

Begründung  
zur  
Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
**„Warnitz-Forstweg“**

Schwerin, November 2017

---

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit unbebaute Freifläche zwischen dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Warnitz-Wiesengrund“ und der östlich liegenden Altbebauung.

Es ist vorgesehen, über die Innenbereichssatzung die Bebauungsmöglichkeit für insgesamt acht Einfamilien- und Doppelhäuser zu schaffen. Die Erschließung des Gebiets ist über die Straße ‚Alte Gärtnerei‘ vorgesehen.

Der Weiher im Plangebiet wird renaturiert.

### **Entwicklung aus der örtlichen Planung**

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Lage und Geltungsbereich**

Die Flächen der Innenbereichssatzung befinden sich im Ortsteil Schwerin-Warnitz und grenzen im Westen an die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 43.03 „Warnitz-Wiesengrund“. Östlich liegt die Altbebauung des Ortskernes Warnitz am Forstweg.

Die Bahnlinie Schwerin-Rehna begrenzt das Gebiet nach Süden. Der Haltepunkt Warnitz befinden sich in unmittelbarer Nähe südöstlich des Geltungsbereiches.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Weiher und weitere Freiflächen, auf denen vertraglich gesicherte Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,84 ha.

### **Städtebauliche Ziele und Verfahren**

Durch die Satzung werden Flächen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Hierdurch wird eine nach Art und Maß der umgebenden Bebauung entsprechende bauliche Nutzung planungsrechtlich ermöglicht.

Es wird das ‚vereinfachte Verfahren‘ nach § 13 BauGB angewendet.

### **Verkehrerschließung**

Die Baugrundstücke werden über die Straße ‚Alte Gärtnerei‘ verkehrlich erschlossen. Über das an den öffentlichen Straßenraum angebundene Flurstück 6/3 wird eine ca. 5 m breite Privatstraße abgewinkelt bis zu einem Wendehammer geführt.

Die Dimensionierung des Wendehammers wurde hinsichtlich der Erforderlichkeiten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge geprüft.

Die Privatstraße ist nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen vorgesehen. Ein Mülltonnenstandort ist im Zugangsbereich des Gebietes auf Flurstück 6/3 vorgesehen, hier soll auch ein für Müllfahrzeuge ausreichender Wendeplatz eingerichtet werden.

Der ruhende Verkehr für Anlieger und Besucher wird auf den Baugrundstücken bleiben.

### **Altlasten**

Im Satzungsgebiet gibt es keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

### **Lärmschutz**

Durch die Lage des Gebietes an der südlich angrenzenden Bahnstrecke sind die Lärmemissionen zu berücksichtigen. Die Lärmbeurteilungspegel für den Schienenverkehr wurden geprüft. Der Beurteilungspegel für den Schienenverkehr nachts überschreitet den Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht. In Folge sind keine Maßnahmen oder Festsetzungen in der Satzung erforderlich. Auf die Schallimmissionen im Plangebiet wird hingewiesen.

### **Niederschlagswasser**

Es wird ein Hinweis auf die notwendige Versickerung von Niederschlägen auf den Baugrundstücken gegeben, da Kapazitätsgrenzen der Regenwasserkanalisation und vorhandener Regenrückhalte- und Sedimentationsgrenzen erreicht sind.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das künftige Wohngebiet erarbeitet.

Die Schutzgüter wurden aufgenommen, bewertet und mögliche Konflikte dargestellt. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Störungen beschrieben. Die erforderlichen Kompensationen (z.B. Pflanzungen von Hecken und Obstbäumen, Renaturierung des Kleingewässers) werden über einen Maßnahmenplan abgearbeitet. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Weiter wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für die künftigen Bauflächen durchgeführt. Hierzu werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Optimierung des Lebensraumes für Eidechsen durch Anlage von Sand-, Stein- und Reisighaufen) über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Im Ergebnis kann eine nachhaltige Beeinträchtigung lokaler Populationen ausgeschlossen werden, so dass einer Realisierung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegensteht.

### **Umweltprüfung**

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Auch die europäischen Vogelschutzgebiete sind nicht berührt.

Beeinträchtigende Auswirkungen auf Schutzgebiete in der Umgebung können ausgeschlossen werden.

Bei der vorliegenden Planung im ‚vereinfachten Verfahren‘ gem. § 13 BauGB kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verursachen.

### **Planungskosten, Erschließungsvertrag**

Zur Übernahme der Planungskosten, Vermessungskosten und gutachterlichen Untersuchungen haben die Projektentwickler einen städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin geschlossen.

Über einen Erschließungsvertrag werden die Kosten für Erschließungsanlagen sowie die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung geregelt.