

# **Begründung**

zum  
**Bebauungsplan Nr. 41.02**  
**“Mueß – Consrader Weg“**

Stand: 21.09.06

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>4.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>3</b>
<b>4.2</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Bodenbelastungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.3</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
<b>5.4</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Kennzahlen .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>8</b>

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die brachliegende Fläche einer ehemaligen Tierzuchtgenossenschaft in Schwerin Mueß. Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt auf dem Standort Eigenheime zu errichten. Da sich das Plangebiet am östlichen Stadteingang zur Landeshauptstadt Schwerin befindet und es aufgrund der flachen Störtalwiesen weit einsehbar ist, werden an die städtebauliche Einordnung der Bebauung und die Gestaltung des Ortsrandes besondere Anforderungen gestellt. Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 14 Wohngebäuden, die als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden sollen.

## **2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung zu einem Wohngebiet entspricht daher den Zielen des Flächennutzungsplanes.

## **3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung dargestellt und umfasst jeweils Teilstücke der Flurstücke 96/17 und 131/7 sowie die Flurstücke 132/11 und 134/8 der Gemarkung Mueß Flur 1.

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich in Schwerin Mueß, südlich der B 321 und östlich des Consrader Weges. Seine Abgrenzung erfolgt

- im Norden durch Grundstücke mit Wohnbebauung sowie einem Gewerbebetrieb,
- im Osten durch die Störtalwiesen (Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Innensee und Ziegelaußensee"),
- im Süden durch ein Grundstück mit einem Bürogebäude sowie
- im Westen durch Grundstücke mit Wohnbebauung.

Auf der Fläche befanden sich zu Beginn des Jahres 2006 noch Baulichkeiten (Scheune, Stall, Fundamente). Sie sind bei Beräumungsarbeiten inzwischen entfernt worden.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die Umgebung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan für die künftigen Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest. In dem Wohngebiet sollen ausschließlich die dem Wohnen dienenden Nutzungen zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind daher ausgeschlossen.

Die zulässigen Grundflächenzahlen bleiben unter den Höchstwerten der BauNVO und entsprechen der baulichen Dichte der Umgebungsbebauung. Für die östliche Randbebauung wird die Grundflächenzahl von 0,35 zugelassen, um eine dichtere Bebauung des Ortsrandes hauptsächlich zur Lärmabschirmung zu ermöglichen. Für

diesen Bereich werden unter dem Punkt „Örtliche Bauvorschriften“ weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Wohngebäude getroffen.

Städtebauliches Ziel ist ein harmonischer Übergang von der freien Landschaft in den besiedelten Bereich. So wird für diesen Übergangsbereich zur Entwicklung eines einheitlichen Erscheinungsbildes die Dachform nur als Sattel- und Pultdach mit einer Dachneigung von 33 bis 48 Grad zugelassen. Weiterhin wird die Stellung der Gebäude über eine Firstlinie definiert. Hinsichtlich der Farbgebung und dem Material bestehen aus den genannten stadtgestalterischen Zielen daher engere Spielräume, als für die übrigen Bauflächen des Gebietes.

Der Charakter des Einfamilienhausgebiets soll in diesem Stadtgebietsbereich im Vordergrund stehen. Daher sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude (zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.

## **4.2 Verkehr**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausgehend vom Consrader Weg über eine Stichstraße, von der jeweils zwei kurze, nach Süden verlaufende Wohnwege abzweigen. Die Stichstraße endet in einem Wendekreis. Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Charakter des Gebietes als Mischverkehrsflächen ausgebildet und gepflastert.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Umweltprüfung**

Nach § 2 BauGB (Baugesetzbuch) ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Anlage zu § 2 und § 2a BauGB regelt Einzelheiten der Umweltprüfung. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der anliegende Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

### **5.2 Bodenbelastungen**

Die Vornutzung von Flächen im Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Betrieb hätten schädliche Bodenveränderungen hervorrufen können. Daher wurden für die Altlastenverdachtsflächen Baugrund- und Altlastenuntersuchungen durchgeführt. In deren Ergebnis wurden keine Altlasten festgestellt, die in der Planzeichnung gekennzeichnet werden müssen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Grundwasser durch die Vornutzung bis auf weiteres teilweise durch coliforme Keime belastet ist. Das schließt bisher eine Nutzung des Grundwassers über eigene Gartenbrunnen zu Trinkwasserzwecken oder zur Frischgemüsebewässerung aus. Sollten wiedererwarten bei Tiefbauarbeiten Bodenbereiche mit auffälligen Verfärbungen, Gerüchen oder Abfalleinlagerungen erkannt werden, so ist das Sachgebiet Altlasten der Stadt Schwerin unverzüglich hinzuzuziehen, um das weitere Vorgehen festzulegen.

### 5.3 Belange von Natur und Landschaft

Ein Großteil der Fläche war zu Beginn der Bebauungsplanung versiegelt. Stellenweise hat sich Spontanvegetation gebildet. In den östlichen Randbereichen sind kleinere Gehölzstrukturen vorhanden. Aufgrund des heutigen Zustandes ist davon auszugehen, dass durch die Planungen keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorgerufen werden.

Der Ausgleich der durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Plangebietes. Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden die Voraussetzungen für die Einbindung der neuen Siedlungsstrukturen in den Landschaftsraum geschaffen.

Die Maßnahmefläche M 1 am nördlichen Plangebietsrand übernimmt eine Grünpufferfunktion zwischen der zukünftig 4 - spurigen B 321 und der Wohnbebauung. Auf der Fläche werden Hochstämme und Sträucher flächig verteilt angepflanzt.

Westlich entlang der Fläche M 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Schwerin und des Flurstücks 96/12 (Pony-Hof) eingetragen um die Erreichbarkeit zu gewährleisten. Die Fläche soll sich zu einer Sukzessionsfläche entwickeln.

Die Maßnahmefläche M 2 an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Schweriner Innensee und Ziegelaußensee" und wird als extensive Wiese entwickelt. Als Ausgleich für die Zuwegung zum Sickergraben an der Fläche M 2 werden auf der Maßnahmefläche M 1 des Plangebietes 3 Bäume gepflanzt (18-20 cm Durchmesser, mit 3 Jahren Pflege).

Entlang der östlichen Wohnbebauung auf der Fläche A 1 wird ein 5 Meter breiter Streifen mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen in unterschiedlicher Höhenentwicklung angelegt und erhält auf ihrer östlichen Seite zum Schutz und zur Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Vogelschutzgebiet einen Glattdrahtzaun.

Im Zusammenhang mit der Bebauung entwickelt sich ein markanter Ortsrand im Übergang zu den offenen Wiesenflächen der Störtalniederung.

### 5.4 Immissionsschutz

Die geplante Bebauung ist Schallimmissionen durch die nördlich verlaufende B 321 sowie Geruchs- und Lärmimmissionen eines Gewerbebetriebes ausgesetzt. Der Betrieb liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es liegen entsprechende Gutachten mit Anforderungen an die geplanten Nutzungen vor. Das Schallschutzgutachten geht in seinen Berechnungen von den Prognosedaten des Verkehrsaufkommens im Jahre 2010 sowie dem 4-streifigen Ausbau der Bundesstraße B 321 aus.

Die Prognosedaten des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2015 liegen unter den Werten der Daten, die im o. g. Schallschutzgutachten zu Grunde gelegt wurden. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass auch künftig der Schallschutz unter den Maßgaben des Gutachtens gesichert wird.

#### **Schallschutz gegenüber der B 321:**

Für die Wohnbebauung sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten werden. Am Tage kann es an den Wohngebäuden insbesondere im nördlichen Planbereich zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) kommen, nachts sind Überschreitungen bis zu 9 dB(A) möglich. An Gebäuden innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind die Außenwohnbereiche an der zur Lärmquelle abgewandten (südlich)

Gebäudeseite anzuordnen. Damit werden die Orientierungswerte innerhalb und hinter den Gebäuden nahezu erreicht. Entsprechend der DIN 4109 werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind die Wohngebäude mit Lärmschutzfenstern der entsprechenden Schutzklasse auszustatten. Fenster von Schlafräumen im Lärmpegelbereich III sind mit schalldämpfenden Lüftungselementen zu versehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 321 in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls sind nicht erforderlich, da die Überschreitungen der Orientierungswerte durch die o.g. Maßnahmen weitgehend kompensiert werden können und auch nur ein kleiner Teil der Wohnbebauung von den Überschreitungen betroffen ist.

### **Immissionsschutz gegenüber bestehenden Gewerbebetrieben:**

Nördlich des Plangebietes liegt ein Betrieb, der ursprünglich Waagen gewartet und repariert hat und inzwischen Handel, Lackier- und Metallarbeiten (teilweise Autolackierungen) aus seiner ursprünglichen Nutzung ableitet. Entsprechend eines Geruchsprognosegutachtens muss die Wohnbebauung in einem Abstand von mind. 50 m von dem Gewerbebetrieb errichtet werden, um Nutzungskonflikte auszuschließen. Damit ist dem Betrieb die Ausübung seines Gewerbes weiterhin möglich, ohne dass die "heranrückende" Wohnbebauung beeinträchtigt wird. In der Planzeichnung wird der außerhalb des Plangebietes liegende Betrieb mit der Bezeichnung "Gewerbebetrieb" kenntlich gemacht. Weiterhin beinhaltet die Planzeichnung die Kennzeichnung des Bereiches, in dem erhebliche Geruchsbelästigungen durch die Lackiererei auftreten können. Dieser Bereich ist von Wohnbebauung freizuhalten. Ab einer Entfernung von 50 Metern zur Emissionsquelle der Lackiererei liegen die Maximalwerte der Geruchsstoffkonzentration unter  $10 \text{ GE/m}^3$  (Geruchseinheiten pro Kubikmeter), so dass außerhalb des gekennzeichneten 50 Meter- Radius keine erheblichen Geruchsbelästigungen, wegen der Intensität der Gerüche, zu erwarten sind.

Auf den Betriebsflächen des Gewerbebetriebes werden tagsüber zeitweise lärmverursachende Arbeiten (z.B. Trennen, Schneiden, Hämmern) im Zusammenhang mit den Lackierarbeiten durchgeführt. Diese können sowohl innerhalb der Werkstatt, wie auch außerhalb auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Freifläche (Flurstück 131/6) ausgeführt werden. Das Schallschutzgutachten hat die Abstände berechnet (gemäß TA Lärm für einen Gewerbebetrieb), bei denen der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet am Tag von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Nacharbeit im Zeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr ist nicht zulässig.

Im Falle von Außenarbeiten mit einer angenommenen Höchstdauer von insgesamt 3 Stunden pro Tag (entspricht der Arbeit an 1 bis 3 Fahrzeugen pro Tag) wird der zulässige Richtwert bis zu einem Radius von 37 Metern ausgehend von der gekennzeichneten Freifläche eingehalten. Ein Teil der Wohnbebauung liegt innerhalb dieses Radius, das heißt, dass für diesen Teil der Orientierungswert überschritten wird. Diese Überschreitungen betreffen max. 2 Wohngebäude und sind nur von kurzer Dauer, denn nicht alle Außenarbeiten sind lärmintensiv. Nach allgemeiner Erfahrung kann bei einer Lackierung von 2 bis 3 Fahrzeugen pro Tag von einer Einwirkzeit der lärmintensiven Betriebsvorgängen von insgesamt 30 bis 60 Minuten pro Tag ausgegangen werden.

Die dem Gewerbebetrieb benachbarten Flächen des Bebauungsplanes sind durch den Lärm von der B 321 bereits vorbelastet. Der Gewerbelärm hat dagegen eine untergeordnete Bedeutung. Der für die Gebäude im Lärmpegelbereich III bereits festgesetzte passive Lärmschutz reicht aus, um auch unter Berücksichtigung des Betriebslärms die gebotene Wohnruhe innerhalb der Gebäude zu sichern. Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (südlich) anzuordnen. Durch die Abschirmung der

Gebäude sind dort nur noch geringe Überschreitungen des Orientierungswertes bis ca. 3 dB(A) möglich.

Damit den zukünftig im Plangebiet siedelnden Bürgern die Belastung durch den Gewerbebetrieb bekannt wird, enthält die Planzeichnung Darstellungen zum Immissionsschutz. In den Bebauungsplan sind die notwendigen Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen worden.

Auf dem Flurstück 135/1 außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Betrieb, der Motorradreparaturen durchführt. Die ca. 30 qm große Werkstatt liegt im Keller des Wohngebäudes und ist dem neuen Wohngebiet abgewandt. Aufgrund der Größe, des Betriebsablaufs sowie Art und Umfang der durchgeführten Arbeiten ist nicht mit Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung zu rechnen. Schutzabstände oder andere Maßnahmen zur Lärminderung sind nicht erforderlich. Der Standort dieses Betriebes ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Begriff „Motorradreparatur“ gekennzeichnet.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Planung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an bestehende Netze ist mit den entsprechenden Behörden und Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz für den Stadtteil Mueß.

Das Schmutzwasser wird über einen vorhandenen Schacht zentral in das vorhandene Leitungsnetz eingeleitet.

Das Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßen wird zentral über Straßeneinläufe in einem Regenwasserkanal gesammelt und zur Versickerung einer Rigole zugeführt. Über ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der SAE (Schweriner Abwasserentsorgung) wird die Zugänglichkeit der Rigole und der Leitungstrasse gesichert. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Regenentwässerung ist eine Fläche für die zukünftige Bewirtschaftung der Rigole enthalten.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist an das öffentliche Entwässerungssystem im Straßenraum anzuschließen und wird über dieses System entsorgt. Die technischen Voraussetzungen zum Anschluss werden im Rahmen der Erschließung geschaffen.

Die Energieversorgung ist über Wärmepumpen (Elektroenergie) vorgesehen. Der Energiebedarf kann auch über Erdgas abgedeckt werden. Dafür ist nur die äußere Erschließung (in der Hauptstraße „Consrader Weg“) vorhanden.

## 7 Städtebauliche Kennzahlen

Wohnbaufläche (Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)	0,76 ha	(0,24 ha)
Verkehrsflächen	0,20 ha	
Grünflächen privat	0,16 ha	
Flächen für Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen	0,47 ha	
Entsorgungsfläche Regenwasser	<u>0,01 ha</u>	
Gesamtfläche des Plangebietes	1,60 ha	

## 8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließungsarbeiten und der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger vollständig getragen. Zur Absicherung aller Erschließungsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag geschlossen.

## 9 Gutachten

Um das Abwägungsmaterial zusammenzustellen, wurden im Planverfahren folgende Gutachten erstellt:

Grünordnungsplan  
Schallschutzgutachten  
Geruchsprognosegutachten  
Bodengutachten