergebietes von 0,8 ha und der Gemeinbedarfsfläche von 0,4 ha, die im Verhältnis zur Mischgebietsfläche (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 Flurstücksnummern 97 und 102/1 im Südwesten und 37 und 43 im Südosten begrenzt. In Ost-West-Richtung erstreckt sich der Planbereich zwischen dem Kleingartengebiet „Am Mühlenhang“ (Westen) und dem Kleingartengebiet „Hirtenwiese“ (Osten). Die nördliche Plangebietsgrenze wird durch die Neumühler Straße gebildet.

### **4.2 Geländennutzung 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.).

Innerhalb des Plangebietes befanden sich mehrere Rohbauten der geplanten Rehabilitationskliniken, die zwischenzeitlich beseitigt wurden. Weiterhin ist ein Rohbau im nordöstlichen Gebietsteil erhalten, der im Rahmen der vormaligen Planungen als Tiefgarage vorgesehen war.

### **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 III A (bzw. in kleinen Teilen Zone II) liegende Bebauungsplangebiet ist großflächig durch Böden gekennzeichnet, die im Zuge der Bildung der Hochflächen in der Weichsel-Kaltzeit entstanden. Dabei wurden - durch ein breites Kornspektrum gekennzeichnete - Geschiebemergel-formationen (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. Lokal sind oberflächennahe Auffüllböden vorhanden. Im Gebiet ist genesebedingt mit einem erhöhten Steinbesatz bzw. vermehrten Auftreten von Findlingen zu rechnen.

Der erste pleistozäne Grundwasserleiter ist in Tiefen > 20 m unter Flur (rd. 40 ... 45 m NN) zu erwarten. Es ist dabei in geschichteten Bodenprofilen mit dem oberflächennahen Auftreten von Stau- und Schichtenwasser (als temporäre Erscheinungsform von lokalem Grundwasser) zu rechnen, das in Abhängigkeit vom wirksamen Druckpotential lokal gespannt sein kann.

Nach den im Bebauungsplangebiet 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 Baugrundsichtung ist eine Versickerung von punktuell anfallendem Niederschlags- / Oberflächenwasser nicht bzw. nur sehr begrenzt möglich und dann nur durch Anschluss der Versickerungsanlage an die lokal unterhalb von rd. 3 m unter Oberkante Gelände anstehenden nichtbindigen Sande.

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 Bebauungsplanes befinden sich Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Schlehenhecke im Nordosten des Plangebietes zu nennen.

Die am westlichen Rand gelegene Geländekante zum Nuddelbachtal stellt die Grenze zur Wasserschutzzone II dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Trinkwasserschutzzone III A gekennzeichnet. Die Untere Wasserbehörde hat am 09.10.2008 eine Ausnahmegenehmigung für die Ausweisung eines Baugebietes und die Errichtung baulicher Anlagen gemäß §2a Landeswassergesetz M-V in Verbindung mit §4 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin erteilt.

#### **4.7 Bodendenkmale**

Im Bereich des Plangebietes sind großflächig Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

#### **4.8 Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt.

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittel-belasteter Bereich bekannt.

## 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 Kreisverkehrs im Straßenraum der Neumühler Straße geplant. Die leistungsgerechte Abwicklung der durch das Plangebiet entstehenden Neuverkehre über diesen Kreisverkehr wurde in einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Die östliche Anbindung ist als Einmündung geplant.

#### 5.1.2 Innere Erschließung

Zur Verteilung des Verkehrs im Plangebiet sind zwei Haupterschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung geplant, die auf der West- und auf der Ostseite des Plangebietes verlaufen. Die Sonder- und Mischgebietsflächen werden über die Querstraße (Planstraße C), die südlich dieser Flächen parallel zu Neumühler Straße verläuft, erschlossen. Die Grundstücke der Wohngebiete werden über die verkehrsberuhigten Wohnstraßen bzw. direkt über die Haupterschließungsstraßen erschlossen. Die Wohnstraßen verbinden die östliche und die westliche Haupterschließungsstraße miteinander.

Auf dem Plangebiet ist ein Rohbau vorhanden, der in dem vormals geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ als Tiefgarage genutzt werden sollte. Es soll eine Zufahrtsmöglichkeit für den Rohbau über das geplante Erschließungsnetz (Planstraße E) ermöglicht werden.



#### 5.1.3 Ruhender Verkehr

Durch das neue Baugebiet entsteht ein Bedarf an Stellplätzen. In den Allgemeinen Wohngebieten wird aus Erfahrungswerten von mindestens einem Stellplatz je Grundstück ausgegangen. Bei den öffentlichen Stellplätzen wird als Richtwert von einem öffentlichen Stellplatz im Straßenraum je 3 Wohneinheiten ausgegangen. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Straßenbreiten sind diese Stellplätze berücksichtigt.

Die notwendigen Stellplätze für die Mischgebietsfläche, die Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ und die Sondergebietsfläche „Nahversorgungszentrum“ müssen innerhalb der zugehörigen Bauflächen vorgesehen werden. Die Bauflächen wurden ausreichend groß ausgewiesen.

#### 5.1.4 Fuß- und Radwegenetz

In Nord-Süd-Richtung können Fußgänger insbesondere den östlich gelegenen Höhenweg auf einem eigenständigen Fußweg entlang der Fahrbahn nutzen. Die westliche Nord-Süd-Verbindung weist Fußwege beidseitig der Planstraße A aus. Radfahrer können die Fahrbahnen gemeinsam mit den Pkws nutzen. Der Höhenweg von Neumühle aus kommend findet südlich des Wohngebietes Anschluss an die Lilienthal-

straße und damit an die bestehenden Verbindungen. In Ost-West-Richtung können die Radfahrer die Wohnstraßen nutzen und die Fußgänger zusätzlich die Grünstreifen zwischen den Wohngebieten. Entlang der Südspitze des Gebietes ist ein umlaufender Wanderweg vorgesehen.

## **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 „Nahversorgungszentrum“ und als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen zur Versorgung des Gebietes ausgewiesen. Der südlich dieses Streifens gelegene Bereich des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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 entsprechen dem Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin.

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Beeinträchtigung der an der Neumühler Straßen vorhandenen Wohnnutzung gering zu halten. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes an dieser Stelle ausgeschlossen. Die Nutzung „Einzelhandel“ wurde im Mischgebiet ausgeschlossen, weil das direkt angrenzende Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ausreichend Möglichkeiten gibt, Einzelhandel im Gebiet anzusiedeln. Gleichzeitig soll entsprechend dem Einzelhandelskonzept kein weiteres großes Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten über das Sondergebiet hinaus angeboten werden können, weil dies die zentrenrelevante Innenstadtfunktion schwächen kann.

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 Mischgebiet die Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Wohnnutzung wurde im Mischgebiet vollständig ausgeschlossen, weil im gesamten Plangebiet genügend Wohngebiete vorhanden sind. Es handelt sich um eine sinnvolle Aufteilung der Flächen des Bebauungsplangebietes. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauGB (u.a. § 6 Mischgebiet) allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bleibt gewahrt. Durch die unmittelbare Nähe zu Wohngebietsflächen innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes ist die Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes kam nicht in Frage, weil ansonsten Nutzungskonflikte mit den umliegenden Wohngebieten zu erwarten wären. Es sollen nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein, statt der „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“, die in Gewerbegebieten zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen die dem Wohnen dienenden Nutzungen zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. Nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig. Die Möglichkeit des Verbindens von Wohnen und Arbeiten in großer Nähe wird dadurch erhöht. Auch ist eine größere Vielfalt bei Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet gegenüber einem Reinen Wohngebiet möglich.

Der Rohbau der Tiefgarage wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ errichtet. Der VEP wurde für den Teil der (kurz genannt:) Reha-Kliniken und des Kommunikationszentrums, zu dem auch die „Tiefgarage“ gehörte, nicht durchgeführt. Im Januar 2008 wurde der Teil des VEP aufgehoben und der VEP trat für diesem Teil außer Kraft. Im Rahmen von Vorplanungen für das Gebiet Mühlenscharrn wurde nach Nutzungen für den bestehenden Rohbau der „Tiefgarage“ gesucht. Eine sinnvolle Nutzung wurde nicht gefunden. Ein Altenwohnbau benötigt kaum Stellplätze und ein Nahversorger fragt oberirdische Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße an, die durch den vorhandenen Rohbau der „Tiefgarage“ nicht gegeben sind.

Im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten kann der Rohbau der „Tiefgarage“ und die darüber liegende Fläche genutzt werden. Wenn von einer Nutzung des Rohbaus der „Tiefgarage“ abgesehen wird und er entfernt oder verfüllt wird, so ist mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eine Bebauung der Fläche entsprechend des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes möglich.

### **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 LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden. Eine Ausnahme bilden die allgemeinen Wohngebiete 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 sichergestellt werden, dass im Westen ein 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 Ortsbild zu erhalten.

#### **Haustypen/Geschossigkeit**

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den Haustypen werden aus städtebaulich – gestalterischen Gründen gefasst. Das Städtebauliche Konzept sieht für das Ortsbild 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 östliche 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 Haushälfte) zulässig, damit der Ortsbildcharakter des Einfamilienhausgebietes in diesem Gebietsteil im Vordergrund steht und gesichert wird.

#### **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 ausreichend ausgewiesen, so 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 grenzen 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 und das Ortsbild einer Wohnsiedlung erhalten und gestaltet wird, wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf be-

triebseigene 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 Fremdwerbung in einer Größe von maximal 1,20 m x 1,80 m zugelassen werden, wenn sie die Ortsgestaltung nicht beeinträchtigt oder verunstaltet.

### **5.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen**

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Ortsbild, 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 Doppelhaus 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.

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 Trauflänge 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 Dächern mit der gleichen Dachneigung und dem gleichen Material wie das Haupthaus zulässig, um eine einheitliche Gestaltung innerhalb eines Grundstückes zu ermöglichen.

Das Gebiet liegt überwiegend in der Trinkwasserschutzzone III A. Zink- und Kupfer- und Bleidächer sind nur beschichtet zugelassen, bzw. müssen sie so beschaffen sein, dass Gewässerverunreinigungen und ökologische Schädigungen beim Regenabfluss vermieden werden. Das Plangebiet als auch das Oberflächengewässer befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III A (gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin) so dass besondere Schutzmaßnahmen für die Gewässer zu treffen sind.

## **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.

Um die Großfläche des Landschaftsschutzgebietes zu schützen ist vorgesehen, eine kleine Wiesenfläche zum Spielen für Kinder anzubieten. Der Höhenpunkt im LSG soll für die Öffentlichkeit zugänglich ges-

taltet werden. Notwendige Erschließungswege und ein umlaufender Wanderweg (Trampelpfad) sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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 Flächen 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**

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Pflanzung eines Waldrandes vorgesehen.

#### **5.3.3 Straßenbäume**

Eine einheitliche Baumart je Straßenzug wurde festgesetzt, um das Straßenbild zu strukturieren. 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 A**

Die Festsetzungen für die Bepflanzung der Planstraße A sichern eine dauerhafte Begrünung des Verkehrsraumes und bieten einen Ausgleich für die Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen dar. Gleichzeitig tragen sie zur Gliederung des Baugebietes bei, ermöglichen eine Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung und bewirken eine Betonung der Wegachse.

#### **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. Es ist eine dichte und möglichst markante Baumreihe vorgesehen, um die Achse zu betonen. 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 Standortverhältnissen 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 der Pflanzliste 3 in den textlichen Festsetzungen geeignete Baumarten dar. Die Anpflanzung ist jeweils bevorzugt im Norden der Straßen vorgesehen. Die Anzahl und Verteilung der Bäume ermöglicht die umfangreiche Beschattung dieser Flächen, so dass negative kleinklimatische Veränderungen verringert werden.

Folgende Bepflanzung ist vorgesehen:

- Planstraße A: Wildbirne, (*Pyrus communis* 'Beach Hill')
- Planstraße B: Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Planstraße C: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland')
- Planstraße D: Apfeldorn (*Crataegus x lavallei* 'Carrierei')
- Planstraße E: Italienische Erle (*Alnus cordata*)

Planstraße F: Thüringische Mehlbeere ('Sorbus X thuringiaca 'Fastigiata')  
Planstraße G: Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Ceveland')  
Planstraße H: Apfeldorn (Crataegus x lavalley 'Carrierei')  
Planstraße I: Winterlinde, (Tilia cordata 'Greenspire')  
Planstraße K: Wildbirne, (Pyrus communis 'Beach Hill')  
Planstraße L: Italienische Erle (Alnus cordata)

### **Baumscheiben**

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 diese 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 Zäunen 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 dienen vor allem der Erholung und sind Teil des Landschaftsbildes. 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. Wegeverbindungen sind in den öffentlichen Grünflächen ohnehin möglich. Die Darstellungen im Bebauungsplan dazu sollen dies beispielhaft verdeutlichen. Es handelt sich dabei allerdings nicht um vorgegebene Festsetzungen. So ist vorgesehen, nur in einem der Grünzüge eine durchgehende Wegeverbindung mit Asphaltdecke mit Natursteinen / Kies eingelegt herzustellen (Zwischen Straße I und K) und ansonsten ggf. Trampelpfade durch die Nutzung entstehen zu lassen. Die Wegeverläufe können an die Topografie angepasst werden. An der Westseite des zweitsüdlichsten Grünstreifens ist ein Übergang zur Kleingartenanlage vorgesehen.

### **5.3.6 Spielplatz**

Je 200 qm Fläche eines öffentlichen Spielplatzes 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 Altersgruppe ab 6 Jahren vorgesehen.

### **5.3.7 Regenrückhalteflächen**

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes. Auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes in der Trinkwasserschutzzone III A – die Trinkwasserschutzzone II wird am Rand tangiert – wurde einer Versickerung nicht zugestimmt. Vorbecken und Rückhalteteil des Regenrückhaltebeckens sind naturnah und abgedichtet herzustellen.

Um möglichst umfangreiche Röhrlichzonen zu ermöglichen und gute Lebensbedingungen für eine Vielzahl von Artengruppen zu schaffen wird der größte Teil des Regenrückhaltebeckens mit sehr flachen Uferböschungen angelegt. Die Böschungsneigung wurde entsprechend den Anforderungen des Bodens, der Bewirtschaftungsfähigkeit und der naturnahen Gestaltung mit 1:3 festgelegt. Die Dichtung des Regenrückhaltebeckens ist nur mit natürlichen Baustoffen (Ton, Betonit) vorzunehmen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist das Regenrückhaltebecken auf Forderung des künftigen Betreibers mit einem Zaun zu sichern. Der Zaun darf die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten darf, um keine

starke Sichtbarriere zu bilden. Zwischen der Oberkante des Gelände und der Unterseite des geplanten Maschendrahtzaunes ist ein Abstand von 10 cm vorgesehen, um Kleintierwanderungen zu ermöglichen.

Es ist nicht vorgesehen, die vorhandene Regenrückhaltefläche im Nordosten des Bebauungsplangebietes für die neue Bebauung in Anspruch zu nehmen.

### **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 Straßenverkehrs und des neu geplanten Sondergebietes auf die im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete untersucht. Auch wurde geprüft, ob Lärmschutzansprüche für die bestehende Wohnbebauung Neumühle entstehen. 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 Kreisverkehrs 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 „Schallschutz im Städtebau“ 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 festgesetzt.

#### **SO (Sondergebiet) 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu bewerten sind. Der Bebauungsplanentwurf wurde den Empfehlungen des Gutachtens entsprechend angepasst, so dass sämtliche Grundstücke außerhalb des Bereiches liegen, in dem der Immissionswert der Geruchsimmisionsrichtlinie M-V für Wohngebiete überschritten wird.

## **7. Umweltbericht**

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

## **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 im gesamten Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt dem Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Gebietes zugeführt, vorbehandelt und in den Ostorfer See eingeleitet.

### **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. 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 (davon ca. 2,0 ha für Reihenhäuser und ca. 11,7 ha für Einzel- und Doppelhäuser)	ca. 13,7 ha
Verkehrsflächen	ca. 3,7 ha
Regenrückhaltebecken	ca. 0,5 ha

### Wohneinheiten:

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

## 10. Kosten und Finanzierung

Die TLG Immobilien GmbH hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Planungskosten für die Entwicklung des Gebietes zu übernehmen. Die TLG Immobilien GmbH hat das Gebiet zwischenzeitig an die Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH (LGE) veräußert. Die Übernahme der Kosten des Vorhabens durch die LGE wird in einem Städtebaulichen- / Erschließungskostenvertrag geregelt.

## 11. Hinweise

### 11.1 Hinweise zu kleingärtnerischen Randnutzungen

Am Rande der Kleingärten wurden Flächen des Bebauungsplangebietes mitgenutzt (Wäschetrocknen, Kompostierung). Die vorhandenen Ablagerungen und Einbauten aus diesen unerwünschten Randflächennutzungen sind zu beseitigen. Die Räumung dieser Randflächennutzungen soll kurzfristig durch den Investor veranlasst werden.

### 11.2 Hinweise zum Bodenschutz

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlagerungen bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altlagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der Unteren Wasserbehörde 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.

### **11.3 Hinweise zum Bodendenkmalschutz**

Wird die fachgerechte Bergung und Dokumentation der großflächigen Bodenkmal im Gebiet vor Beginn der Erdarbeiten gesichert, kann die Veränderung und Beseitigung nach Denkmalschutzgesetz M-V genehmigt werden.

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.