

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 131
„Mueß – An den Lewitzwiesen“



Stand September 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2 Lage des Plangebietes.....	3
1.3 Planungskonzeption	4
1.4 Planverfahren.....	4
2 Übergeordnete Planungen.....	4
2.1 Landesplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Integrierten Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030	5
3 Bestandssituation.....	5
3.1 Bestand und Nutzung	5
3.2 Verkehrerschließung.....	6
3.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	6
3.4 Topografie.....	6
3.5 Umweltsituation.....	6
4 Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauweise.....	9
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.5 Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind.....	9
4.6 Geplante Verkehrerschließung.....	9
4.7 Grünordnung.....	10
4.8 Ver- und Entsorgung.....	13
4.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung.....	14

5	Planbezogene Umweltbelange.....	16
5.1	Landschafts- und Ortsbild.....	16
5.2	Boden, Wasser und Altlasten	16
5.3	Lokalklima / Luft	18
5.4	Mensch und Gesundheit.....	18
5.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.6	Artenschutz.....	19
6	Kosten, Durchführung des Vorhabens	21
7	Flächenbilanz.....	21
Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung		

Verzeichnis der Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden folgende umweltrelevanten Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH - Verträglichkeitsprüfung
- Geotechnischer Bericht
- Bodenkundliche Voreinschätzung

1.3 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption sieht die Errichtung von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vor. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Am Consrader Weg sind zudem zwei Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Geschossen geplant.

1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 131 „Mueß – An den Lewitzwiesen“ wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin fasste hierzu in seiner Sitzung am 12.11.2024 den Aufstellungsbeschluss, der gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung fand am 19.03.2025 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.07.2025 bis einschließlich 12.09.2025.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesplanung

Das Vorhaben entspricht den folgenden Zielen der Raumordnung und der Landesplanung:

- Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte
- Abdeckung des Siedlungsflächenbedarfs vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung
- Bereitstellung eines quantitativ bedarfsgerechten wohnbaulichen Angebotes
- Ergänzung des bereits bestehenden Wohnraumangebotes

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand: April 2021) der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund seiner Lage, Größe und der bisherigen Nutzung hat das Plangebiet jedoch keine Bedeutung für die Landwirtschaft. Abweichungen von der Flächennutzungsplanung sind zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und die Grundzüge der übergeordneten Planungsziele gewahrt bleiben. Die Schaffung von Wohnraum kann eine solche Abweichung rechtfertigen, insbesondere, wenn städtebauliche Anforderungen wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Vordergrund stehen. Zudem ist das Gebiet bereits in der übergeordneten Planung, dem integrierten Stadtentwicklungskonzept, für eine Wohnnutzung vorgesehen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie der Deckung des Bedarfs an Wohnraum vereinbar.

Darüber hinaus ist die flächenmäßige Darstellung einer Nutzungsart im Flächennutzungsplan erst ab einer Fläche von 1,5 ha erforderlich. Mit einer Fläche von etwa 1,05 ha liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans unterhalb dieser Darstellungsgrenze.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 131 daher nicht erforderlich.

2.3 Integrierten Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Schwerin 2030 (Stand: Mai 2024, 4. Fortschreibung) ist das Plangebiet als „Wohnen“ dargestellt. Das Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen“ sieht für das Projekt „Neues Wohnen am Conrader Wald“ die „Reaktivierung von Stadtumbaubrachen mit verschiedenen Wohnformen“ vor. Das Vorhaben entspricht daher den Planungszielen und dem Handlungsprogramm der Landeshauptstadt Schwerin.

Standortalternativprüfung

Da das ISEK Schwerin 2030 für das Plangebiet bereits eine Wohnbebauung vorsieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht erforderlich. Das ISEK hat bereits eine übergeordnete Bewertung vorgenommen und den Standort in den Kontext der Gesamtentwicklung der Landeshauptstadt Schwerin eingebunden.

3 Bestandssituation

3.1 Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend durch anthropogene Strukturen geprägt.

Bereits in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts standen auf dem Grundstück ein Wohnhaus sowie ein Stallgebäude entlang des Conrader Weges. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden im zentralen Bereich des Grundstückes mehrere Hallenkomplexe errichtet. Anfang der 1990er Jahre wurde die Nutzung des Grundstückes nach einem Brand aufgegeben. Eine Wiedernutzbarmachung bzw. ein Wiederaufbau erfolgte nicht.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist wie folgt gekennzeichnet:

- Nördlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet Nedderfeld mit einer dreigeschossigen Bebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen.
- Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen des Landschaftsschutzgebiets „Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See“ sowie des Vogelschutzgebiets EU-SPA Schweriner Seen (DE 2235-402).
- Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage.

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Das Vorhaben befindet sich an der Straße „Consrader Weg“. Diese Straße verbindet in südlicher Richtung den Ortsteil Mueß der Landeshauptstadt Schwerin mit dem Ortsteil Consrade der Gemeinde Plate. In nördlicher Richtung führt der „Consrader Weg“ zur Straße „Alte Crivitzer Landstraße“, die eine Verbindung zum Stadtzentrum sowie zur Autobahnauffahrt „Schwerin Ost“ herstellt.

3.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine Stromleitung der WEMAG (hier: 20 KV-Leitung). Des Weiteren sind im Straßenraum des „Consrader Weges“ Trink- und Schmutzwasserleitungen sowie eine Stromleitung (Mittelspannungsleitung) vorhanden.

3.4 Topografie

Der Boden bzw. die Topografie im Plangebiet ist durch die vorherige Bebauung bereits anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht überschlägig als leicht bewegt zu klassifizieren. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes von Ø 42,50 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im westlichen Bereich bis zu Ø 39 m ü. NHN im östlichen Bereich.

3.5 Umweltsituation

Plangebiet

Nach der Aufgabe der Nutzung infolge eines Brandereignisses unterlag das Grundstück über einen längeren Zeitraum der natürlichen Sukzession mit Ausbildung von Gehölzaufwuchs. Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 131 wurden zwei Beräumungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei erfolgten die Entfernung von Abfällen und Rückständen sowie eine flächige Mulchung des Bodenbereichs. Aktuell präsentiert sich das Areal als überwiegend beräumte Freifläche mit ruderalem Kriechrasen und stellenweise vorhandener Spontanvegetation, wie Brennesseln, Wiesenbärenklau und Spitzwegerich. Im südlichen Bereich befindet sich eine aufgelöste Baumhecke. Lediglich die Fundamente des ehemaligen Wohngebäudes sind noch erhalten; diese sind von Strauchstrukturen überwachsen, bei denen es sich um Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten handelt.

Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See“ grenzt im Süden direkt an den Geltungsbereich und erstreckt sich im Osten kleinteilig in das Plangebiet. Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das LSG vorzunehmen. Im Süden reicht das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) geringfügig in den Geltungsbereich hinein.

Es wird unter Einbeziehung aktueller Quellen (Managementplan) sowie der Ergebnisse der avifaunistischen Erfassungen in den Jahren 2025/2026 untersucht, ob und in welchem Maße die geplante Bebauung das Schutzgebiet in seinen Erhaltungszielen bzw. die darin vorkommenden Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie beeinträchtigen kann. Im Rahmen der Planung werden in den jeweiligen Bereich der Schutzgebiete keine Wohnbauflächen festgesetzt

Biotope

Gemäß Kataster der geschützten Biotope ist innerhalb der 200 m Wirkzone um den Geltungsbereich lediglich die Feldhecke mit der lfd. Nummer LSN00891 aus dem Kartierjahr 2000 eingetragen. Im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes sind weitere flächige Gehölzbestände vorhanden, welche als gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V einzustufen sind. Bei Eingriffen in nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope ist ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Planungskonzeption als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, wobei die dauerhafte Wohnnutzung im Vordergrund steht. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe und Lage des Plangebiets, der geplanten Erschließung sowie der angrenzenden Schutzgebiete werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen können aufgrund des damit verbundenen Besucher- und Verkehrsaufkommens sowie möglicher Immissionen den angestrebten Wohncharakter beeinträchtigen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baulandbedarf für Wohnnutzungen zu decken. Darüber hinaus können sie aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihres Verkehrsaufkommens oder ihrer Immissionen den Gebietscharakter beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Schutzgebiete hervorrufen. Entsprechende Nutzungen stehen bereits an geeigneten Standorten im Stadtgebiet zur Verfügung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Planung sieht entlang des Conrader Weges (Teilbereich WA 1 des allgemeinen Wohngebietes) den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern vor. Im übrigen Plangebiet (Teilbereich WA 2 und WA 3 des allgemeinen Wohngebietes) ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Dieser konzeptionelle Ansatz spiegelt sich in den nachfolgenden Festsetzungen des Bebauungsplans wider.

Grundflächenzahl

Der Teilbereich WA 1 des allgemeinen Wohngebiets ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, was eine angemessene bauliche Dichte für die geplanten Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Ebenso erhält der Teilbereich WA 2, in dem Einzel- und Doppelhäuser in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen sind, eine GRZ von 0,4. Diese Festsetzung orientiert sich am Orientierungswert gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und gewährleistet eine effiziente Flächennutzung, die dem geplanten Charakter als Wohngebiet entspricht. Im Teilbereich WA 3, in dem ebenfalls Einfamilienhäuser als Einzelhäuser vorgesehen sind, beträgt die GRZ 0,3. Die geringere GRZ reflektiert die niedrigere bauliche Dichte und die freiraumorientierte Bauweise. Zudem berücksichtigt die Festsetzung den Schutz des angrenzenden Schutzgebiets Lewitzwiesen, sodass ausreichend private Grünflächen erhalten bleiben.

Die Einbeziehung der privaten Grünflächen in die Berechnung der GRZ erfolgt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zur rechtsverbindlichen Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Regelung stellt sicher, dass Grünflächen als integraler Bestandteil der Grundstücksfläche berücksichtigt werden und so der Erhalt von Freiräumen sowie die Wahrung städtebaulicher Belange gewährleistet sind. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte der BauNVO eingehalten werden, um eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die Wohnqualität langfristig zu sichern.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Bezugspunkte für die Ermittlung der jeweiligen Firsthöhe (FH) in den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes orientieren sich an den topografischen Gegebenheiten des Plangebiets. Dies schafft eine einheitliche und nachvollziehbare Bemessungsgrundlage und ermöglicht eine harmonische Einfügung der Gebäude in das natürliche Geländeprofil. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe über dem Bezugspunkt bestimmt. Im Teilbereich WA 1 (Mehrfamilienhäuser) sind bis zu drei Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 13,50 Metern zulässig. Im Teilbereich WA 2 und WA 3 (Einfamilienhäuser) sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von bis zu 9 Metern vorgesehen.

Diese differenzierte Festsetzung gewährleistet eine städtebaulich angemessene Höhenentwicklung entsprechend der jeweiligen Nutzungsschwerpunkte. Während die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse im Einfamilienhausgebiet die Maßstäblichkeit und Wohnqualität bewahrt, ermöglicht die höhere Gebäudehöhe im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine effiziente und zugleich verträgliche Flächennutzung. Insgesamt tragen die Regelungen zu einer ausgewogenen und funktionalen städtebaulichen Entwicklung bei.

4.3 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da durch die Beschränkung auf Einzelhäuser im Teilbereich WA 1 (Mehrfamilienhäuser), auf Einzel- und Doppelhäuser im Teilbereich WA 2 (Einfamilienhäuser) sowie auf Einzelhäuser im Teilbereich WA 3 (Einfamilienhäuser) bereits eine ausreichende städtebauliche Steuerung erfolgt. Eine weitergehende Regelung ist daher nicht erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung mit zunehmender Nähe zum Schutzgebiet Lewitzwiesen kleinteiliger gestaltet wird, was sich auch in der Hausform widerspiegelt. Diese abgestufte Dichteentwicklung trägt dem Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets Rechnung und fördert eine harmonische Eingliederung in die natürliche Umgebung. Die differenzierte Hausform trägt dazu bei, den Übergang zwischen bebautem Gebiet und Schutzgebiet sanft zu gestalten und zugleich eine hohe Wohnqualität mit ausreichend Grün- und Freiflächen sicherzustellen.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2 m für Terrassen dient der Verbesserung der wohnungsnahen Freiraumnutzung und entspricht dem Bedürfnis nach nutzbaren Außenbereichen bei Einzel- und Doppelhäusern. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen gilt auch für deren Überdachungen. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt, da es sich um untergeordnete Anlagen handelt.

4.5 Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist im Bereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und einer Tiefe von 3 m auf dem Baugrundstück die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Carports sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig, sofern von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Da im Straßenraum selbst keine Baumpflanzungen möglich sind, übernimmt der freizuhaltende Bereich eine gestalterische Ausgleichsfunktion. Ziel dieser Regelung ist es, durch die Freihaltung dieses Bereichs einen offenen Vorgartenbereich planungsrechtlich zu sichern, der das Ortsbild positiv prägt und die naturnahe Lage des Plangebietes unterstreicht. Dieser Bereich kann von den Grundstückseigentümern und -eigentümern unter anderem für Bepflanzungen oder eine sonstige nicht überbaute Gestaltung genutzt werden.

4.6 Geplante Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Die künftigen Baugrundstücke werden – ausgehend vom Consrader Weg – über eine Stichstraße (Planstraße A) mit anschließender Wendeanlage erschlossen. Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Pkw, bei der besondere Rücksichtnahme gilt. Es gibt keine separate Zuteilung oder Zonierung im Straßenraum, alle Verkehrsteilnehmer nutzen eine gemeinsame Fläche.

Die Fahrbahnbreite beträgt 6 m. Bei der Planung der Erschließungsstraße und der Wendeanlage wurden die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) berücksichtigt. Die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge, Einsatz- und Rettungsdienste ist aufgrund der Straßenbreite sowie der Ausgestaltung der Wendeanlage gewährleistet. Der im Straßenraum des Conrader Weges vorhandene Gehweg – außerhalb des eigentlichen Plangebietes – wird bis zum Einmündungsbereich der Planstraße A fortgeführt und sichert somit die fußläufige Anbindung. Alle weiterführenden Angaben zur technischen Ausgestaltung der Erschließung werden in der technischen Erschließungsplanung vorgenommen bzw. aufgezeigt. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist eine moderate Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es ist zu erwarten, dass der dadurch zusätzlich entstehende Ziel- und Quellverkehr jedoch durch das vorhandene örtliche und überörtliche Straßennetz aufgenommen und ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder der Leistungsfähigkeit abgewickelt werden kann.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Zur Deckung des ergänzenden Bedarfs an öffentlichen Parkmöglichkeiten für den Anlieger- und Besucherverkehr sind in der Planstraße insgesamt 5 Parkplätze vorgesehen. Die Anordnung der Parkplätze wird ebenfalls in der technischen Erschließungsplanung aufgezeigt.

4.7 Grünordnung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 131 werden verbindliche Festsetzungen hinsichtlich privater Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Darüber hinaus wird der Erhalt gesetzlich geschützter Bäume und Bepflanzungen verbindlich sichergestellt.

Private Grünfläche

Die private Grünfläche verläuft im südlichen Bereich des Plangebietes, unter Berücksichtigung des Vogelschutzgebiets und der vorhandenen Baumkronentraufe der angrenzenden Baumreihe, in einer Breite von 6 Metern parallel zum Geltungsbereich. Ein Wurzelschutz für die vorhandene Baumreihe außerhalb des Plangebietes wird so ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus stellt die private Grünfläche einen naturnahen Puffer zwischen der Bebauung und der freien Landschaft dar. Aufgrund der vorhandenen Niedermoorböden im östlichen Bereich des Plangebietes wird die Fläche zwischen dem Böschungsfuß und der Plangebietesgrenze, die zudem als Landschaftsschutzgebiet festgelegt ist, ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Durch die verbindliche Festsetzung als Grünfläche wird sichergestellt, dass die jeweiligen Bereiche der beiden Schutzgebiete dauerhaft frei von Bebauung und Versiegelung bleibt. Dies gewährleistet einen ungestörten Übergang zur umgebenden Landschaft und schützt gleichzeitig den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das Anpflanzen und die Pflege von Gartenpflanzen, Sträuchern und Bäumen im vorhandenen Boden sowie kleinere Maßnahmen zur üblichen Gartengestaltung, wie das Anlegen von kleinen Hochbeeten oder das Aufstellen von Pflanzkübeln und Blumentöpfen, sind zulässig. Die räumliche Lage und Breite der Grünfläche tragen somit wesentlich zur ökologischen und gestalterischen Qualität des Plangebietes bei.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe, die als gesetzlich geschütztes Landschaftselement eingestuft ist. Diese Baumreihe erfüllt wichtige ökologische Funktionen – insbesondere als Habitat für Vögel und Insekten. Zudem befinden sich Teilbereiche des Landschafts- und Vogelschutzgebietes (EU-Vogelschutzrichtlinie / SPA-Gebiet) innerhalb des Plangebietes. Diese Gebiete sind von überregionaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Um negative Auswirkungen durch bauliche Eingriffe, Bodenversiegelung oder sonstige Störungen auszuschließen, ist es erforderlich, den Bereich der privaten Grünfläche besonders zu schützen. Die unter-sagten Maßnahmen – wie Bodenaushub, Geländeänderungen, Befahren mit Maschinen sowie Lagerung oder Entsorgung von Materialien – könnten zu Verdichtungen, Nährstoffeinträgen oder mechanischen Schäden im Wurzelbereich der geschützten Gehölzstruktur führen. Dies würde nicht nur die Vitalität der Baumreihe im Süden und die ökologische Funktionalität der Niedermoorböden im Osten gefährden, sondern auch die naturschutzfachlichen Funktionen der beiden Schutzgebiete beeinträchtigen. Zur Vermeidung von Schäden durch Schwarzwild ist entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine durchgehende geschlossene Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,50 m erforderlich. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist die Einfriedung zum Schutz der angrenzenden Bäume in einem Mindestabstand von 1,50 m zum Stammfuß anzuordnen. Die ausschließliche Verwendung von Punktfundamenten für die Zaunpfähle dient der Minimierung von Eingriffen in den Boden und den Wurzelbereich der Bäume. Die Festsetzungen tragen somit dem besonderen Stellenwert des Naturraums in und um das Plangebiet Rechnung und stellen sicher, dass städtebauliche Entwicklung und Naturschutz in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden.

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Plangebietes ist im Sinne des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes auf den nördlich der Planstraße gelegenen Wohngrundstücken jeweils ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang auf dem Baugrundstück zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von 10–12 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt, mit Ballen. Es sind standortheimische Obstbaumarten (Apfel, Pflaume, Kirsche oder Birne) zu verwenden. Die konkreten Sorten und ein Vorschlag zur Anordnung der Bäume in den Hausgärten sind dem Umweltbericht zu entnehmen; die tatsächliche Ausführung kann hiervon abweichen. Die wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe ist mit einer Mindestgröße von 12 m² herzustellen. Bei der Umsetzung ist die Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Im nordwestlichen sowie im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Bäume, die unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitplanung als zu erhalten festgesetzt werden. Im Zuge der Ausweisung des Baufensters im nordwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (hier: WA 1) wurde der Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern berücksichtigt. Dabei wird ein Mindestabstand von 1,5 m zur Baumkronentraufe eingehalten, um den Schutz und Erhalt der Bestandsbäume sicherzustellen. Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind bei Abgang auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Mueß – An den Lewitzwiesen“ sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Büro Umwelt & Planung ein Umweltbericht erstellt, in dem die Eingriffe ermittelt, bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Beeinträchtigungen aufgezeigt werden.

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist die Kompensation der erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff. Für die direkten und mittelbaren Eingriffe in Biotope wurde ein Kompensationserfordernis von 32.078 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt.

Innerhalb des Plangebietes werden durch die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung umgesetzt. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sowie der Größe und des Zuschnitts der Baugrundstücke können die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen jedoch nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe werden daher ergänzend externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser außerhalb des Plangebietes gelegenen Kompensationsflächen und -maßnahmen erfolgt über Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB. Hierdurch werden die externen Ausgleichsmaßnahmen den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen verbindlich zugeordnet und ihre dauerhafte Umsetzung sichergestellt.

Zur vollständigen Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe werden die nachfolgend aufgeführten externen Kompensationsflächen und -maßnahmen herangezogen:

Kompensationsmaßnahme 1 - Anlage einer Feldhecke

Zur Eingrünung des Plangebietes und als Puffer zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist an der östlichen Grenze des Plangebietes die Anlage einer fünfzeiligen Feldhecke vorgesehen. Hierzu wird auf dem Flurstück 12/14 (westlicher Teilbereich), Flur 2 der Gemarkung Mueß eine Feldhecke mit einer Länge von 66 m und einer Breite von 10 m bestimmt. Pflanzqualität, zu verwendende Baum- und Straucharten sowie die einzuhaltenden Pflanzabstände sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Kompensationsmaßnahme 2 – Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption Mähwiese

Auf den Flurstücken 22, 37 und 38, Flur 4 der Gemarkung Neumühle ist auf einer Fläche von 6.341 m² dauerhaft eine Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Fläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Die Flächen sind frühestens ab dem 1. September höchstens einmal jährlich, jedoch mindestens alle drei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die Mahd hat mit einem Messerbalken in einer Höhe von 10 cm über der Geländeoberkante zu erfolgen. Eine Düngung, Einsaat, ein Umbruch sowie sonstige Bodenbearbeitungen sind auszuschließen.

Kompensationsmaßnahme 3 - Ökokonto SN-004 „Hangwald bei Mueß“

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgt die Abbuchung von 19.267 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) aus dem Ökokonto SN-004 „Hangwald bei Mueß“. Gegenstand der Maßnahme ist die Sicherung von Alt- und Totholzflächen durch einen dauerhaften Nutzungsverzicht im Wirtschaftswald.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt werden. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Schwerin und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Im Zuge des Bebauungsplanes sind im westlichen sowie im östlichen Bereich des Plangebietes Flächen mit Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft nach aktuellem Kenntnisstand eine 20-kV-Stromleitung der WEMAG. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen, darunter Trink- und Schmutzwasserleitungen sowie eine Mittelspannungsleitung, befinden sich außerhalb des eigentlichen Plangebietes im Straßenraum des „Consrader Weges“. Dennoch ist der damit verbundene Schutzstreifen relevant, da er teilweise in das Plangebiet hineinragt und daher planungsrechtlich berücksichtigt werden muss. Für die in diesem Zusammenhang relevanten Leitungen besteht derzeit keine dingliche Sicherung im Grundbuch. Um ihre dauerhafte Funktionsfähigkeit, Zugänglichkeit sowie die Möglichkeit zur Unterhaltung, Reparatur oder Erneuerung sicherzustellen, wird im Bebauungsplan eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dieses Leitungsrecht umfasst zugleich den notwendigen Schutzstreifen im Bereich des Plangebietes. Die Breite des Schutzstreifens wurde in Anlehnung an einschlägige technische Regelwerke – wie jene der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – festgelegt und beträgt im vorliegenden Bebauungsplan 3 m. Innerhalb dieses Bereichs sind Bebauung und Bepflanzung grundsätzlich ausgeschlossen. In begründeten Einzelfällen kann nach vorheriger Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger eine Unterschreitung des Schutzstreifens oder eine anderweitige Nutzung zugelassen werden. Solche Abweichungen bedürfen einer gesonderten Prüfung und Zustimmung durch den Träger der Leitung. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird zur Sicherung der Niederschlagswasserbeseitigung eine weitere Fläche mit Leitungsrecht festgesetzt. Diese dient der Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers. Die erforderliche Leitungstrasse verläuft dabei über Teile der künftig privaten Baugrundstücke. Die Breite der festgesetzten Fläche mit Leitungsrecht beträgt 4 m. Außerhalb des Plangebietes wird die Leitung weitergeführt und an einen vorhandenen Entwässerungsgraben angeschlossen. Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebs sowie künftiger Wartungs- oder Erneuerungsmaßnahmen wird das Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Eine dingliche Sicherung dieser Leitungstrasse im Grundbuch ist durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsträger nachrichtlich herzustellen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung. Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen:

- Gestaltung von Grundstückszufahrten
- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Einfriedung
- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Bestimmungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan rahmengebend getroffen.

Gestaltung von Grundstückszufahrten

Die Beschränkung auf eine Zufahrt je Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 4 m dient der Vermeidung übermäßiger Versiegelung im Bereich der Vorgärten und sichert ein einheitliches, aufgelockertes Straßenbild. Sie fördert zudem die gestalterische Funktion des als Vorgarten vorgesehenen, freizuhaltenen Bereichs entlang der Planstraße A, der insbesondere vor dem Hintergrund der nicht möglichen Straßenbaumpflanzung eine besondere Bedeutung erhält.

Im Teilbereich WA 1, in dem die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, gelten bei der Anordnung mehrerer Stellplätze entlang der Planstraße abweichende Regelungen: Werden dort mehrere Stellplätze auf einem Grundstück entlang der Planstraße errichtet, gelten diese nicht als separate Zufahrten. In diesem Fall entfällt die Beschränkung auf eine einzelne Zufahrt mit begrenzter Breite. Dadurch wird eine flexible und praktikable Erschließung auch bei höherem Stellplatzbedarf ermöglicht, ohne die gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet grundsätzlich zu beeinträchtigen.

Dachgestaltung

Durch die Festsetzung geneigter Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 35° wird ein städtebaulich ausgewogenes, ortsangemessenes Gesamtbild sichergestellt. Die Begrenzung der Dachneigung sowie die Vorgabe matter, nicht reflektierender Materialien oder die Gestaltung als Gründach vermeiden störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Gerade in der exponierten Lage am Rand der Lewitzwiesen ist eine landschaftsbildverträgliche Dachgestaltung von besonderer Relevanz.

Fassadengestaltung

Die Begrenzung auf Putz- und Klinkerfassaden, auch in Kombination, stellt sicher, dass sich die Neubauten in die ortsübliche Material- und Farbpalette einfügen. Die Regelung erlaubt individuelle Gestaltungsspielräume, wahrt aber gleichzeitig den gestalterischen Zusammenhang innerhalb des Plangebiets.

Einfriedungen

Die gestalterischen Vorgaben für Einfriedungen (Holz, Metall, Feldstein, Hecke) tragen zur Schaffung eines ortsbildgerechten, offenen Siedlungscharakters bei. Durch die Höhenbegrenzung im Bereich von 3 m ab der Straßenbegrenzungslinie auf maximal 1,50 m wird sichergestellt, dass die Einfriedungen den Straßenraum nicht visuell dominieren. Die Maßnahme unterstützt die Durchgrünung und Offenheit des Straßenbildes und ist Teil des gestalterischen Ausgleichs für die entfallenden Straßenbäume.

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Die Regelung stellt sicher, dass Photovoltaik- und Solarthermieranlagen integriert oder parallel zur Dach- und Fassadenfläche montiert werden, um das Gebäude harmonisch in die Umgebung einzufügen. Angesichts der unmittelbaren Nähe zum Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiet wird durch die Anforderung, dass Oberflächen nicht reflektieren dürfen, einer möglichen Störung der Tierwelt entgegengewirkt. So wird die Nutzung erneuerbarer Energien nachhaltig und umweltschonend umgesetzt.

Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Die Bestimmung, dass Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen wasserdurchlässig herzustellen sind, dient der nachhaltigen Regenwasserversickerung vor Ort und trägt zur Verringerung des Oberflächenabflusses bei. Die natürliche Wasseraufnahme im Boden wird somit unterstützt. Zur Umsetzung dieser Vorgabe können verschiedene wasserdurchlässige Materialien und Konstruktionen verwendet werden, wie beispielsweise Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke oder Pflaster mit breiten Zwischenfugen.

Gestaltung von Freiflächen

Freiflächen, also die Flächen, die von baulichen Anlagen frei sind, sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Das Bekieseln von Flächen sowie das Anlegen von Schotterflächen aus Materialien wie Kies, Sand, Splitt oder Schotter sind im Rahmen der Gartengestaltung unzulässig. Schottergärten haben negative Auswirkungen auf die Umwelt, da sie zusätzlich die Bodenflächen versiegeln, keine Lebensräume für Pflanzen oder Tiere bieten und somit die Biodiversität verringern.

Gestaltung der Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter

Bei den Mehrfamilienhäusern im Teilgebiet WA 1 des allgemeinen Wohngebiets sind die Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter durch Sichtschutzelemente oder eine Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen. Da der Bereich sowohl von der Planstraße als auch vom Consrader Weg einsehbar ist, wird auf diese Weise eine diskrete Einbindung der Abfallbehälter erreicht. Für die Einfamilienhäuser in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 ist eine gesonderte Regelung nicht erforderlich, da von den herkömmlichen Behältern für Einfamilienhäuser keine visuelle Beeinträchtigung zu erwarten ist.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Landschafts- und Ortsbild

Landschaftsprägende Elemente wie die großkronige Baumreihe südlich des Plangebietes bleiben unberührt, da sie sich außerhalb des Plangebietes befinden. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese jedoch berücksichtigt. Das übergeordnete Landschaftsbild in seiner bestehenden Wirkung bleibt erhalten und wird nicht beeinträchtigt. Die Planung setzt die bauliche Entwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur im Ortsteil Mueß fort und bildet den räumlichen Abschluss der vorhandenen Bebauung an dieser Stelle. Dabei wird auf eine verträgliche Einfügung in die Umgebung geachtet, wodurch das Orts- und Siedlungsbild gestärkt und aufgewertet wird.

5.2 Boden, Wasser und Altlasten

Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen bereits anthropogen beeinflusst. Ein geotechnischer Bericht liegt der Begründung als Anlage bei. Es ist davon auszugehen, dass weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen bestehen, die grundsätzlich eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück ermöglichen. Aufgrund der bindigen Bodenschichten ist die Versickerung jedoch nur eingeschränkt wirksam, weshalb im Rahmen der Umsetzung der Planung gegebenenfalls Maßnahmen zum Austausch oder Durchstoßen dieser Schichten erforderlich sind. Der Umgang mit Boden hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften des §§ 4, 7 BBodSchG, §§ 4 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen. Im Bereich der Lewitzwiesen sind torfhaltige Böden vorhanden, die aufgrund ihrer hohen Wasserspeicherfähigkeit und ihrer Funktion als Kohlenstoffspeicher von besonderer ökologischer Bedeutung sind.

Diese Böden prägen das Feuchtgebiet maßgeblich und tragen zum Erhalt des naturnahen Landschaftsbildes bei. Ein Schutz der Torfböden ist essentiell, da deren Austrocknung oder Beeinträchtigung zu einem Verlust der Bodenfunktionen sowie zu erheblichen ökologischen und klimatischen Nachteilen führen kann.

Eine bodenkundliche Voreinschätzung hat ergeben, dass sich im östlichen Bereich des Plangebietes, im Niederungsbereich nach dem Geländeabfall, weitgehend intakte und empfindliche Niedermoorböden befinden. Gemäß dem Bodenschutzkonzept für Schwerin sind Niedermoorböden aufgrund ihrer hohen Umwelt- und Klimarelevanz als Böden mit hoher bis höchster Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Daher sind diese Böden von Bebauungen und anderweitigen Beeinträchtigungen freizuhalten. Der Bereich vom Böschungsfuß bis zur östlichen Plangebietesgrenze ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Durch die verbindliche Festsetzung als Grünfläche wird gewährleistet, dass dieser Bereich dauerhaft frei von Bebauung und Versiegelung bleibt.

Im Bereich dieser privaten Grünflächen sind zusätzlich bodeneingreifende Maßnahmen grundsätzlich unzulässig. Dies umfasst insbesondere Bodenaushub, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, umfangreiche Geländeänderungen sowie die Ablagerung von Gartenabfällen, Kompost, Schnittgut oder sonstigen Materialien. Auch das Befahren mit Maschinen oder Fahrzeugen ist unzulässig. Für die Herstellung der geplanten Leitung zur Niederschlagsentwässerung in den Vorfluter sind Ausnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen sind jedoch nur in Abstimmung mit und unter Begleitung einer bodenkundlichen Baubegleitung zulässig, um die Beeinträchtigungen und Schädigungen des empfindlichen Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weitere Eingriffe in den Boden sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Gewässer erster oder zweiter Ordnung. Östlich des Plangebiets verläuft ein Graben (Gewässer zweiter Ordnung), der an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen ist. Das Gebiet liegt anteilig im Einzugsbereich des Schöpfwerkpolders „Conrade“. Die Vorgaben des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Elde“ sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten. Der Grundwasserspiegel liegt im westlichen Teil des Plangebiets bei ca. 3,3 m unter Gelände und im östlichen Teil bei ca. 2,3 m unter Gelände. Aufgrund dieser hydrogeologischen Verhältnisse ist grundsätzlich von günstigen Voraussetzungen für eine geordnete Ableitung und teilweise Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen. Die geplante Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhausgebiets weist typischerweise eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte auf. Dadurch verbleiben größere unversiegelte Flächenanteile, insbesondere in Form von Gärten und Grünflächen, die grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Grundwasserneubildung beitragen können. Gleichzeitig kann im konkreten Fall eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht in ausreichendem Umfang gewährleistet werden, sodass ergänzende technische Entwässerungsmaßnahmen erforderlich werden. Für die Baugrundstücke ist daher der Anschluss an die Regenwasserentsorgung vorgesehen. Ergänzend wird im Bereich der Wendeanlage eine Rigole zur Regenrückhaltung vorgesehen, die eine gedrosselte Ableitung in den Vorfluter ermöglicht. Die Einleitung erfolgt über den vorhandenen Graben östlich des Plangebiets. In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ sowie der zuständigen unteren Wasserbehörde wurde hierfür eine maximale Einleitmenge von 30 l/s festgelegt. Östlich des Plangebiets befindet sich zudem eine Feuchtwiese, die topografisch tiefer liegt als das geplante Wohngebiet. Aufgrund dieser Höhenverhältnisse ist nicht davon auszugehen, dass es durch die geplante Bebauung zu einem Wasserstau oder zu einer nachteiligen Beeinträchtigung dieser sensiblen Fläche kommt. Vielmehr unterstützt das natürliche Gefälle eine geordnete Ableitung von Niederschlagswasser in Richtung des bestehenden Entwässerungssystems. Da eine zukünftige Erhöhung des Grundwasserstandes nicht grundsätzlich auszuschließen ist, sind Keller vorsorglich gegen Auftrieb und Vernässung zu schützen. Insgesamt sind unter Berücksichtigung der geplanten Entwässerungsmaßnahmen, der topografischen Situation sowie der wasserwirtschaftlichen Vorgaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt oder angrenzende Feuchtfelder zu erwarten.

Altlasten

Gemäß den Informationen im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster M-V (dBAK) sowie dem Kampfmittelkataster sind für das Plangebiet keine konkreten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) oder der Altlastenverordnung (AwSV) sowie latente Kampfmittelgefahren bekannt. Eine Kampfmittelunbedenklichkeitsbescheinigung liegt vor. Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Gemäß § 4 Abs. 1, 7 BBodSchG i. V. m. § 1 LBodSchG M-V besteht für jeden, der in den Boden eingreift, eine gesetzliche Pflicht zur Vorsorge und Gefahrenabwehr gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen.

Unnötige Beeinträchtigungen und Schädigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen stets zu vermeiden bzw. auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Dies gilt insbesondere in unversiegelten und bewachsenen Bodenbereichen. Hierzu gehören u.a. Bodenschadverdichtungen und die Zerstörung der Vegetationsdecke und des Oberbodens durch unsachgemäßes und unnötiges Befahren mit schweren Baufahrzeugen (u. a. bei nassen Witterungs- und Bodenverhältnissen) und erhebliche mechanische Belastungen (z. B. Lagerflächen), die Durchmischung der unterschiedlichen Bodenhorizonte bei Aushub,

5.3 Lokalklima / Luft

Östlich des Plangebietes grenzen die Lewitzwiesen an, im Süden großkronige Bäume, deren Schatten Teile des Plangebietes prägen. Diese naturnahen Strukturen verbessern das Lokalklima durch Kühlung und Feuchtigkeit. Die kleinteilige Bebauung fügt sich verträglich in die Umgebung ein. Private Grünflächen unterstützen das Mikroklima und die Luftqualität. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind Emissionen gering, und die angrenzenden Grünflächen tragen zur Luftreinhaltung bei. Eine Verschlechterung des Lokalklimas und der Luftqualität ist nicht zu erwarten.

5.4 Mensch und Gesundheit

Durch die unmittelbare Lage zur Landeshauptstadt Schwerin und den angrenzenden Naturräumen hat das Plangebiet eine außergewöhnliche Wohnfeldfunktion.

Emission

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme von Bauphasen - keine zusätzlichen Emissionen erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der Vornutzung der Vorhabenfläche ist nicht mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Aus diesem Grund sind keine ergänzenden Untersuchungen erforderlich, um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Während der Erdarbeiten doch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG MV die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Behörden unverändert zu belassen. Verantwortlich sind Entdecker, Arbeitsleiter, Grundeigentümer und Zeugen. Die Anzeigepflicht erlischt fünf Werktage nach Eingang, kann aber bei Bedarf verlängert werden. Bodenverfärbungen und Fundstücke deuten auf entsprechende Bereiche hin.

5.6 Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Mueß – An den Lewitzwiesen“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, bei denen insbesondere die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen sind. Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch das Büro Umwelt & Planung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet.

Im Rahmen des Fachbeitrags wurde geprüft, ob das Vorhaben bei den streng geschützten Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie bei den europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst. Die Prüfung basiert auf faunistischen Geländeerfassungen der Jahre 2025 und 2026 zu den Artengruppen Brutvögel, Zug- und Rastvögel sowie Amphibien, einer Relevanzprüfung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und ergänzenden Recherchen im Kartenportal „Umwelt M-V“. Die methodische Vorgehensweise wurde im Zuge des Vorentwurfs mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2235-402 „Schweriner Seen“, das im südlichen Bereich geringfügig vom Plangebiet berührt wird, wurde ergänzend eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dabei wurden mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Schutzgebiets insbesondere durch bauzeitliche akustische und visuelle Störungen sowie durch die Kulissenwirkung der geplanten Bebauung untersucht. Ohne geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden insbesondere für Offenland- und Feuchtgrünlandbrüter sowie für störungsempfindliche Rast- und Zugvögel potenzielle Beeinträchtigungen festgestellt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und erheblicher Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Angepasstes Lichtmanagement

Durch eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit voll abgeschirmten, nach unten gerichteten Leuchten und geeigneten Leuchtmitteln werden Lichtimmissionen in angrenzende Gehölzbestände, Bruthabitate und Jagdhabitate von Fledermäusen begrenzt.

Errichten und Instandhalten eines temporären Amphibienzauns

Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist das Plangebiet umlaufend mit einem temporären Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Dieser ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten funktionsfähig zu erhalten, um das Einwandern von Amphibien in den Baubereich und damit verbundene Tötungsrisiken zu vermeiden.

Erschließungsbeginn außerhalb der Brutzeit

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Gehölzbeseitigung und des Entfernens der Vegetationsdecke ist im Zeitraum vom 1. September bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Ein Brachliegen der Bauflächen von mehr als zehn Tagen innerhalb der Brutzeit ist zu vermeiden, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern im Baufeld zu verhindern.

Errichtung eines blickdichten Schutzzaunes

Zur Vermeidung visueller Störungen angrenzender Offenland- und Wiesenhabitats des Vogelschutzgebiets ist im Bereich der baulichen Maßnahme vor Beginn der Bauarbeiten und der Brutperiode ein mindestens 2,00 m hoher, blickdichter Schutzzaun zu errichten. Dieser ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten.

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Eine qualifizierte ökologische Baubegleitung überwacht die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen und dokumentiert deren Durchführung.

Anlage einer Feldhecke

Die geplante fünfzeilige Feldhecke im Osten des Plangebiets dient der dauerhaften visuellen Abgrenzung des Wohngebiets zum Vogelschutzgebiet. Nach ihrer Entwicklung schafft sie zugleich neue Brut- und Jagdhabitats für die lokale Vogelgemeinschaft und Fledermäuse. Bis zur ausreichenden Entwicklung der Feldhecke übernimmt der temporäre Sichtschutzzaun die visuelle Abschirmung.

Sicherung einer artgerechten Grünlandbewirtschaftung mit Altgrasflächen

Zum Ausgleich des funktionalen Verlusts eines nachgewiesenen Wachtelkönigreviers wird auf den Flurstücken 12/14 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Mueß, eine rund 10.000 m² große Fläche dauerhaft extensiv bewirtschaftet. Durch ein angepasstes Mahdregime und das jährliche Belassen wechselnder Altgrasflächen wird die Lebensraumfunktion für den Wachtelkönig sowie weitere Offenland- und Feuchtgrünlandbrüter gesichert. Die Maßnahme dient zugleich der Erhaltung der Rastfunktion für Zugvögel und der Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit für Greifvögel. Die Verpflichtung zur extensiven Grünlandbewirtschaftung unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche des Wachtelkönigs ist grundbuchlich zu sichern und durch entsprechende Regelungen im Pachtvertrag zwischen Eigentümer und Landwirt umzusetzen.

Fazit

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei vollständiger Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die geprüften Arten nicht erfüllt werden. Auch die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei konsequenter Umsetzung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Europäischen Vogelschutzgebiets DE 2235-402 „Schweriner Seen“ zu erwarten sind. Mit der Berücksichtigung der Anforderungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird zugleich den Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sowie den Belangen national besonders geschützter Arten Rechnung getragen.

6 Kosten, Durchführung des Vorhabens

Für das Vorhaben besteht eine private Investitionsbereitschaft. Sämtliche Erschließungsanlagen werden durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten hergestellt. Für die Stadt entstehen hierdurch keine finanziellen Belastungen. Nach Fertigstellung werden die öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt übergeben. Die Durchführung des Vorhabens sowie die Übernahme der damit verbundenen Verpflichtungen werden ergänzend in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) abgesichert.

7 Flächenbilanz

Plangebiet	rd. 10.337 m ²
Allgemeines Wohngebiet	rd. 7.903 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 838 m ²
Private Grünfläche	rd. 1.596 m ²

.....

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Schwerin am gebilligt.

Schwerin, den

L.S.

.....

Der Oberbürgermeister

Impressum

Landeshauptstadt Schwerin
Der Oberbürgermeister
Am Packhof 2-6
19053 Schwerin
+ 49 (0) 385 545-0
info@schwerin.de
www.schwerin.de

Kontakt

Landeshauptstadt Schwerin
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung
stadtplanung@schwerin.de



Landeshauptstadt
Schwerin