

Begründung
zum
Bebauungsplan 44.03
Landeshauptstadt Schwerin
„Warnitz - Silberberg“

Verfahrensstand:

- Öffentliche Auslegung § 3 (2) Bau GB) (Planstand: 09.11.05)

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage des Plangebietes	3
3. Entwicklung des Planes	4
4. Baulicher Bestand	4
5. Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1. Baugebiet	5
5.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.1.2. Nebenanlagen	6
5.1.3. Baugestaltung	6
5.2. Verkehr	7
5.2.1. Erschließung	7
5.2.2. Ruhender Verkehr	8
5.2.3. ÖPNV	
5.3. Grünplanung	8
5.3.1. Eingriffs - /Ausgleichsbilanzierung	8
5.3.1.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	9
5.3.1.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes	10
5.4. Ver- und Entsorgung	11
5.4.1. Schmutzwasserentsorgung	11
5.4.2. Trinkwasserversorgung	12
5.4.3. Löschwasserversorgung	12
5.4.4. Regenwasserentsorgung	12
5.4.5. Elektroenergie	12
5.4.6. Wärmeversorgung	13
5.4.7. Müllentsorgung	13
5.5. Soziale Infrastruktur	
13	
5.5.1. Kindereinrichtungen	13
5.5.2. Schulen	14
5.5.3. Versorgungseinrichtungen	14
5.6. Altlasten	14
5.7. Schallschutz	15
5.8. Denkmalschutz	16
5.9. Flächenbilanz	16
5.10. Umweltbericht	17
5.11. Finanzielle Auswirkungen	18

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Landeshauptstadt Schwerin besteht weiterhin eine Nachfrage an Wohnbauland für den Eigenheimbau.

Mit der Umgestaltung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Gewerbebrache in Warnitz zu einem Wohngebiet soll eine kontinuierliche Ergänzung des Wohnangebotes in Schwerin fortgesetzt werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Gelände der ehemaligen Tieranlage Warnitz.

Es bestehen öffentliche Interessen dieses seit Jahren nicht genutzte Anwesen mit seinen abgängigen Wirtschafts- und Stallanlagen zu überplanen und in die Siedlungsstruktur einzubinden. Die Ortslage Warnitz wird damit nach Süden hin abgerundet.

Für das geplante Wohngebiet gibt es einen Erschließungsträger, der das Gebiet entwickeln und vermarkten möchte. Für die Bebauung des Plangebietes muss erst Baurecht geschaffen werden.

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan beschreibt eine konventionelle Bebauungsstruktur mit Wohnflächen für ein kostensparendes Bauen für ca. 100 Wohneinheiten und einer übersichtlichen Erschließung.

Folgende Flurstücke unterliegen der Planung:

Gemarkung:	Warnitz
Flur:	4
Flurstücke:	48, 49, 50, 51, 52/3, 41/1 (Grünausgleich)
Flur:	5
Flurstücke:	93/13, 94

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vor der Novellierung des BauGB (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau vom 24. Juni 2004) gefasst wurde, wird die Planung auf der Basis des „alten“ BauGB weitergeführt und unterliegt keiner förmlichen Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Lage des Plangebietes

Das B- Plangebiet „Warnitz - Am Silberberg“ befindet sich in nordwestlicher Randlage der Landeshauptstadt Schwerin ca. 5,0 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet liegt im OT Warnitz, südlich der Bahnlinie Schwerin - Rehna und westlich der Bahnhofstraße.

Im südlichen und westlichen Bereich schließen sich offene Landschaftsformen an, die mit den Ausgleichsflächen zum B- Plan Friedrichsthal bereits festgesetzt worden sind.

Der Plangeltungsbereich erfasst den vom B- Plan 14.91.01 (Schwerin - Friedrichsthal) offen gelassenen Bereich bis südlich an das Bahngelände der Bahnlinie - Schwerin - Rehna und ergänzt bzw. sichert somit eine flächendeckende Bauleitplanung zwischen Warnitz und Friedrichsthal. Die sich nördlich an den B- Plan anschließenden Flächen der Deutschen Bahn AG, zwischen Bahntrasse und Plangebiet, sind für die Entwicklung von Wohnbebauung nicht geeignet. Hier besteht z. Zt. ein Garagenkomplex und die Flächen sind durch die befahrene Bahntrasse immissionsschutzrechtlich stark vorbelastet. Diese Flächen können eigenständig einer Ersatznutzung zugeführt werden (Ausgleichsfläche o ä.)

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und außerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Warnitz - Silberberg“ wurde aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan „Warnitz - Silberberg“ steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

4. Baulicher Bestand

Der Gebäudebestand innerhalb des Plangeltungsbereiches ist bis auf einen Verwaltungsflachbau an der Bahnhofstraße baufällig und nicht nutzbar. Der Verwaltungsbau wird übergangsweise für die Dauer der Bauzeit der Erschließung als Baustelleneinrichtung und Verkaufsbüro genutzt.

Sämtliche noch bestehende Gebäude bzw. Gebäudereste werden beräumt.

Angrenzend an den Bebauungsplan im Norden bis zur Bahnlinie befinden sich ein Garagenkomplex sowie zwei Einfamilienhäuser, wovon eins als Kindertageneinrichtung und das andere als Wohnhaus genutzt werden.

Der weitere bauliche Bestand in Warnitz liegt nördlich der Bahnlinie und ist durch eine kleinteilige eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit unterschiedlich großen Gartenanteilen gekennzeichnet.

Die alte Kernbebauung von Warnitz wurde in den Jahren 1970 bis 1990 durch neue Wohnbebauungen ergänzt und durch jeweilige Lückenbebauung verdichtet.

Neue Wohnstrukturen wurden mit der Umsetzung der neuen Bebauungspläne entwickelt, die einen gleitenden Übergang vom ländlichen Wohnen zum Wohnen im Vorort charakterisieren.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin und in Anpassung an die Bebauungsstruktur des Ortsteiles Warnitz wird aus der landwirtschaftlichen Wirtschaftsbranche ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt.

5.1. Baugebiet

5.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend seinem Entwicklungsziel als
- Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt.

Ausgeschlossen sind mit der Gebietsentwicklung nicht vereinbare Nutzungen, die in §4 (2) und §4(3) BauNVO als zulässig geführt werden, wie:

- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Trotz der nach I. 1.1 der textlichen Festsetzungen getroffenen Ausschlüsse bleibt die Zweckbestimmung gewahrt.

Für diese Nutzungen besteht innerhalb des Bebauungsplanes einerseits kein Bedarf und zum anderen wird durch den Ausschluss die Wohnqualität gesichert.

Dieser Ausschluss soll im Sinne einer Gliederung von Baugebieten das schwach ausgeprägte Ortszentrum in Warnitz stärken bzw. eine Zentrumsbildung begünstigen.

Durchgängig soll das Wohngebiet entsprechend dem Ortsgebiet Warnitz mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Dadurch ergibt sich eine offene Bauweise.

Im Plangeltungsbereich wurden entsprechend den Verkehrs- und Erschließungsstrukturen Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt, die mit den darin zu errichtenden Gebäuden eine übersichtliche städtebauliche Orientierung des Wohnbaustandortes geben.

Es ist im gesamten Baugebiet eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde bezogen auf die Absicht kostensparender Bebauung mit 0,3 festgesetzt.

5.1.2. Nebenanlagen

Im Einklang mit der angestrebten straßenständigen Orientierung der Baufenster sollen übergreifend die rückwärtigen Grundstückshälften großflächigere, zusammenhängende Grünzonen ergeben. Der Zusammenhang der Grünflächen führt für die eingebundenen Einzelgrundstücke optisch zu einer großzügiger wirkenden und ungestörten „Gartenlandschaft“.

Daher sollen Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sein, bzw. unmittelbar außerhalb, wenn das Hauptgebäude auf einer Baugrenze errichtet wird.

Da die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen unmittelbar an Erschließungsanlagen diese oft in städtebaulich unbeabsichtigter Weise optisch verengt oder an Straßeneinmündungen gar ungefällig oder sichtbehindernd wirkt, wird zusätzlich ein Bauverbot für Nebenanlagen im 3 m - Abstand zu Erschließungsanlagen festgesetzt.

5.1.3. Baugestaltung

Trotz individueller Bauweise soll ein gestalterisch geschlossener Siedlungsteil entwickelt werden.

Bei den aus der Erschließung vorgegebenen tiefen Grundstücken werden die auf 17 m begrenzten und nahe an die Straßen herangerückten Baufenster eine eindeutig ablesbare zeilenförmige Zonierung mit großen Gartenanteilen ergeben. Diese Linearität wird durch die Festsetzung straßenparallel ausgerichteter Dachfirste noch verstärkt.

Die festgesetzte Bautiefe von bis zu 17 m lässt andererseits auf dem jeweiligen Grundstück großen Spielraum beispielsweise für südliche Ausrichtung des Baukörpers und den Abstand des Hauses zur Straße.

Als geringst mögliche Eingriffe erfolgen Festsetzungen zu den Dachneigungen, der Materialwahl der Fassaden und der Farbgestaltung.

- Die Einschränkung zur Dachneigung erfolgt entsprechend der in Warnitz überwiegend bestehenden Dachneigungen.

Hierzu wurde eine Bandbreite von 35 - 50 Grad für den überwiegenden Teil des Plangebietes zugelassen, die unverkennbar die Silhouette einer Einfamilienhaussiedlung mit Steildach prägen. Die Bandbreite von 35 - 50 Grad ist nicht einschränkend, sondern beschreibt das für konventionelle Satteldachbauten typische Anwendungsspektrum.

- Mit der an anderer Stelle getroffenen Festsetzung der Firsthöhe bei max. 9,5 m wird die untere Grenze der zulässigen Dachneigungen hier bei 22 Grad gezogen.

Dachnebenflächen mit ihren geringeren Ausmaßen werden im gesamten Plangebiet als untergeordnete Bauteile mit 17 - 70 Grad Neigung zugelassen, ebenso die Dachflächen von Nebenanlagen.

- Die weiteren Festsetzungen zur Baugestaltung bezüglich der Materialwahl und Farbgebung orientiert sich daran, die in der bestehenden Ortslage Warnitz verbreiteten und bewährten Farben und Materialien auch im neuen Baugebiet zuzulassen, auch um den Siedlungszusammenhang zu betonen, andererseits diese bereits breite Palette nicht noch stärker zu erweitern. Der Ausschluss weiterer Farben betrifft vor allem modische „bunte“ und gegebenenfalls stark reflektierende Dachziegel und bei den Putzbauten vor allem die außerhalb des inneren Stadtgebietes nicht so gebräuchlichen dunkleren Farbtöne.

Angesichts der in Material und Farbwahl individuell sehr breiten Gestaltungspalette soll der bauliche Zusammenhalt des moderat verdichteten Gebietes vor allem über die an erster und zweiter Stelle stehenden, übergeordneten Gestaltungsprinzipien (Baufenster, ablesbare Reihung, Firstrichtung und Dachneigung) erreicht werden. Ebenfalls sollen auf den einzelnen Grundstücken zu kleinteilige Gestaltungsvariationen durch das Gebot der Errichtung von Nebenanlagen und Hauptgebäuden im gleicher Material- und Farbgebung unterbunden werden. Innerhalb der breiten Palette der Material- und Farbauswahl soll die Gestaltung grundstücksbezogen ‚aus einem Guss sein. Für Carports kann wegen der offenen Bauweise davon abgewichen werden.

5.2. Verkehr

5.2.1 Erschließung

Verkehrsmäßig ist das geplante Wohngebiet durch die Ortslage Warnitz an die Stadttangente OU 106 (z. Zt. im Bau) und an die Landesstraße (L 03) Schwerin-Boltenhagen sowie innerorts an die Bahnhofstraße angeschlossen.

Das geplante Straßen- und Wegenetz im Wohngebiet sowie die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes erfolgt mit dem vordringlichen Ziel, den Nutzungsansprüchen von Fußgängerverkehr, motorisierten Verkehr und den sozialen Ansprüchen an den öffentlichen Raum gerecht zu werden.

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt über einen Anbindepunkt an die Bahnhofstraße und damit an das öffentliche Straßennetz in Warnitz.

Eine weitere Fuß- und Radweganbindungen zur Bahnhofstraße wird über einen 3,5 m breiten Weg im nördlichen Bereich, der gleichzeitig als Not- und Rettungsweg dient, hergestellt.

Die innere Verkehrsführung erfolgt auf Grund der bestehenden Nutzungsansprüche an den Straßenraum durch das Mischprinzip, d.h. eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer auf der Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche). Dies führt zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeit, erhöht die Verkehrssicherheit und sichert eine gute Wohnqualität zu.

Im Straßenabschnitt der Planstraße A wird auf Grund der Verkehrsverdichtung (Sammelstraße) zur Sicherheit für Fußgänger und Schüler ein separater Gehweg mit B= 1.50 m hergestellt.

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit der Ausbauplanung folgende weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung berücksichtigt:

- Der Knotenpunkt Planstraßen A / B / C (Übergangsbereich von Straße mit Gehweg zu Mischverkehrsfläche) wird als Aufpflasterung gestaltet.

- In den Planstraßen B und C werden 1,75 m breite Pflanzinseln (ohne Bäume) eingeordnet, so dass die Fahrbahn dort punktuell auf 3,0 m eingeengt wird.

In der Planstraße B werden zwei derartige Pflanzinseln, im nördlich davon parallel verlaufenden Abschnitt der Planstraße C ebenfalls zwei Pflanzinseln sowie im südlich davon parallel verlaufenden Abschnitt der Planstraße C eine Pflanzinsel untergebracht.

5.2.2. Ruhender Verkehr

Die für die Wohneinheiten notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Für Besucherverkehre wird zusätzlich eine öffentliche Stellplatzreserve von ca. 38 Plätzen, entsprechend etwa 0,3 Stellplätzen je Wohneinheit in der Planstraße B und der Ringstraße C angelegt.

5.2.3. ÖPNV

Die Ortslage Warnitz ist mit Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen hier die Mecklenburg Bahn (Schwerin - Rehna) sowie eine Busverbindung zum Schweriner Zentrum bzw. zum OT Lankow zur Verfügung. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich nahe der Kreuzung Bahnhofstr./ Kirschenhöfer Weg in ca. 300 m Entfernung.

5.3. Grünplanung

5.3.1. Eingriffs - /Ausgleichsbilanzierung

Nach den §§ 18 ff. BNatSchG sind die durch den Bebauungsplan vorzubereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bilanzieren.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 44.03 „Warnitz - Silberberg“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies gilt vor allem für den Wegfall der Bracheflächen und die Gehölzbeseitigungen zur Sicherung der Erschließung

dieses Wohngebietes und der damit einhergehenden Beeinträchtigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und des Landschaftsbildes.

Das Plangebiet weist keine Elemente auf, die grundsätzlich die Planung einer Bebauung aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Frage stellen könnten.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgeführt und bewertet sowie detailliert die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen beschrieben werden.

Zusammenfassend werden hinsichtlich der Eingriffsbewertung u.a. folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vorgesehen:

- Einzelne Gehölzstrukturen sind weitestgehend zu erhalten.
- Versiegelungen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- Das B-Plangebiet ist durch randliche Gehölzpflanzungen besser in die angrenzende freie Landschaft einzubinden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe LUNG M-V, Heft 3 / 1999) und ergab einen rechnerischen Bedarf von 41.311 Flächenäquivalenten (FÄQ).

Als Kompensation werden folgende Maßnahmen im Grünordnungsplan vorgeschlagen:

5.3.1.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

A1 – Anpflanzung von Gehölzgruppen/Sukzession als nordwestliche Abgrenzung des Plangebietes

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsrandes durch den allmählichen Übergang von Ortschaft in die freie Landschaft wird im Nordwesten des Plangebietes der vorhandene Gehölzbestand vervollständigt. Durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen und die Zulassung einer sukzessiven Entwicklung kann zudem die Wertigkeit und die Bedeutung als Lebensraum des Bestandes erhöht werden. Die festgesetzte private Grünfläche beläuft sich auf 5.020 m².

A2 Anpflanzung einer Strauchhecke als nördliche Abgrenzung des Plangebietes

Auf dem Lärmschutzwall parallel zur Geltungsbereichsgrenze wird zur Ausbildung eines ortsbildgerechten Siedlungsrandes eine Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern angepflanzt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche ist aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege als ein durchgehender Grünzug vorgesehen. Neben dem gestalterischen Aspekt übernimmt die Hecke auch siedlungsökologische Funktionen.

A3 – Anpflanzung von Gehölzgruppen/Sukzession als südliche Abgrenzung des Plangebietes

Die landschaftsgerechte Eingrünung des südlichen Randes des Plangebietes erfolgt durch lockere Gehölzanpflanzungen. Mit der Festsetzung dieser privaten Grünfläche werden innerhalb stark anthropogen überprägter Bereiche natürlich wirkende Elemente geschaffen, die Flächen mit einer aktuell geringen Wertigkeit aufwerten.

A4 – Anlage eines Grünstreifens

Die 1.130 m² große Fläche im südlichen Teil des Plangebietes ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzusäen und mittelfristig zu einer extensiv unterhaltenden Wiesenfläche zu entwickeln.

A5 – Anpflanzung einer Hecke östlich des Kindergartens

Als natürliche Grenze zwischen Wohngebiet und Kindergarten erfolgt die Anpflanzung einer 25 m langen Hecke. Die Anpflanzung der festgesetzten Hecke als private Grünfläche sorgt als gestalterisches Element für eine zusätzliche Durchgrünung des Plangebietes.

Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird die Anpflanzung von insgesamt 34 standortgerechten heimischen Bäumen, StU 18/20 cm in einem mindestens 9 m² großen Baumquartier innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen Planstraßen A, B, C, D und E festgesetzt. Davon werden 6 Bäume als Ersatz für die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu rodenden 54 Hochstämme und 80 m Hecke gepflanzt. Die Planstraßen übernehmen die Erschließung des Wohngebietes. Es soll eine Differenzierung und Gestaltung jedes einzelnen Straßenraumes angestrebt werden, um die Orientierung und Identifikation zu verbessern. Zudem dient die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen der ökologischen Aufwertung dieser Flächen.

Baumpflanzgebot innerhalb der Wohnbauflächen

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, StU 16/18 cm zu pflanzen. Die Standortgerechtigkeit und auch die Pflanzqualität der festgesetzten Pflanzung soll u.a. deren Anwuchs sichern als auch ein Mindestmaß an ökologischer Vernetzung mit den umgebenden Grünflächen herstellen. Zudem soll das Baumpflanzgebot für eine gleichmäßige Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gestalterisch und ökologisch aufwerten.

5.3.1.2. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Flurstück 41/1, Flur 4, Gemarkung Warnitz als Ausgleichsfläche festgesetzt. Das Flurstück grenzt im Osten an die Bahnhofstraße in Warnitz, im Norden, Süden und Osten an Ackerflächen. Zurzeit unterliegt das Flurstück der intensiven Ackernutzung.

Anlage eines naturnahen Kleingewässers

Auf dem genannten Flurstück wird ein ca. 2.000 m² großes Kleingewässer angelegt. Es ist abwechslungsreich und strukturiert mit unterschiedlichen Böschungsbereichen und Uferlinien anzulegen. Das Kleingewässer wird für die der Dach- und Straßenentwässerung des WA-Gebietes über einen Graben genutzt.

Daneben wird aber auch innerhalb der ausgeräumten Agrarlandschaft ein Element geschaffen, welches neben gestalterischen Funktionen auch Funktionen des Biotopverbundes bzw. als Trittsteinbiotop übernimmt. In Zusammenhang mit dieser Maßnahme und nachfolgenden Maßnahmen wird die Vernetzungsfunktion zwischen verschiedenen Biotopen gesteigert. Gleichzeitig wird der Lebensraum für die hier ansässigen Tiere aufgewertet.

Anpflanzung von Gehölzgruppen/Sukzession

Zur Abschirmung des Kleingewässers soll sich auf einer Fläche von 6.460 m² mit Hilfe von Initialpflanzungen die Vegetation sukzessive entwickeln. Dabei nimmt die feuchte Senke (geschützt nach § 20 LNatG M-V) am östlichen Flurstücksrand ca. 1.600 m² ein. Sie ist von der Bepflanzung freizuhalten und ausschließlich der Sukzession zu überlassen.

Strukturanreicherungen in Form von lockeren Gebüschanpflanzungen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild des betreffenden Landschaftsausschnittes aus. Des Weiteren stellen sie einen Lebensraum für Vögel und Kleintiere dar.

An die Maßnahmenfläche grenzen von allen Seiten intensiv genutzte Ackerflächen. Mit der Anpflanzung von Bäumen nördlich und südlich des nach § 20 geschützten Biotops am östlichen Flurstücksrand wird zusätzlich gewährleistet, dass diese Fläche nicht mehr wie aktuell in landwirtschaftliche Nutzung genommen wird.

Der Zeitpunkt der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen wird im Erschließungsvertrag und ggf. in weiteren Verträgen vereinbart.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Schmutzwasserentsorgung

Das im Wohngebiet anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Bahnhofstraße zugeführt.

Der bestehende SW- Kanal ist ausreichend dimensioniert um die anfallenden Schmutzwassermengen aus dem Baufeld aufzunehmen.

Es sind im Kanal als auch in dem sich anschließenden SW- Pumpwerk keine Kapazitätserweiterungen erforderlich. Für den südöstlichen Leitungsanschluss wurden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

5.4.2. Trinkwasserversorgung

In der Bahnhofstraße liegt eine Trinkwasserleitung AZ DN150.
Es ist geplant die Trinkwassererschließung über ein vermaschtes Ringsystem (DN 150/ DN 100) mit mindestens zwei Einbindungen in der Bahnhofstraße aufzubauen.

5.4.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 über die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ausreichend gesichert. Zur Absicherung der Löschwasserversorgung werden im Wohngebiet im Trinkwassernetz entsprechend der Regelabständen Hydranten angeordnet.

5.4.4. Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung ist auf Grund der Topographie und der anstehenden Bodenarten nur auf einer benachbarten außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Fläche möglich. Die dort vorhandenen Böden besitzen nach der Baugrunderkundung noch ein geringes Versickerungspotential. Dadurch konnte die in der Feldmark liegende große Senke (§ 20 LNatG M- V Fläche) immer wieder trocken fallen und eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglichen.

Dieser Senke vorgelagert soll ein naturnahes Kleingewässer aufgebaut werden. Dazu wird das Regenwasser aus dem Wohngebiet im Freigefälle über entsprechend dimensionierte Kanäle bzw. einen offenen Graben zum vorgesehenen Standort geleitet.

Der Eintrag von Sedimenten und Schlamm wird über entsprechende Anlagen vermieden.

Im Kleingewässer mit ausgebildeten Flach- und Tiefenzonen wird sich ein wechselnder Wasserspiegel einstellen.

5.4.5. Elektroenergie

Zur Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie wird die Aufstellung einer neuen Trafostation erforderlich. Von dort erfolgt der Aufbau eines 1 KV - Stromnetzes für die Erschließung der Einzelgrundstücke.

Als Standort wurde ein Platz an der nördlichen Planstraße C festgelegt.

5.4.6. Wärmeversorgung

Fernwärmeleitungen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Es befindet sich jedoch im unmittelbaren Umfeld eine Erdgasleitung der Stadtwerke über die das Wohngebiet mit Erdgas erschlossen wird.

Die Wärmeversorgung auf den einzelnen Baugrundstücken wird über individuelle Heizungsanlagen gesichert.

Neben dem Erdgas ist auch der Einsatz von anderen Energieträgern möglich.

5.4.7. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Stadtwirtschaftlichen Dienstleistungen Schwerin (SDS), einen Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin.

Der Einsatz der vorhandenen Müllfahrzeugtechnik ist durch die entsprechende Straßendimensionierung sichergestellt.

Der nächstgelegene Stellplatz für Wertstoffbehältersysteme befindet sich im Gewerbegebiet „Zum Kirschenhof“.

5.5 Soziale Infrastruktur

5.5.1. Kindereinrichtungen

Die Kindertagesstätte von Warnitz befindet sich als Kinderkrippen- und Kindergarteneinrichtung unmittelbar nördlich an das Wohngebiet angrenzend in der Bahnhofstraße.

Weiterhin stehen zur Betreuung der Kinder, Kindergarten- und Kinderkrippeneinrichtungen in der Stadt und im Umfeld der Landeshauptstadt Schwerin zur Verfügung.

Die in den Plangeltungsbereich hineinragende Spielfläche (Außenfläche) des Kindergartens wurde auf der Planzeichnung mit dem Planzeichen (PlanzV Pkt. 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf) für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Es handelt sich um eine kleine Kindereinrichtung, die über eine begrenzte Anzahl von Plätzen verfügt. Die unter Aufsicht stehenden Kinder verursachen keinen Lärmpegel, der über den gebietstypisch zulässigen Spielplätzen hinausgeht.

Die Schallentwicklung aus den Frei- und Spielflächen des Kindergartens ist in allgemeinen Wohngebieten als sozial adäquat hinzunehmen und entfaltet keine unzumutbare Störungswirkung.

Für die Einbeziehung des Hauptgebäudes der Kindertagesstätte in den Plangeltungsbereich besteht mangels Konfliktpotential kein Regelungserfordernis.

5.5.2. Schulen

Für die Schulbildung können die Schulen des Stadtteils Schwerin - Lankow bzw. andere Schuleinrichtungen der Landeshauptstadt genutzt werden.

Ein den Schulzeiten angepasster Schulbusverkehr für die sichere Beförderung der Schüler zur und von der Schule besteht in Warnitz. Die nächst gelegene Haltestelle kann genutzt werden. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 400 m. Die Fahrzeiten richten sich nach den Erfordernissen.

5.5.3. Versorgungseinrichtungen

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann z.B. das nächst gelegene Einkaufszentrum „Margaretenhof“ in ca. 1,5 km Entfernung in Warnitz genutzt werden.

5.6. Altlasten

Eine Gefährdung der geplanten Wohnnutzung aufgrund der Vornutzung besteht nicht. Eine Belastung des Grundwassers wird durch eine durchgängige Abdeckung des Grundwasserleiters mit Geschiebelehm gutachterlich ausgeschlossen.

Das Flurstück 48 wurde ursprünglich gemeinsam mit dem Flurstück 49 landwirtschaftlich genutzt. Etwa 1963 wurde für die Versorgung der Fahrzeuge eine Tankstelle auf dem Flurstück 48 errichtet. Zum Betriebsgelände gehörten weiterhin ein 1962 errichtetes Werkstattgebäude und ein Garagenkomplex.

Nach den Feststellungen des rückbaubegleitenden Ingenieurbüros wurden die Altlasten auf dem Flurstück 48 saniert (GEOS, 05.09.1997). Die entsprechenden Unterlagen sind im Amt für Ordnung, Umwelt und Verbraucherschutz einsehbar.

Auf dem Flurstück 48 war dann bis in die jüngere Vergangenheit ein Abschleppunternehmen tätig. Die von diesem Unternehmen genutzten Anlagen und Gebäude sowie der darunter liegende Boden werden im Rahmen der Rückbauarbeiten fachgutachterlich bewertet.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 49 schließt sich auf einer Fläche von 4 ha die 1954 errichtete Rinder- und Schweinestallanlage an.

Diese Fläche wurde bereits 1992 auf Bodenkontaminationen untersucht (GBU, 1992). Dabei wurden keine Schadstoffkonzentration, die den geplanten Nutzungen widersprechen ermittelt.

Der Grad der organischen Belastung des Bodens insbesondere in den Bereichen Dunglegen, Güllezisternen und zentrale Entsorgungsanlage wird beim Rückbau der Anlagen nochmals überprüft.

Nach dem Rückbau aller Anlagen und Gebäude wird dem Amt für Ordnung, Umwelt und Verbraucherschutz ein Bericht über die Durchführung der Rückbauarbeiten mit dem Nachweis der ordnungsgemäßen Beräumung und Entsorgung der Abbruchmaterialien sowie der Überprüfung des anstehenden Bodens vorgelegt.

5.7. Schallschutz

Der Schallschutz ist unter drei Aspekten zu sehen:

- Das Straßennetz und der Ort Warnitz ist besonders durch die Verkehrsbeziehung vom Wohngebiet Friedrichsthal zum Einkaufszentrum „Margaretenhof“ über die Bahnhofstraße und dem Kirschenhöfer Weg vorbelastet.

Laut den Verkehrszählungen und DTV- Berechnungen befahren z.Zt. täglich bis zu 3.300 Kfz/24h die Bahnhofstraße.

Nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße OU106 (Stadttangente) mit einer Anbindung am Wohngebiet Friedrichsthal (Lärchenallee) und am Einkaufszentrum „Margaretenhof“ wird eine geänderte Verteilung der Verkehrsströme erwartet. Dies soll durch aktive Maßnahmen unterstützt werden. Dazu zählt die Unterbrechung der südlichen Bahnhofstraße/ Warnitzer Straße für den Kraftfahrzeugverkehr in einem eigenständigen, nicht auf den Bebauungsplan bezogenen Rechtsakt.

Die Berechnungen für das Verkehrsaufkommen in und aus dem geplanten Wohngebiet haben eine Größe von ca. 500 Kfz/24h ergeben.

Bei der angenommenen Schließung der südlichen Bahnhofstraße/ Warnitzer Straße ergibt sich eine erhebliche Verkehrsreduzierung von z. Zt. ca. 3 300 auf besagte ca. 500 Fahrzeugbewegungen / 24 h, eine Entlastung um ca. 2 800 Einheiten, die dem Ortsteil Warnitz insgesamt zugute kommt.

Die sich aus der Schließung des Kirschenhöfer Weges ergebende erhebliche ortsteilinterne Umlenkung des verbleibenden innerörtlichen Verkehrs auf die nördliche Bahnhofstraße kann im Bauleitplanverfahren nicht geregelt werden. Eine ortsteilverträgliche Beeinflussung und Lenkung dieser Verkehrsverlagerung kann nur im Rahmen eines integrierten Verkehrskonzeptes für Warnitz geleistet werden.

Diese anzunehmende Verkehrsbelastung wird jedoch nicht so hoch sein, dass in Anbetracht der Bedeutung des Plangebietes für den Ortsteil Warnitz, des abgängigen Gebäudezustandes und des bestehenden Interesses an Bauflächen für Eigenheime ein Zurückstellen des Planvorhabens auf einen späteren Zeitpunkt unangemessen wäre.

- In Vorbereitung des Bauleitverfahrens wurde ein rechnergestütztes Schallgutachten vom Ing. Büro für Umwelttechnik P. Hasse mit Datum vom 28.05.04 erarbeitet.

Bei den schallschutztechnischen Ermittlungen wurde von den am Standort relevanten Lärmquellen ausgegangen.

Berücksichtigt wurden:

- Ortslage Warnitz
- Landesstraße LO3, Schwerin Grevesmühlen
 - Gemeindestraße Bahnhofstr., Kirschenhöfer Weg
 - Eisenbahntrasse Schwerin - Gadebusch

Ortslage

- Friedrichsthal
- Bundesstraße B104, Schwerin - Gadebusch
 - Gemeindestraße Warnitzer Str.

Ortsumfahrung OU106 (Stadt tangente) Knoten B104 bis Knoten L03

Für den Gewerbelärm sind keine relevanten Quellen im Bereich des B-Planes bekannt.

Im Ergebnis der Berechnungen der verschiedenen möglichen Belastungsfälle und Beurteilungspegel wird festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Straßenverkehrslärm eingehalten und damit unterschritten werden, wenn die Bahnhofstraße für den Durchgangsverkehr von und nach Friedrichsthal geschlossen wird.

Bis zu diesem Zeitpunkt werden für den geplanten Wohnungsbau an der Bahnhofstraße Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grund des berechneten Lärmpegelbereiches III aus der gegenwärtigen Verkehrssituation festgesetzt.

So sind die zur Bahnhofstraße gerichteten Außenbauteile der Gebäude gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszubilden.

Fenster von Schlafräumen an dieser Gebäudeseite sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

- Bezüglich der Schallimmissionen von der Bahnlinie gibt es eine geringfügige Überschreitung für den Außenbereich. Daher wird zum Schutz für den Aufenthalt im Freien für die Grundstücke an der nördlichen Plangeltungsgrenze gegen Lärm von der Bahnstrecke Schwerin - Gadebusch ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m festgesetzt.

5.8. Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes sind beim Amt für Denkmalpflege keine Baudenkmäler bzw. Bodendenkmäler bekannt.

5.9. Flächenbilanz

▪ Allgemeines Wohngebiet (Nettobaufläche)	4,95 ha	73,2%
▪ Verkehrsflächen(einschl. Verkehrsgrün)	0,69 ha	10,2%
▪ Priv. Grünflächen mit naturschutzfachlichen Festsetzungen	1,01 ha	1,5%
▪ Spielfläche für den Kindergarten	<u>0,11 ha</u>	<u>0,2%</u>
	insgesamt	6,76 ha
Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches	0,86 ha	

Anzahl der EFH - Grundstücke:	64
davon Bungalow - Haustypen: 8 Stück	
Anzahl der möglichen DHH - Grundstücke:	<u>46</u>
max. mögl. Grundstücke	110

5.10. Umweltbericht

§ 244 Abs. 2 BauGB eröffnet für bereits eingeleitete Planungen die Möglichkeit, das Verfahren nach den gesetzlichen Vorgaben vor dem 24.06.2004 zum Abschluss zu bringen. Das damals gültige Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) schreibt unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorprüfung der baurechtlichen Vorhaben im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen vor.

Laut Anlage 1 zu diesem Gesetz (dort Nr. 18.7.2) vom 19.09.2001 ist ein Städtebauprojekt für bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich ab einer Grundfläche von 20.000 qm einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zu unterziehen.

Das Plangebiet Nr. 44.03 „Warnitz – Silberberg“ weist Wohnbauland in einer Größe von 49.500 qm aus. Somit ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 eine Grundfläche (Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung) von 14.850 qm überbaubar.

Im vorliegenden Fall beträgt die geplante Grundfläche ca. 14.850 qm, so dass eine UVP entfallen kann und selbst eine Pflicht zur Vorprüfung nicht besteht.

Eine kumulierende Wirkung mit anderen Vorhaben besteht nicht.

Für das Planungsvorhaben wird daher keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVP) und zur Aufstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB) festgestellt. Es wird ein solcher auch nicht erstellt.

5.11. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Projektentwickler wurde ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten durch ihn geschlossen. Ein noch zu formulierender Erschließungsvertrag soll die Stadt von den mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten freihalten.

* * * * *

Die Begründung wurde in der Sitzung der
Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

am gebilligt.

Landeshauptstadt Schwerin

Der Oberbürgermeister