

**Begründung
zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 86.13
„Weststadt/
Leonhard - Frank– Straße 35“**

Schwerin, Januar 2015

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III - Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung
- 3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen
- 4 Beschreibung des Plangebietes
 - 4.1 Lage und Geltungsbereich
 - 4.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
 - 4.3 Topografie, Baubestand, Vegetation
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
 - 6.5 Verkehrsflächen, Stellplätze
 - 6.6 Fußweg zur Kleingartenanlage
 - 6.7 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
 - 6.7.1 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform, Fassaden, Stellplätze
 - 6.8 Einfacher Bebauungsplan
 - 6.9 Grünordnung
- 7 Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Belange von Boden, Natur – und Landschaft
 - 7.2 Altlasten
 - 7.3 Immissionsschutz
 - 7.4 Umweltprüfung
- 8 Technische Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Trinkwasser, Strom, Erdgas, Fernwärme, Abwasser
 - 8.2 Abfallentsorgung
- 9 Kosten, Durchführung des Verfahrens
- 10 Flächenbilanz
- 11 Gutachten

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die Absicht der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft (SWG) ihren ehemaligen Verwaltungsstandort in der Leonhard - Frank – Straße 35 für Wohnen umzunutzen. Ihre Hauptverwaltung hat die SWG im Dezember 2013 in ein neu errichtetes Gebäude am Südufer des Pfaffenteiches verlegt. Seitdem liegt das alte Gelände brach.

Planungsziel ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von vier mehrgeschossigen Wohngebäuden mit max. 54 Wohneinheiten zu schaffen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brache. Gemäß 13a Abs.1 Baugesetzbuch kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 17200 m² wird der Schwellwert von 20.000 m² Grundfläche nicht erreicht.

Mit dem Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegen. Das geplante Wohnungsbauvorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz M-V). Die UVP – pflichtigen Vorhaben sind in der Anlage 1 dieses Gesetzes aufgelistet. Wohnbauvorhaben sind darin nicht enthalten.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebietes bestehen solche Beeinträchtigungen nicht.

3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,72 ha. Es befindet sich im Stadtteil Weststadt, am Ende der Leonhard - Frank - Straße in einem allgemeinen Wohngebiet. Es liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Zufahrtstraße zu einem Garagengebäude
- im Osten durch die östliche Fahrbahnkante der Leonhard - Frank - Straße
- im Süden und Westen durch eine angrenzende Kleingartenanlage

4.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist über die Leonhard - Frank - Straße an das Hauptstraßennetz angebunden. Es liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle Johannes - Brahms - Straße. Hier verkehren die Buslinien 10 und 11 auf unterschiedlichen Linienführungen zwischen Buchenweg und Bleicherufer.

Im Zuge der Leonhard - Frank - Straße verlaufen Fernwärme-, Elektroenergie- und Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle.

4.3 Topografie, Baubestand, Vegetation

Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche. Am äußersten Südrand steigt das Gelände ca. 2 – 3 m an. An der westlichen Seite fällt es in Richtung Lankower See stark ab.

Die ehemalige Nutzung umfasste zwei Verwaltungsgebäude und einen Garagenkomplex. Dabei handelte es sich um Garagen für Betriebsfahrzeuge als auch Privat – PKW. Unmittelbar angrenzend befand sich ein ehemals von den Stadtwerken Schwerin genutztes und nicht mehr benötigtes Technikgebäude. Die Bürotrakte dieses Gebäudes wurden zuletzt durch den Jugendclub -West Club One- und den Verein - Guttempler- genutzt. Beide Institutionen sind zwischenzeitlich an andere Standorte umgezogen. Bislang sind in Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung der Verwaltungsbau, das Technikgebäude, zahlreiche Garagen sowie die zugehörigen vollflächig versiegelten Erschließungsanlagen abgebrochen worden. Der Wohnblock Leonhard - Frank - Straße 25 - 33, ein zweihüftiges Garagengebäude sowie der davor verlaufende Straßenkörper sind Bestandteil des Plangebietes.

Auf dem Gelände befinden sich einzelne Bäume. Dem ehemaligen Verwaltungs- und Technikgebäude waren vorgartenähnlich gestaltete Grünanlagen zugeordnet. Der vorhandene Wohnblock und die Doppelgarage umschließen einen wohnungsnahen Freiraum der mit Rasen und zahlreichen Bäumen ausgestattet ist. Entlang der Leonhard - Frank - Straße ist Straßenbegleitgrün mit Bäumen vorhanden.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von drei punktförmigen Wohngebäuden vor. Diese reihen sich am Westrand des Plangebietes und markieren den städtebaulichen Übergang zum Landschaftsraum des Lankower Sees. Im südlichen Bereich bildet ein der vorhandenen Baustruktur angepasster Wohnblock den städtebaulichen Auftakt zum neuen Wohnquartier. Bestandteil des Konzeptes ist die Entwicklung eines Nachbarschaftstreffs, dessen Gebäude sich der Wohnbebauung städtebaulich unterordnet. Die Neubauten werden über eine ca. 170 m lange neu zu errichtende Straße erschlossen, die sich aus der vorhandenen Leonhard - Frank - Straße entwickelt. Straßenbegleitend werden öffentliche Stellplätze eingeordnet, die durch Baumpflanzungen gegliedert sind. Die Unterbringung von PKW für die künftigen Wohnungen erfolgt in Tiefgaragen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird grundsätzlich die Zulässigkeit von Wohngebäuden planungsrechtlich begründet. In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Gebieten werden die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß Bau-nutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Läden die der Versorgung

des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) jedoch ausgeschlossen. Auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden für unzulässig erklärt. Die genannten Nutzungen widersprechen der Zielsetzung der Planung einen Wohnstandort zu entwickeln. Die gleichen Regelungen werden für das mit WA 3 bezeichnete Gebiet getroffen. Jedoch sind hier neben einer Wohnnutzung auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die differenzierte Festsetzung soll die Errichtung einer sozialen Einrichtung z.B. in Form eines Nachbarschaftstreffs mit Gästewohnung ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl sowie durch die zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Mit diesen Festsetzungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gesichert und das damit angestrebte räumliche Erscheinungsbild definiert.

Die zulässige Grundflächenzahl wird in den mit WA 1, WA 2 und WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

Die zulässige Geschosshöhe wird im mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet auf fünf Vollgeschosse festgesetzt. Gleichzeitig wird die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Baufeldern 1 bis 3 auf max. 15,00 m begrenzt. Die Gebäude sind in ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Aus Blickrichtung Westufer Lankower See ist die Stadtsilhouette im Planungsbereich neben einer homogenen Firstlinie viergeschossiger Wohnbauten durch die Türme der Paulskirche, des Domes und der Observatorien der Erich - Weinert - Schule und des Fridericianums geprägt. Insbesondere letztgenannte städtebauliche Abwicklung ist schützenswert und soll durch Neubauten nicht unangemessen verstellt werden.



Stadtsilhouette – Ansicht aus westlicher Richtung

Im mit WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Geschosshöhe auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund des am Südrand vorhandenen topografischen Sprungs von bis zu plus 5,0 m soll das Tiefgaragengeschoss gegenüber dem Außenterrain angehoben werden. Damit wird eine bessere städtebauliche Einordnung des ersten Wohn – Vollgeschosses zum südlichen Außenraum bewirkt. Aus diesem Grund wird das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Die maximale Firsthöhe des Gebäudes ist auf 12,50 m begrenzt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird das städtebauliche Einfügen des geplanten Wohnblocks in die vorhandene Baustruktur der Leonhard - Frank - Straße bewirkt.

Im mit WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Geschosshöhe auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Firsthöhe des Gebäudes ist auf 6,0 m begrenzt. Die Festsetzungen sichern die Entwicklung eines dem geplanten Nutzungszweck angepassten Gebäudes im Sinne des städtebaulichen Konzeptes.

Als Bezugspunkt für die Höhenberechnung der geplanten Gebäude dient die aus der Gradienten der Verkehrsfläche ermittelte Höhe (Fahrbahnmitte) im Anschlussbereich der Planstraße an das jeweilige Baufeld.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind für die überbaubaren Bereiche gebildete Baufenster festgesetzt. Diese bestehen aus Baugrenzen und definieren die städtebauliche Einordnung insbesondere der geplanten Wohngebäude. Im mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet wird somit die Errichtung von drei einzeln stehenden Wohngebäuden durch die Festsetzung eigener Baufenster (1-3) in Verbindung mit der Festsetzung Einzelhaus gesichert.

In den mit WA 2 und WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, innerhalb der Baufenster 4 und 5 gemäß dem städtebaulichen Konzept jeweils einen Baukörper zu entwickeln.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Zielstellung die Gebäudefassaden abwechslungsreich durch Vor- und Rücksprünge sowie Balkone und Loggien zu gliedern. Aus diesem Grunde ist die Überschreitung der Baugrenzen durch solche untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m möglich.

6.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten

Das städtebauliche Konzept beinhaltet für die Baufelder 1 – 3 die Errichtung Wohngebäude mit je max. 14 Wohneinheiten (WE). Die Baufeldabmessungen gestatten die Entwicklung dreispänniger Wohngeschosse. Diese sollen in den ersten vier Vollgeschossen realisiert werden, was insgesamt 12 WE ermöglicht. Im fünften zulässigen Vollgeschoss wird die Anzahl auf 2 WE begrenzt. Die Begrenzung dient dem Ziel dem fünften Vollgeschoss einen Penthouse – Charakter zu verleihen und gleichzeitig Freisitze wie Dachterrassen zu entwickeln.

Durch die Anordnung Penthouse – artiger Kubaturen werden im fünften Vollgeschoss größere Grenzabstände gebildet als zwischen den einzelnen Baufeldern vorgegeben sind. Das führt zu einer besseren Transparenz hinsichtlich der Blickachsen vom Westufer des Lankower Sees auf die in Abschnitt 6.2 erwähnte Stadtsilhouette. Durch die entstehenden großzügigeren baulichen Abstände wird das städtebauliche Ziel die exponierten Blickbeziehungen zu sichern, maßgeblich unterstützt.

6.5 Verkehrsflächen, Stellplätze

Entsprechend ihrer Funktion als Anliegerstraße wird die Planstraße mit allen Bestandteilen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Leonhard - Frank – Straße. Sie wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Übergang von der bestehenden zur Planstraße befindet sich in Höhe der Grundstückszufahrt zum ehemaligen SWG - Verwaltungssitz.

Entlang der Planstraße ist die Einrichtung von max. 47 öffentlichen Stellplätzen in Senkrechtaufstellung möglich. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird der Stellplatzbedarf für die Anwohner ausschließlich in Tiefgaragen gedeckt. Hier ist ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,0 bestimmt.

6.6 Fußweg zur Kleingartenanlage

Infolge der städtebaulichen Entwicklung entfällt der bislang als Zugang zur angrenzenden Kleingartenanlage genutzte unbefestigte Weg im nördlichen Bereich des Plangebietes. Zukünftig ist die Kleingartenanlage über einen Fußweg am südlichen Rand des Plangebietes erreichbar. Der neue Fußweg ist zweckentsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.7 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften

Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

6.7.1 Gestaltung baulicher Anlagen Dachform, Fassaden, Stellplätze

Prägend für den Wohnstandort an der Leonhard-Frank - Straße sind umgebende Wohngebäude mit flach geneigten Dächern und hell geputzten Fassaden. Aus städtebaulicher Sicht soll dieses Gestaltungselement auch bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden aufgenommen werden. Daher sind ausschließlich Dächer mit einer max. Neigung von 10% zulässig. Für die Fassadengestaltung sind Putzflächen mit hellen Anstrichen vorgeschrieben. Mit diesen Festsetzungen wird das Einfügen in das Ortsbild gesichert.

Um die städtebaulich exponierte Stellung der Wohngebäude in den Baufeldern 1 bis 3 am Übergang zum Landschaftsraum des Lankower Sees zu betonen, sollen die Fassaden zusätzlich auf 30% der jeweiligen Fassadenfläche durch helle Klinker gegliedert werden. Diese Gestaltungsvorschrift soll die Fernwirksamkeit der Gebäude stärken. Die geplanten Wohngebäude werden den Planungsbereich prägen und sind vom Westufer des Lankower Sees aus verschiedenen Blickrichtungen erlebbar.

Die Herstellung oberirdischer Stellplätze in Pflaster mit rund 25% Fugenanteil entspricht der regelmäßigen Verfahrensweise in vergleichbaren Schweriner Bebauungsplangebietes. Sie soll die Oberfläche der Stellplätze optisch strukturieren. Zudem soll Niederschlagswasser die Möglichkeit haben, zumindest teilweise über die Stellplatzfläche zu versickern.

6.8 Einfacher Bebauungsplan

Im mit WA bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen getroffen. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht

enthalten. Für die Bestandssituation gelten damit die Bestimmungen des einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach den Vorschriften der §§ 34, 35 BauGB.

6.9. Grünordnung

Im Zuge der baulichen Realisierung der geplanten Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abnahme von 8 Bäumen erforderlich.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind im Bereich der mit WA 1 bis 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. An den in der Planzeichnung bestimmten Pflanzorten werden standortgerechte heimische Laubbäume gepflanzt. Als typisches Ausstattungselement urbaner Stadträume gliedern sie den öffentlichen Raum. Durch Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im zentralen Planbereich wird dieses Anliegen unterstützt. Die festgesetzte Begrünung von nicht überbaubaren Tiefgaragenteilen soll den parkartigen Charakter des neuen Wohnstandortes ebenso stärken. Die durch Tiefgaragen unterbauten Wohngebäude erhalten hierdurch das gewünschte grüne Wohnumfeld. Weitere für die bauliche Entwicklung nicht benötigte Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt.

Die überwiegend im mit WA bezeichneten allgemeinen Wohngebiet und entlang der bestehenden Leonhard - Frank - Straße vorhandenen Baumbestände werden in ihrem Bestand erhalten und durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll das vorhandene Siedlungsgrün gestärkt, das Mikroklima vor Ort verbessert und der Naturhaushalt insgesamt positiv beeinflusst werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² festgesetzter Grundfläche zu erwarten sind gelten gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 1a Abs.3 Satz 5 tritt als Rechtsfolge ein, dass ein Ausgleich oder Ersatz im naturschutzrechtlichen Sinne nicht erforderlich ist. Aus diesem Grunde ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist tatsächlich bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan erfolgt. Die durch den Neubau baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen wurden im Zuge der Errichtung des ehemaligen Verwaltungssitzes der SWGund des Garagenkomplexes bereits in den 1960er Jahren baulich versiegelt. Die Umsetzung des städtebaulichenKonzeptes erfolgt somit ausschließlich auf bereits baulich genutzten Flächen. Nach vorab genannter Rechtsvorschrift ist auch der mit der Planung verbundene Eingriff, hier die Fällung von 8 Bäumen, zulässig.

Dennoch werden schon aus städtebaulichen Gründen die in Abschnitt 6.9 beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt. Ergänzt werden diese durch artenschutzrechtliche Maßnahmen. Gegenüber dem heutigen Zustand werden somit deutliche Verbesserungen bewirkt. Aus Sicht des Naturschutzes steht der Abnahme von 8 Bäumen die Pflanzung von 14 straßenbegleitenden Bäumen, einer größeren Anzahl von Gehölzen sowie die Installation von Unterkünften für Brutvögel und Fledermäuse gegenüber.

7.2 Altlasten

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind im Plangebiet zwar nicht bekannt. Für den noch verbliebenen, ca. 110 Einstellplätze umfassenden Garagenkomplex am Südrand des Plangebietes ist auf Grund möglicher Schadstoffbelastungen in der Bausubstanz jedoch die Erstellung eines Schadstoffkatasters erforderlich. Ergibt sich hieraus der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im darunter anstehenden Boden, wird eine orientierende Untersuchung mit fachgutachterlicher Beurteilung notwendig. Damit soll gesichert werden, dass die für eine Wohnnutzung vorgegebenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung, Anlage 2 eingehalten werden. Sollten im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten entdeckt werden, ist zur Festlegung des weiteren Umgangs das Umweltamt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.

7.3 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung. Untersuchungsgegenstand ist die Ermittlung der etwaigen planungsbedingten Zunahme von Geräuschemissionen, die aus dem Verkehrsaufkommen des Wohnungsneubaus resultieren und die an den direkten Zufahrtswegen vorhandenen Wohnbereiche beeinträchtigen können.

7.4 Umweltprüfung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung gelangen. Dabei wird gemäß Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 Abs.1 Nr. 2 ist ebenfalls entbehrlich, da der Schwellwert von 20000 m² Grundfläche nicht erreicht ist.

8. Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser, Strom, Erdgas, Fernwärme, Abwasser

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie, Erdgas und Fernwärme sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung. Die Satzung bestimmt Wärmevorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist. Das Plangebiet liegt damit in einem solchen Vorranggebiet.

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet sind im Plangebiet Bohrungen jeglicher Art untersagt. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist die Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin vom 21. August 1995 zu beachten.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt über bestehende Entsorgungssysteme der Landeshauptstadt Schwerin.

9. Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die bei Aufstellung und in Umsetzung der Planung entstehenden Kosten werden vom Investor getragen.

10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in ca. m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	4120	23,8
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2454	14,2
Allgemeines Wohngebiet WA 3	1017	5,9
Allgemeines Wohngebiet WA	5307	30,7
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3051	17,6
Öffentliche Grünfläche	384	2,7
Private Grünfläche	692	4,0
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	193	1,1
Plangebiet insgesamt	17218	100

11 Gutachten

Folgende Gutachten wurden bislang für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen und in die Abwägung eingestellt.

- Erfassung von Fledermauszönosen im Plangebiet
- Erfassung von Brutvögeln im Plangebiet