

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 113
"Warnitz - Kirschenhöfer Weg II"

Schwerin, 19. Mai 2021

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1. Allgemeines	6
1.1. Planungsanlass.....	6
1.2. Zielsetzung.....	6
1.3. Übergeordnete Planungen	6
1.3.1. Landesplanung.....	6
1.3.2. Flächennutzungsplan	7
1.4. Beschreibung des Plangebietes	7
1.4.1. Lage und räumliche Struktur	7
1.4.3 Grünstruktur	9
1.4.4 Wasserschutz.....	9
1.4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung	9
2 Städtebaulicher Entwurf	10
3 Inhalt des Bebauungsplanes	11
3.1. Art der baulichen Nutzung	11
3.2. Maß der baulichen Nutzung	11
3.3. Bauweise	12
3.4. Wohnungszahl in Wohngebäuden.....	12
3.5. Verkehrsplanung	12
3.6. Lärmschutz	14
3.7. Grünordnerische Belange.....	14
3.8. Gestalterische Festsetzungen	16
3.9. Bodenschutz	18
3.10. Ver- und Entsorgung	19
4. Kosten, Durchführung des Vorhabens	23
5. Flächenbilanz	24

Abbildungen

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab	7
Abbildung 2: Luftbild Warnitz, ohne Maßstab	8
Abbildung 3: Ausschnitt des städtebaulichen Entwurfes, ohne Maßstab	10
Abbildung 4: Straßenquerschnitt, ohne Maßstab	13

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AFB	artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzgesetzes
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
dB(A)	Dezibel mit A-Bewertung
DIN	Deutsche Industrienorm
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GRZ	Grundflächenzahl
IO	Immissionsort
m	Meter
max.	maximal
Pkw	Personenkraftwagen
WA	allgemeines Wohngebiet

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan hat folgende Bestandteile:

- Planzeichnung (Teil A)
- textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung (Teil B)

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind folgende Fachgutachten berücksichtigt:

- Umweltbericht, Stand 23.11.2020
- Artenschutzfachbeitrag, Stand 23.11.2020
- Schalltechnische Untersuchung vom 09.04.2019
- Baugrundbeurteilung vom 26.03.2020
- Orientierende Altlastenuntersuchung vom 17.03.2020
- Verkehrsuntersuchung vom Januar 2020

1. ALLGEMEINES

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Warnitz - Kirschenhöfer Weg II" beschlossen.

Am 11.03.2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes statt.

Mit Schreiben vom 26.06.2020 wurde die frühzeitige Behördeninformation gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Auf der Sitzung des Hauptausschusses der Landeshauptstadt Schwerin am wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Warnitz - Kirschenhöfer Weg II" zugestimmt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gemäß § 4 (2) BauGB, erfolgt ab der KW. 2020

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte auf der Homepage der Landeshauptstadt Schwerin und im Stadtanzeiger Nr. der Landeshauptstadt Schwerin am

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis zum statt.

1.1. PLANUNGSANLASS

In der Landeshauptstadt Schwerin besteht eine über die Jahre gleichbleibende Nachfrage nach Wohnbauland. Neben Nachverdichtung ist auch die Entwicklung zu Bauland notwendig. Ausgewiesene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan werden in einem Bebauungsplanverfahren zu Wohngebieten entwickelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 113 „Warnitz - Kirschenhöfer Weg“ kommt die Stadt dem Bedarf nach. Mit der Arrondierung der Siedlung in Warnitz wird das Plangebiet zu einer wohnbaulichen Entwicklung geführt.

1.2. ZIELSETZUNG

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes. Durch die städtebauliche Anbindung und Entwicklung arrondiert eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Siedlungsraum südlich des „Kirschenhöfer Weges“. Die Planung hat den Zweck Wohnbaumöglichkeiten innerhalb der Landeshauptstadt Schwerin zu entwickeln und damit der Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen.

1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

1.3.1. LANDESPLANUNG

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

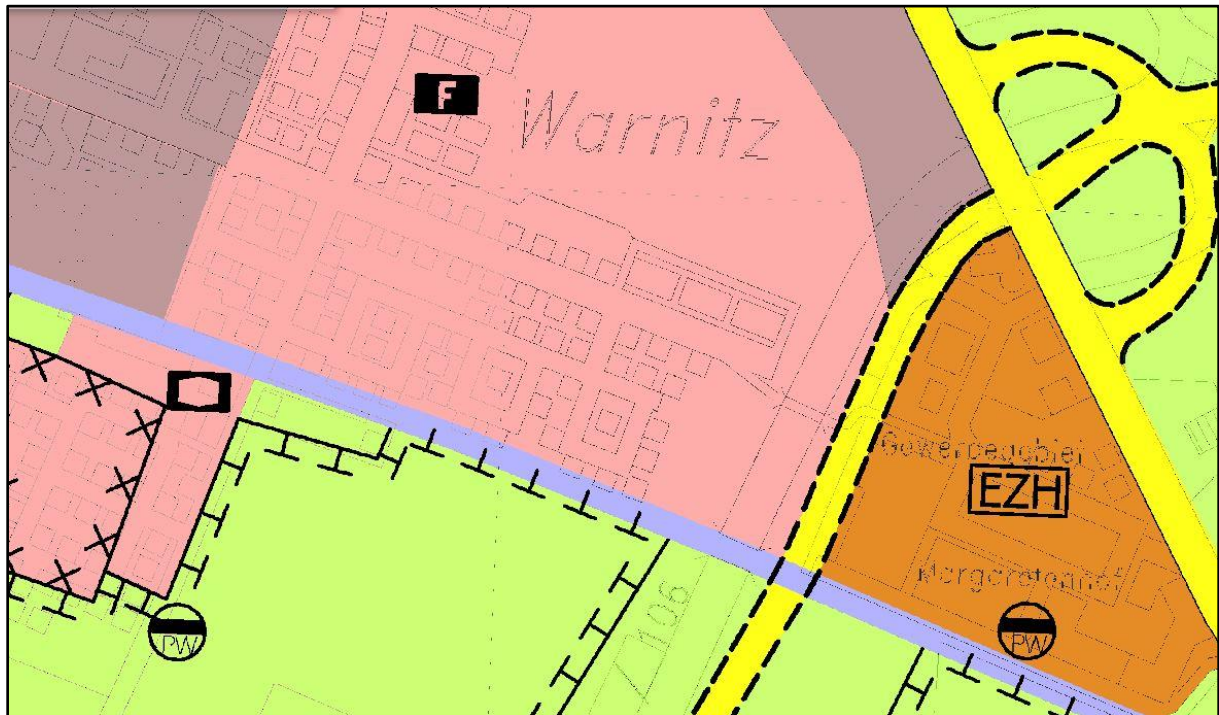


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

1.4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.4.1. LAGE UND RÄUMLICHE STRUKTUR

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Innenstadt von Schwerin im Stadtteil Warnitz.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist ca. 7 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha und der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Kirschenhöfer Weg“,
- im Osten durch die Bundesstraße 104 (Umgehungsstraße von Schwerin),
- im Süden durch die Bahnlinie Schwerin-Rehna-Parchim“ sowie
- im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 42/02 „Warnitz - Kirschenhöfer Weg/Bahnhofstraße“.

Der Geltungsbereich arrondiert an den vorhandenen Siedlungsraum ohne die Möglichkeit sich in irgendeine Himmelsrichtung zu erweitern.



Abbildung 2: Luftbild Warnitz, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut. Im Norden befinden sich zwei bebaute Grundstücke. Die anderen Flächen des Geltungsbereiches sind als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) gekennzeichnet. Das Gelände fällt von ca. 60 m NHN im Nordwesten auf ca. 52 m NHN im Südosten ab. Die West-Ost-Achse weist eine maximale Ausdehnung von ca. 160 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 180 m Länge auf.

Die angrenzenden Nutzungen sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen wohnbaulich geprägt. Die westliche Wohnbebauung ist durch eine aufgelockerte Baustruktur in Form von eingeschossigen Gebäuden geprägt, im Norden sind überwiegend straßenbegleitend ein- bis zweigeschossige Reihen- und Doppelhaus vorhanden. Östlich angrenzend verläuft in einem Einschnitt die Bundesstraße B 104 und dahinter grenzt das Einkaufszentrum „Margaretenhof“ mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, einem Einrichtungshaus und weiteren Dienstleistungen.

1.4.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Grevesmühlener Chaussee“ in die „Bahnhofstraße“ und dann in den „Kirschenhöfer Weg“. Das Wohngebiet wird über zwei Anschlussstellen an den Verkehrsraum angebunden. Im Westen an die Straße „Kleiner Kamp“ und im Norden an den „Kirschenhöfer Weg“.

Im östlichen Plangebiet verläuft ein Wirtschaftsweg in Nord-Süd-Richtung. Das Einkaufszentrum „Margaretenhof“ ist über eine Gehweg- bzw. Fahrradbrücke erreichbar.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestellen des Nahverkehrs Schwerin (Buslinie 18). Die Taktung liegt bei je zwei Fahrten in der Früh- und Nachmittagsspitzenstunde. Südlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke von Schwerin nach Rehna (RB13) und ist über den Haltepunkt „Schwerin-

Warnitz“ erreichbar. Die Strecke wird von der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH (ODEG) mit je einer Fahrt pro Stunde und Richtung betrieben.

1.4.3 GRÜNSTRUKTUR

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Die Landschaft um den Ortsteil Warnitz ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. An der südlichen Plangebietsgrenze stockt entlang der Bahnlinie eine Feldhecke aus vorwiegend heimischen Baum- und Straucharten. Im Osten befinden sich bewachsene Lärmschutzwälle.

Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung sind innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

1.4.4 WASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin - WSGVO-SN - vom 21. August 1995 (GVOBl MV Seite 510), in Kraft seit dem 2. November 1995, geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 11. Februar 2002 (GVOBl M-V Seite 114).

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Wasserflächen vorhanden.

1.4.5 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Das Plangebiet ist über die Fahrradwege an der Umgehungsstraße und der „Grevesmühlener Chaussee“ an das Schweriner Radwegenetz angebunden. Die Buslinie 18 und die Anbindung an die Bahnhaltestelle „Schwerin-Warnitz“ ermöglichen eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Durch das angrenzende Einkaufszentrum „Margaretenhof“ ist eine fußläufige Versorgung möglich. Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes „Warnitz - Kirschenhöfer Weg II“. Er beinhaltet die Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente der räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihrer baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und umweltökologischen Dimension. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang des „Kirschenhöfer Weges“ und an den westlich gelegenen Wohnquartieren. Es wird auf das freistehende Einfamilienhaus, wie es in Warnitz in vielfältiger Form vorhanden ist, abgestellt. Ferner wird eine Doppelhausbebauung in untergeordneter Anzahl ermöglicht. Dieser städtebauliche Ansatz sichert etwas breiter gefächerte Bau- und Wohnformen. Das entstehende Wohnquartier orientiert sich an den marktüblichen und im Umfeld vorhanden Grundstücksgrößen. Die nicht überbauten Flächen werden durch private Hausgärten individuell gestaltet und sichern eine Durchgrünung des Baugebietes. Die Ringerschließung bietet eine optimale verkehrliche- wie versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes. Das Baugebiet wird an bestehende Verkehrswege und Erschließungsanlagen („Kleiner Kamp“ und „Kirschenhöfer Weg“) angebunden. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan stellt eine Siedlungsstruktur für Einzelhäuser dar.



Abbildung 3: Ausschnitt des städtebaulichen Entwurfes, ohne Maßstab

Stand: 19.05.2021

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Im Nachfolgenden sind Erläuterungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Wohnungsanzahl in Wohngebäuden, Verkehrsplanung, Lärmschutz, grünordnerische Belange, örtliche Bauvorschriften, Bodenschutz, Ver- und Entsorgung zu finden.

3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Dieses zulässige Nutzungsspektrum entspricht dem Charakter der vorhandenen Nutzungsmischung der umliegenden Gebiete. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, in kleinerem Umfang quartiersverträgliche wohnungsnaher Infrastrukturangebote zu schaffen.

Die sonst nach § 4 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind ausgeschlossen, da von ihnen Störungen der Wohnfunktion ausgehen können.

Zudem ist die Erschließung der Wohngebiete flächenschonend dimensioniert und nicht für die Aufnahme publikumsintensiver Nutzungen ausgelegt. Die durch diese Nutzungen erzeugte zusätzliche Verkehrsbelastung würde die Wohnqualität im Gebiet mindern.

Die bestehende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der verträglichen Einbindung des Wohngebietes in die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen im städtischen Raum. Bei der Ermittlung sind die Grundflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB sind nicht anrechenbar für die Grundstücksgröße und somit auch nicht bei der Berechnung der Grundflächenzahl. Diese Regelung verhindert auf den betreffenden Grundstücken eine zu hohe Überbauung und den Schutz der Grünflächen.

Zur Höhenregelung und Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung ist die maximale First- und Traufhöhe der Gebäude sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse zum Teil in der Kombination mit einer Dachneigung bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Die Gebäude passen sich dem natürlichen Geländeverlauf an. Die Höhenregelung der Aufrechterhaltung der

Stand: 19.05.2021

Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

Unter Vorbauten sind u.a. Erker, Kapitäns- oder Zwerchgiebel zu verstehen.

Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenze überschreiten. Eine nachträgliche Überdachung ist nicht zulässig.

3.3. BAUWEISE

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise als Einzel- und Doppelhaus festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Gebäudeformen orientieren sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang des „Kirschenhöfer Weges“. Die Bebauung der Grundstücke ist mit Einzel- und Doppelhäusern möglich. Daraus ergibt sich eine städtebauliche Durchmischung möglicher unterschiedlicher Nutzungsansprüche, ohne sich dabei vom Bestand zu entfernen und dennoch einer siedlungstechnischen Monotonie entgegenzuwirken. Die Bebauung mit den beiden Wohnformen ist auf zwei Wohngebiete (WA 1 und WA 2) aufgeteilt. Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig und im WA 2 sind neben Einzel- auch Doppelhäuser möglich.

3.4. WOHNUNGSZAHL IN WOHNGEBÄUDEN

Die Zahl der Wohnungen in den Einzelgebäuden ist auf eine Wohnung begrenzt, um eine zu hohe Nutzungsdichte im Gebiet zu vermeiden. Mit der zulässigen zweiten Wohnung im Gebäude sollen Einliegerwohnungen ermöglicht werden, ohne dabei die Ausbildung von Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Die Fläche der zweiten Wohnung darf nicht mehr als 30 % der Gesamtwohnfläche betragen.

3.5. VERKEHRSPLANUNG

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Grevesmühlener Chaussee“, die „Bahnhofstraße“ und den „Kirschenhöfer Weg“.

Zur Sicherstellung der äußeren Verkehrserschließung des Plangebietes sind in einer Verkehrsuntersuchung die zu erwartenden Verkehre sowie die Anbindungsmöglichkeiten an das Straßenhauptnetz bewertet worden. Der unsignalisierte Knotenpunkt „Grevesmühlener Chaussee / Bahnhofstraße / Trebbower Straße“ mit Vorfahrtregelung kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigen. Geringfügige Veränderungen gegenüber dem Bestand sind zu erwarten. In der Verkehrsuntersuchung wurde die Regelung des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage überprüft. Die Vollsignalisierung des Knotenpunktes kann leistungsfähig betrieben werden. Jedoch wäre diese Regelung nur in den Spitzenstunden notwendig. In den restlichen Tageszeiten ist diese Regelung entbehrlich.

Daher werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Warnitz - Kirschenhöfer Weg II“ keine weiteren verkehrsleitenden Maßnahmen als notwendig erachtet.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes ist durch den Ausbau einer 5,00 m breiten

Mischverkehrsfläche mit einem 2,20 m breitem Park- und Grünstreifen mit Be- und Entwässerungsmulde und seitlichen Sicherheitsstreifen von jeweils 0,50 m sichergestellt. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch ein Ringstraßensystem. Das vorhandene Ringstraßensystem im Umfeld ist aufgegriffen und fortgeführt worden.

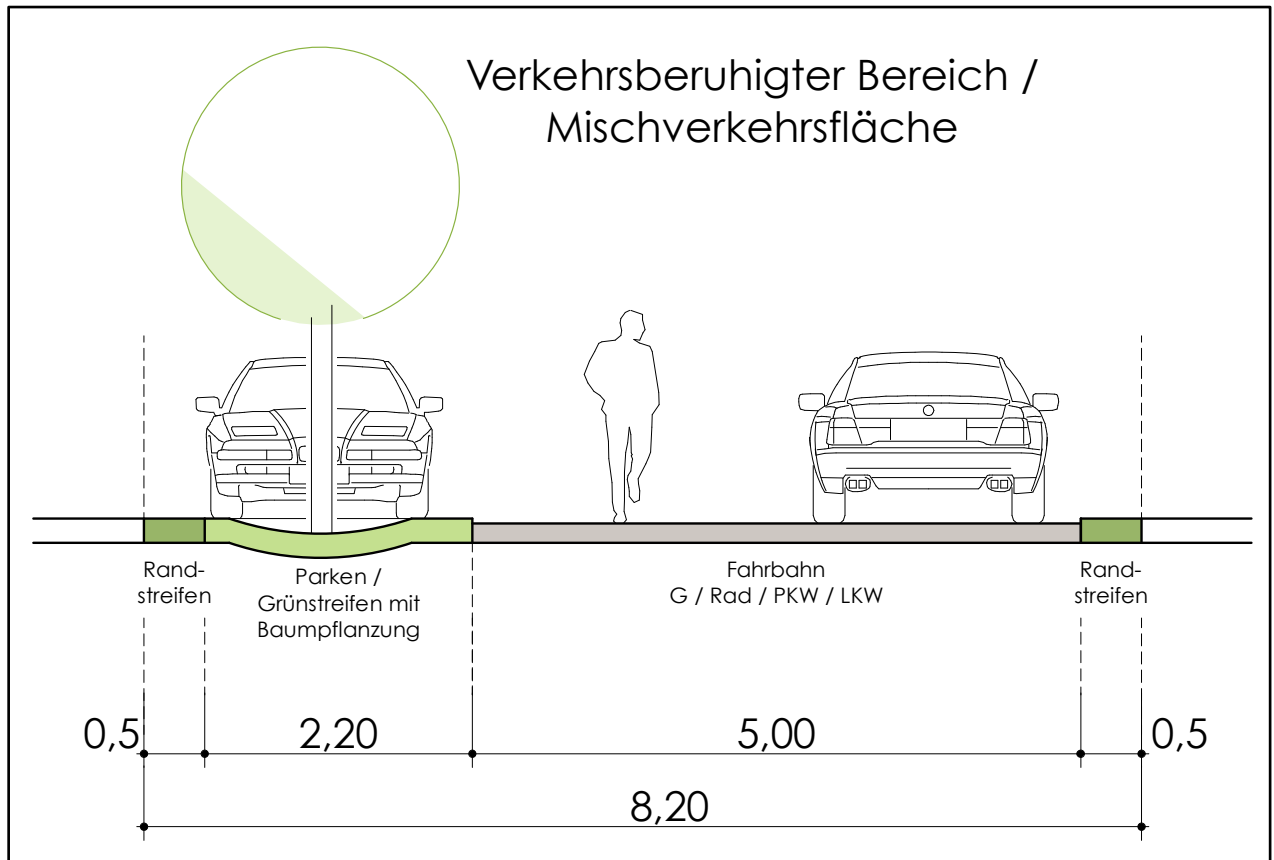


Abbildung 4: Straßenquerschnitt, ohne Maßstab

Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Raum sind Parkflächen für Besucher*innen des Wohngebietes ausgewiesen. Die Parkplatanzahl entspricht ca. 30 % der Parkplätze bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten.

Stellplätze für den eigenen Bedarf sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig, um die Flächenversiegelung und den Grundstücksverbrauch für Erschließungsanlagen zu minimieren und die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Um den natürlichen Wasserkreislauf aufrechtzuerhalten und die natürliche Bodenfunktion zu stärken, sind Grundstückszufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

Fuß- und Radverkehr

Die Gehweg- und Radverbindung in die angrenzenden Wohngebiete und die Landschaft ist durch das vorhandene Netz ausreichend sichergestellt. Im östlichen Plangebiet ist ein

Wirtschaftsweg vorhanden. Dieser ist leicht umverlegt und technisch den Normen entsprechend an die Mischverkehrsfläche im Bebauungsplan angebunden worden.

Das Einkaufszentrum „Margaretenhof“ ist mittels Gehweg- bzw. Fahrradbrücke über die Bundesstraße 104 erreichbar. Die Anbindung des Weges wird etwas verschwenkt an dem „Kirschenhöfer Weg“ vorgenommen. Die fußläufige Verbindung zum Einkaufszentrum ist somit weiterhin sichergestellt.

3.6. LÄRMSCHUTZ

Im Planverfahren ist zur Sicherung und zum Nachweis gesunder Lebensbedingungen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Auf das Wohngebiet wirken die Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs ein. Das östlich gelegene Einkaufszentrum stellt aufgrund der Abschirmung der großen Parkplätze durch bestehende Gebäude und der generellen Lage hinter der Schallschutzwand und der Ortsumgehungsstraße keine relevante Lärmquelle dar. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen in das Wohngebiet nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ermittelt und beurteilt. Der Gesamtbeurteilungspegel des Verkehrs wurde durch die Emissionen des Straßenverkehrs bestimmt. Am Tag werden Gesamtbeurteilungspegel von 49 bis 56 dB(A) erreicht. Nachts ergeben sich Beurteilungspegel von 42 bis 49 dB(A).

Tagsüber wird der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) südöstlich im Geltungsbereich am Immissionsort (IO) 3 geringfügig um 1 dB überschritten. An den anderen Immissionsorten wird der Orientierungswert um 2 bis 6 dB unterschritten.

In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an den südlichen Immissionsorten IO 3 und IO 4 durch den Gesamtbeurteilungspegel um 4 bzw. 1 dB(A) überschritten. Am IO 3 wird der Orientierungswert durch die Emissionen des Straßenverkehrs um 3 dB überschritten.

Um gesunde Lebensbedingungen sicherzustellen sind Lärmpegelbereiche und Regelungen zum Schallschutz festgesetzt worden.

3.7. GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Flora

Der Geltungsbereich ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Mit der Überbauung geht ein Verlust von Ackerflächen einher. Um dem Flächenverlust an Vegetationsfläche entgegenzuwirken, sieht der Bebauungsplan eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes und den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen vor.

Eine flächendeckende Biotoptypenkartierung mit Überprüfung des Schutzstatus von Bäumen und Biotopen im gesamten Geltungsbereich ist im Mai 2020 im belaubten Zustand durchgeführt worden.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind entlang der Erschließungsstraßen standortgerechte heimische Hochstämme zu pflanzen, so dass straßenbegleitend Baumreihen auf den Grünstreifen entstehen. An der südlichen Wohngebietsgrenze sind Grünstreifen auf den Privatgrundstücken festgesetzt, die zur Aufrechterhaltung der Eingrünung des Gebietes in die Umgebung beitragen. Des Weiteren sind Vorgartenzonen ausgewiesen, in der neben der Ansaat von Rasen auch die Pflanzung von Laubbäumen und

Sträuchern zulässig ist. Bekiesung und Schotterflächen sind in der Vorgartenzone unzulässig, um das Mikroklima und die ökologische Vielfalt im Plangebiet nicht nachhaltig zu schädigen.

An der südlichen Plangebietsgrenze stockt entlang der Bahnlinie eine Feldhecke aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten. Der Gehölzbestand ist zu erhalten und zukünftig in Richtung der Wohnbebauung zu erweitern, so entsteht ein breiter Grünstreifen mit ökologischer Funktion.

Im Osten an der B 104 bzw. am Wirtschaftsweg befinden sich Lärmschutzwälle, die teilweise begrünt sind. Die Lärmschutzwälle werden erhalten und dienen auch zukünftig als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.

Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Fauna

Zur Erfassung der Brutvogelfauna ist eine Revierkartierung im Zeitraum März bis Juli 2020 durchgeführt worden. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Im Ergebnis konnte das Vorkommen für einen Großteil relevanter Tierarten ausgeschlossen werden.

Im Bereich des südöstlich angrenzenden Lärmschutzwalls ist mit Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen. Die im Süden angrenzende Feldhecke bietet optimale Jagdstrukturen für Fledermäuse. Zudem sind hier 12 Brutreviere unterschiedlicher Singvogelarten erfasst worden. Die Einzelbebauung im nördlichen Plangebiet bietet typischen Siedlungsarten wie Blaumeise, Amsel, Haussperling und Ringeltaube geeignete Brutlebensräume. Die Hauptfläche des Plangeltungsbereichs wird ackerbaulich genutzt. Hier konnte lediglich ein Revier der Feldlerche kartiert werden.

Es ist für vorkommende Brutvogel- und Fledermausarten eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, d. h. Gehölzfällungen, erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen als auch das Entfernen der Vegetationsdecke sind außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätsphase im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Ausnahmen davon sind nur zulässig, sofern eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt, das Vorkommen von geschützten Tierarten im Gehölzbestand ausgeschlossen wurde und eine Genehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zum Baubeginn vorliegt.

Mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement können anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen in Jagdhabitate der Fledermäuse vermieden werden. Zum Schutz vorkommender Reptilien im Bereich der Lärmschutzwälle ist ein Reptilienzaun über den gesamten Bauzeitraum zu errichten und vorzuhalten.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie sind daher nach Realisierung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

Artenschutz

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) sind die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen bewertet worden. Die Prüfung bezog sich auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, die Offenlandbiotope, die vorhandenen Heckenstrukturen sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten.

Im Verfahren ist die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt worden.

Um den Schutz von besonders und streng geschützten Arten (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie europäische Brutvogelarten) langfristig sicherzustellen, wurde das vorhabenbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) geprüft. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind folgende Artengruppen relevant, die im Land Mecklenburg-Vorpommern vorkommen können:

- Europäische Vogelarten
- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Bearbeitung erfolgte in Anlehnung an die Vorgaben „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“.

Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

3.8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Ortsbildes, dem Artenschutz und den ökologischen Zielsetzungen.

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind die Materialien der umliegenden Wohnbebauung aufzugreifen. Dabei handelt es sich um Ziegelmaterialien (Verblendmauerwerk) und Putz. Die Materialvorgabe dient dazu, das Wohngebiet gestalterisch in das bauliche Umfeld einzubinden.

Um gestalterische Harmonie innerhalb der Bebauung sicherzustellen wird festgesetzt, dass zur Außenwandgestaltung von Garagen das Material der Hauptgebäude zu verwenden ist. Bei Doppelhäusern ist die Material- und Farbwahl einheitlich auszubilden, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind in leichter Glas- bzw. Metallbauweise geplant. Für diese baulichen Anlagen ist die Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung nicht zwingend erforderlich, sofern keine gegenteiligen Aussagen getroffen werden. Ein förmlicher Antrag auf Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung ist daher nicht erforderlich.

Dachgestaltung

Zur Entwicklung einer ausgewogenen Dachlandschaft sind Dachformen der Dachhauptflächen festgesetzt. Im Wohngebiet 1 (WA 1) ist keine Dachneigung festgesetzt, so dass vielfältige Möglichkeiten der Dachgestaltung durch Variationen zwischen Geschossigkeit und der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe möglich sind. Beispielsweise kann bei einer relativ steilen Dachneigung das Dachgeschoss auch als ein Vollgeschoss ausgebildet werden. Unter Einhaltung der Höhen ist eine individuelle Gestaltung der Dachlandschaften möglich.

Im Wohngebiet 2 (WA 2) ist eine Dachneigung von mindestens 20 Grad festgesetzt. Die Kombination aus der Traufhöhe von mindestens 6,00 m und der maximalen Firsthöhe von 8,50 m ermöglichen den Bau von sogenannten „Stadt villen“ in diesem Teilbereich.

Zur ausgewogenen Farbgebung sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne für die Dachziegel und Dachpfannen zulässig. Diese Farbgebung orientiert sich am baulichen Umfeld. Ortsuntypische, unruhige und glasierte Farbgebungen und Materialien sind aus Gründen der Farbharmonie und Ruhe der Dachlandschaft nicht zulässig. Untergeordnete Dachflächen können mit weiteren üblichen Materialien, wie bituminösen Eindeckungen, nichtreflektierendem Metall oder auch als Gründach ausgebildet werden. Diese Festsetzungen dienen der Flexibilität und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeit der Gebäude.

Die Dächer von Doppelhäusern sind in ihrer Neigung sowie ihrer Material- und Farbwahl einheitlich auszubilden. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszubilden. Die Festsetzungen dienen einem harmonischen Ortsbild.

Für sämtliche Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ist eine Grünbedachung zwingend vorgeschrieben. Die Grünbedachung trägt zum einen maßgeblich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, weil sich die Luft in der näheren Umgebung vergleichsweise deutlich weniger aufheizt. Zum anderen kann das auf den Gründächern anfallende Niederschlagswasser bis zu 90 % zurückgehalten werden, so dass dadurch die Regenwasserabflüsse deutlich minimiert werden.

Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung für kleine und mittlere Feuerungsanlagen (BImSchV) muss die Austrittsöffnung von Schornsteinen für feste Brennstoffe in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Einfriedungen

Die Höhenbegrenzungen der Grundstückseinfriedungen dienen der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum.

Gabionen und blickdichte Einfriedungen als Grundstücksabschluss zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind unzulässig. Diese Art der Einfriedungen sind im Umfeld untypisch und würde dem angestrebten offenen Grundstückscharakter entgegenwirken.

Aus Sicherheitsgründen sind Einfriedungen für die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke im rückwärtigen Bereich vorgeschrieben.

Vorgartenzone

Die Vorgartenzonen befinden sich zwischen den Grundstücksstreifen und der öffentlichen Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront. Die Vorgartenzonen sind im Sinne der Aufrechterhaltung der Biodiversität gärtnerisch anzulegen. Neben der Ansaat von Rasen sind auch die Pflanzung von Laubbäumen, Bodendeckern und niedrigen Sträuchern zulässig. Bekiesungen bzw. Schotterflächen sind aus ökologischen Gründen unzulässig. Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen freizuhalten, da diese das Erscheinungsbild stören können, indem sie als Konkurrenz zur Gebäudearchitektur auftreten. Nebenanlagen sind im rückwärtigen Bereich des Gartens, hinter dem Hauptgebäude oder an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Gestaltung der Standorte für Restmüllbehälter

Müll- und Wertstoffbehälter sind mit Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient einem harmonischen Erscheinungsbild des Wohngebietes.

Grundstückszufahrten

Pro Grundstück ist max. eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrtsbreite ist nur bis zu max. 4 m zulässig. Dies bietet eine Optimierung der Grundstücksanbindung an den öffentlichen Erschließungsraum. Die Verschiebbarkeit von Grundstückszufahrten und damit auch der öffentlichen Parkstände und Pflanzflächen der geplanten Straßenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

3.9. BODENSCHUTZ

Für das Plangebiet ist eine orientierende Altlastenuntersuchung sowie eine Erstellung einer Altlastenbewertung erarbeitet worden. Die historische Recherche sowie die organoleptische Bewertung der abgeteufte Aufschlüsse mit Untersuchung von Bodenmischproben ergaben für den Bereich des Plangebietes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG. Bei den durchgeführten Sondierungen handelt es sich um punktuelle Untersuchungen. Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen andere Verhältnisse angetroffen werden, ist zur Klärung ein Sachverständiger hinzuzuziehen.

Zur Umsetzung und Überwachung bzw. zum Vollzug der bodenschutzrechtlichen Belange (insbesondere zur Vorsorge gegenüber schädlichen Bodenveränderungen wie z.B. Bodenverdichtungen) im Zusammenhang mit der zukünftigen Erschließung ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Fachpersonal zu beauftragen und der unteren Bodenschutzbehörde zu benennen. Gemäß Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird die Einsetzung einer BBB bereits ab einer Fläche von 1.000 m² empfohlen. Bei der hier betroffenen Fläche von über 20.000 m², der erhöhten Schutzwürdigkeit der Böden (gemäß Bodenschutzkonzept für Schwerin 2020) sowie der hohen Empfindlichkeit der Böden gegenüber Verdichtungen, ist die Überwachung der Maßnahme durch eine BBB notwendig und ausreichend begründet. Die Hauptaufgaben der BBB sind eine Vorerkundung mit bodenkundlicher Kartierung, die Erstellung eines Konzeptes zur BBB bezüglich der Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen von und Eingriffe in den Boden als Teil der Ausführungsplanung, die Überwachung der bodenschutzrechtlichen Belange während der Umsetzung der

Stand: 19.05.2021

bodenbezogenen Erschließungsmaßnahmen sowie eine baubegleitende Dokumentation und Erstellung eines Abschlussberichtes. Die BBB ist spätestens nach Aufstellungsbeschluss zu beauftragen. Das Konzept zur BBB muss Gegenstand der zukünftigen Ausschreibungsunterlagen für die Erschließung sein.

Mit Oberboden („Mutterboden“) ist sparsam und schonend umzugehen. Gemäß § 202 BauGB ist dieser in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Erschließung und den nachfolgenden privaten Bauvorhaben anfallendes Oberbodenmaterial ist daher vorzugsweise innerhalb des Plangebietes bzw. der Privatgrundstücke wiederzuverwerten. Aufgrund der hohen Bodenzahl der Böden im Plangebiet ist der hier anfallende Oberboden sehr gut für eine Wiederverwertung in Grünflächen (öffentlich und privat) bzw. Gärten geeignet. Eine Entsorgung von nutzbaren Oberböden ist zu vermeiden.

Wird dennoch externes bzw. angeliefertes Oberbodenmaterial zur Herstellung von zukünftigen durchwurzelbaren Bodenschichten verwendet (in Grünflächen, Gärten etc.), so hat sich der Abnehmer vom Zulieferer die Schadstofffreiheit bzw. die Einhaltung der Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Tab. 4 BBodSchV vom Zulieferer nachweisen zu lassen. Die Nachweise sind mind. 5 Jahre aufzubewahren und bei Aufforderung der o.g. Bodenschutzbehörde vorzulegen. Das angelieferte Oberbodenmaterial ist vor Einbau zudem auch sensorisch auf seine Eignung hin zu kontrollieren (max. 10% Fremdbestandteile wie Bauschutt- und Ziegelreste, keine Störstoffe wie Plastik, Metallschrott, Glas u. ä.). Beim Auftreten von Auffälligkeiten bei angelieferten Oberböden (z. B. viele Fremdbestandteile und Störstoffe, erhöhte Schadstoffwerte) ist hierüber unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren und zur weiteren Abstimmung hinzuzuziehen.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 12 BBodSchV sowie der DIN 19639, 18915 und 19731 bei der Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten sind einzuhalten. Auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Bund- bzw. Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2002) wird verwiesen. Der Einbau von Recyclingmaterial in zukünftige durchwurzelbare Bodenschichten ist nicht lässig.

3.10. VER- UND ENTSORGUNG

Am „Kirschenhöfer Weg“ sind Grundnetze der Ver- und Entsorgungsträger (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser, Elektrizität, Kommunikationstechnik, Gasversorgung) bereits vorhanden. Die Neuplanung wird an die vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Die technische Neuerschließung des Wohngebietes erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes. Für die Neuerschließung ist mit den Stadtwerken Schwerin GmbH bzw. der Netzgesellschaft Schwerin mbH ein Erschließungsvertrag für Wasser, Abwasser und Strom abzuschließen.

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin ist insbesondere zu beachten, dass Bohrungen, z.B. für Erdwärmesonden oder Brauchwasserbrunnen, ausnahmslos verboten sind. Des Weiteren sind Schmutzwasserleitungen vor Inbetriebnahme mittels Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen. Zudem dürfen für den Straßen- und Wegebau sowie für sonstige Verkehrsflächen keine auslaugbaren bzw. auswaschbaren Materialien (z.B. Bauschutt, Schlacke) verwendet werden, d.h., das verwendete Material muss der LAGA – Zuordnungsklasse Z0 entsprechen. Die Planung und Bauausführung der Verkehrsanlagen hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten

(RiStWag) zu erfolgen.

Wärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung des Wohngebietes durch die Stadtwerke Schwerin GmbH ist nicht vorgesehen.

Gas

Das Wohngebiet wird über eine Gasversorgung durch die Stadtwerke Schwerin GmbH erschlossen. Ein Bestandsnetz ist in Schwerin-Warnitz im „Kirschenhöfer Weg“ (DN 125, südlich der Fahrbahn) und im Straßenzug „Kleiner Kamp“ (bis in Höhe des vorhandenen Spielplatzes) vorhanden. Von hier aus kann das Plangebiet mit Gas versorgt werden. Am westlichen Rand des Wohngebietes befindet sich eine stillgelegte ehemalige Ferngastrasse.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Freigefällekanäle zum vorhandenen Kanal im „Kirschenhöfer Weg“ (südliche Fahrbahnhälfte). In Höhe des vorhandenen Wendehammers am „Kirschenhöfer Weg“ befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk zur Unterquerung der Bundesstraße 104. Von hier aus erfolgt die Weiterleitung des Schmutzwassers über das Einkaufszentrum „Margaretenhof“ in Richtung des Stadtteils Lankow.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagsoberflächenwasser des Wohngebietes wird größtenteils vor Ort versickert und verdunstet. Grund hierfür ist, dass im weiteren Verlauf der Vorflut das abgeleitete Oberflächenwasser mittels eines Pumpwerkes in einen weiteren Vorfluter in Richtung „Kleiner Aubach“ gehoben werden muss. Zudem wird die standortbezogene Regenwasserentsorgung in dem seit nunmehr Dezember 2020 geltendem DWA-Regelwerk, Merkblatt M102 gefordert.

Um eine möglichst hohe Versickerungs- und Verdunstungsrate im Bebauungsplangebiet zu erreichen, ist u.a. für die Erschließungsstraßen vorgesehen, dass hier anfallende Niederschlagswasser weitestgehend in die bereichsweise anzulegenden randlichen Sickermulden einzuleiten, welche mit einzelnen, für feuchte Standorte geeigneten Bäumen bepflanzt werden sollen. Aufgrund der vorwiegend bindigen Bodenverhältnisse ist unterhalb der Mulden ein relativ großer, mit Kiessand verfüllter Speicherraum vorgesehen. Bei entsprechender Wassersättigung in der Kiesschicht kann jedoch das Niederschlagswasser bis in die angrenzende sandige Frostschuttschicht unter den Erschließungsstraßen einsickern und bei frostiger Witterung Schäden am Straßenbelag verursachen. Um dies zu verhindern, soll in Abstimmung mit dem Fachdienst Verkehrsmanagement der Landeshauptstadt Schwerin zusätzlich unterhalb der Frostschuttschicht eine Planumsdrainage mit einem Vollsickerrohr DN150 eingebaut werden. Diese Sickerrohre erhalten über jeweilige Kontrollschächte entsprechende Anschlüsse an die Regenentwässerungsleitungen.

Für bis zu ca. 80 % des Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser zunächst in ein Regenklär- und Versickerungsbecken am südöstlichen Rand des Bebauungsgebietes

geleitet. Die Lage des Beckens ergibt sich aus den durchgeführten Bodenerkundungen. Die wesentliche Bodenart im Baugebiet sind bindige und damit schlecht versickerungsfähige Böden. Am südöstlichen Rand des Wohngebietes wurden jedoch einzelne versickerungsfähige Sandschichten vorgefunden.

Um einerseits diese lokal gegebenen guten Versickerungsbedingungen bestmöglich zu nutzen und um andererseits einen möglichst großen Zwischenspeicherraum im Versickerungsbecken vorzuhalten, muss das hier tiefer liegende Gelände um ca. 1,50 m aufgehöhrt werden. Bei Starkregenereignissen oder länger anhaltendem Landregen kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der räumlich lokal begrenzten versickerungsfähigen Sande das Zwischenspeichervolumen im Regenklär- und Versickerungsbecken an seine Kapazitätsgrenze gelangt und die aus dem Wohngebiet abfließenden Regenmengen nicht mehr aufnehmen kann. In der Folge kann es durch den Rückstau in den zum Versickerungsbecken führenden Regenkanal zu sachschädigenden Überflutungen der angrenzenden Grundstücke kommen. Um dies zu verhindern, erhält das Regenklär- und Versickerungsbecken einen Notüberlauf DN300 mit Anschluss an den Bestandsregenkanal im „Kirschenhöfer Weg“. Um im gesamten Wohngebiet unter allen Witterungsbedingungen eine gesicherte Niederschlagswasserableitung zu gewährleisten, werden alle Baugrundstücke einen Regenwasserhauptanschluss erhalten.

Da das kanalisiert Richtung „Kleiner Aubach“ abgeleitete Niederschlagswasser durch das Schöpfwerk „Lankow“ um ca. 1 m gehoben werden muss, sollen die künftigen Grundstückseigentümer angehalten werden, das auf Ihren Dach- und Wegflächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend für Berechnungszwecke in ausreichend großen Behältern, z.B. Zisternen zu sammeln oder über geeignete Anlagen zu versickern. Als Richtgröße für ausreichend große Zisternen sind je 50 m² versiegelte Fläche ca. 1,50 m³ Speichervolumen zu veranschlagen

Drainageleitungen

Das Plangebiet kann mit Drainageleitungen der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen durchzogen sein. Dies ist bei den Planungen und Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Trinkwasserversorgung

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Trinkwasserversorgungskonzept für das Wohngebiet erarbeitet worden. Am nördlichen Rand des Baugebietes bzw. in der südlichen Nebenanlage des „Kirschenhöfer Weges“ befindet sich die Trinkwasserversorgungsleitung DN 250. Neben diesem Anschluss besteht eine weitere Anbindungsmöglichkeit in der Straße „Kleiner Kamp“. Im zukünftigen Wohngebiet ist ein neues Trinkwassernetz herzustellen.

Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Wohngebiet ist aus dem Trinkwassernetz über Hydranten vorgesehen. Zu diesen Standorten sind Trinkwasserleitungen mit einem Mindestdurchmesser von DN 100 geplant, so dass die Löschwasserversorgung mit Anschlüssen DN 80 gewährleistet ist. Im Wohngebiet „Kleiner Kamp“ befindet sich in Höhe des vorhandenen Spielplatzes ein Hydrant, der den westlichen Bereich des Plangebietes abdeckt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen (auch bezüglich des zu installierenden Kabelnetzes) erfolgt voraussichtlich durch mehrere Anbieter. Wahrscheinliche Anbieter sind die Deutsche Telekom AG, Kabel Deutschland/Vodafone und die Stadtwerke Schwerin GmbH. Im Zuge der Realisierung des Wohngebietes wird eine Neuerschließung erfolgen.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt über einen Netzausbau im Wohngebiet durch die Stadtwerke Schwerin GmbH.

Abfall

Nach der kommunalen Abfallsatzung besteht für bebaute Grundstücke Anschlusspflicht an die kommunale Abfallentsorgung, die im Gesamtbereich der Stadt Schwerin sichergestellt ist. Nach § 43 LBauO M-V sind Flächen für die Aufstellung von Abfall- und gegebenenfalls Recyclingbehältern innerhalb oder außerhalb der Gebäude vorzusehen. Die Erfordernisse und Maßgaben des Entsorgungsträgers sind zu berücksichtigen. Entsprechend der Satzung über die Entsorgung von Haus- und Sperrmüll (Hausmüllentsorgungssatzung) sind auf den Grundstücken Behälterstellplätze für Hausmüll und Bioabfall vorzusehen. Zukünftig werden Altpapier- und Kunststoffleichtverpackungen im Zuge der Hausmüllentsorgung grundstücksbezogen abgefahren.

4. KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS

Der Großteil der Neubauf Flächen im Bebauungsplangebiet befinden sich im Zugriff und Eigentum des Vorhabenträgers. Zwei im Norden gelegene Flurstücke (28/2 und 28/3) der Gemarkung Warnitz, Flur 4, befinden sich im Privatbesitz. Die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden stehen einer Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes trägt der Erschließungsträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen besteht ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Erschließungsträger Walter Wiese Grundstücks GmbH.

5. FLÄCHENBILANZ

• Allgemeines Wohngebiet:	ca. 21.325 m ²
• geplante öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 4.450 m ²
• vorhandene Verkehrsflächen:	ca. 625 m ²
• private Grünflächen (p):	ca. 2.950 m ²
• öffentliche Grünflächen (ö):	ca. 1.075 m ²
• Versickerungsbecken (ö):	ca. 925 m ²
Größe des Plangebietes:	ca. 31.350 m²

Grundstücksgrößen: ca. 500 m² bis 900 m²

Grundstücksanzahl: ca. 35 Grundstücke

• • • • • • • • • • • • • • • •

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

Schwerin, den

L.S.

.....

Der Oberbürgermeister