

B e g r ü n d u n g

z u m

B e b a u u n g s p l a n 44.03

L a n d e s h a u p t s t a d t S c h w e r i n

„W a r n i t z - S i l b e r b e r g“

Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluß § 10 (1) BauGB

11.04.2006

.
.

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	5
5.1.3. Baugestaltung	6
5.2. Öffentliche Verkehrsflächen	7
5.2.1. Erschließungsstruktur	7
5.2.2. Ruhender Verkehr	8
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	11
5.4.3. Löschwasserversorgung	11
5.4.4. Regenwasserentsorgung	12
5.4.5. Elektroenergie	12
5.4.6. Wärmeversorgung	12
5.4.7. Reststoffentsorgung	13
5.5. Infrastruktur	13
5.5.1. Kindereinrichtungen	13
5.5.2. Schulen	13
5.5.3. Versorgungseinrichtungen	14
5.6. Altlasten	14
5.7. Verkehrsentwicklung	15
5.8. Schallschutz	15
5.9. Denkmalschutz	16
5.10. Flächenbilanz	16
5.11. Umweltbericht	17

1. Anlass und Ziel der Planung

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

Mit der Umgestaltung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Gewerbebrache in Warnitz zu einem attraktiven Wohngebiet in einer reizvollen Landschaft 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 halb verfallenen Stallanlagen und heruntergekommenen Wirtschaftsgebäuden und -anlagen zu überplanen und in eine geordnete Siedlungsstruktur umzugestalten. Die Ortslage Warnitz wird damit nach Süden hin abgerundet.

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

Die Topografie des Wohngebietes mit der sich nach Süden neigenden leichten Hanglage eröffnet den Bauherren die Möglichkeit für Individualität und Kreativität auf den einzelnen Baufeldern.

Folgende Flurstücke werden durch die Planung berührt:

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 die vom B- Plan 14.91.01 (Schwerin - Friedrichsthal) offen gelassenen Bereich südlich der Bahnlinie - Schwerin - Rehna ein und ergänzt bzw. sichert somit eine flächendeckende Bauleitplanung zwischen Warnitz und Friedrichsthal.

Verkehrstechnisch wird das Wohngebiet über die Ortslage Warnitz erschlossen. Als öffentliche Verkehrsmittel stehen hier die Mecklenburg Bahn (Schwerin - Rehna) sowie eine Busverbindung zum Schweriner Zentrum bzw. zum OT Lankow zur Verfügung.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte usw.) sind im Ort bzw. im benachbarten Stadtteil Lankow vorhanden.

Das gleiche gilt auch für die Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. Einkaufszentrum „Margaretenhof“ in Warnitz.

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 zurück gebaut.

Angrenzend an den Bebauungsplan im Norden bis zur Bahnlinie befinden sich ein Garagenkomplex sowie zwei Einfamilienhäuser, wovon eins als Kindergarteneinrichtung 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 dörflichen 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 verfallenden Wirtschaftsbrache 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.

Trotz der nach I. 1.1 der textlichen Festsetzungen getroffenen Ausschlüsse bleibt die Zweckbestimmung gewahrt. Ausgeschlossen sind mit der Gebietsentwicklung nicht vereinbare Nutzungen, die in § 4 (3) BauNVO als ausnahmsweise zulässig geführt werden. Von den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind ferner Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke vor dem Hintergrund ausgeschlossen, dass diese typischerweise einen größeren Flächenbedarf haben, der in den damit einhergehenden Bauvolumen nicht zum Einfamilienhausgebiet passt. Schank- und Speisewirtschaften sollen in Warnitz vorrangig in der älteren, zentralen Ortslage angesiedelt werden. Die Festsetzung soll das Ortszentrum stärken bzw. eine Zentrumsbildung begünstigen.

Es ist eine offene Bauweise, welche bauflächenbezogen sowohl eine Einzel- und/oder eine Doppelhausbebauung zulässt, vorgesehen.

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 mit 0,3 festgesetzt. Damit orientiert sich der Bebauungsplan mit der baulichen Nutzung an den bestehenden Baustrukturen der neuzeitlichen Entwicklung in Warnitz.

5.1.2. Nebenanlagen

Die privaten Gartenanteile sollen von Baulichkeiten aller Art, auch Nebenanlagen freigehalten werden. Im Einklang mit der angestrebten eher straßenständigen Orientierung der Baufenster sollen übergreifend die rückwärtigen Grundstückshälften großflächigere, zusammenhängende Grünzonen ergeben, die gegebenenfalls auch ökologische Wertigkeit entfalten können. 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. in Einzelfällen 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.

4.0.3. Baugestaltung

Um trotz individueller Bauweise für die zukünftigen Anwohner ein angemessen verträgliches Gesamtbild der entstehenden Baustrukturen zu sichern, sind für die Gebäudegestaltung und die Baukörperstellung planungs- bzw. bauordnungsrechtlich begründete Festsetzungen getroffen.

Diese bauliche Strukturierung des Gebietes erfolgt maßgeblich über die Festsetzung der überbaubaren Flächen innerhalb der Wohnbauflächen und die Festsetzung der Firstrichtungen.

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 den Abstand des Hauses zur Straße.

Prägend wird sich im weiteren die Festsetzung der Dachneigungen auswirken.

Die zulässige Bandbreite von 35 - 50 Grad für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird unverkennbar zur Silhouette einer Einfamilienhaussiedlung mit Steildach führen. 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 orientieren 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 in Kap. 5.1.2 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 gleichen Material unterbunden werden. Innerhalb der breiten Materialauswahl soll die Gestaltung grundstücksbezogen ‚aus einem Guss sein. Für Carports kann wegen der offenen Bauweise eine Ausnahme gemacht werden.

5.2. Öffentliche Verkehrsflächen

5.2.1 Erschließungsstruktur

Das geplante Straßen- und Wegenetz 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.

Das Straßennetz wird bestimmt durch Erschließungsstraßen mit Trennprinzip im Zufahrtsbereich zur Bahnhofstraße (Planstr. A, ca. 45 m lang) und den übrigen Mischverkehrsflächen im Wohngebiet.

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.

Darüber hinaus werden folgende weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der konkreten Erschließungsplanung 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 sind zwei derartige Pflanzinseln unterzubringen, im nördlich davon parallel verlaufenden Abschnitt der Planstraße C ebenfalls zwei Pflanzinseln sowie im südlich davon parallel verlaufenden Abschnitt der Planstraße C eine Pflanzinsel.

5.2.2. Ruhender Verkehr

Die 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.

5.3. 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 Grundstückflächen 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 der Maßnahme nachfolgenden Maßnahme 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

Das Wohngebiet wird in der Bahnhofstraße von einer Trinkwasserleitung AZ 150 tangiert.

Es ist geplant die Trinkwassererschließung über ein vermaschtes Ringsystem (DN 100) mit mindestens zwei Einbindungen in der Bahnhofstraße aufzubauen.

5.4.3. Löschwasserversorgung

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung im Wohngebiet werden im Trinkwassernetz entsprechend der Regelabstände 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 im öffentlichen Grün an der 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.

Dabei wird der Beheizung mit Erdgasthermen entsprechend den Erfahrungen aus anderen Wohngebieten und aus Kostengründen der Vorrang gegeben.

Durch das Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung und von dieser ein Abzweig östlich entlang der Bahnhofstraße über das Flurstück 41/1, auf dem zugleich zur Oberflächenwasserentsorgung ein Versickerungsbecken angelegt wird.

Eine gegenseitige Nichtbeeinträchtigung dieser beiden Anlagen wird in der Ausführungsplanung für das Versickerungsbecken und seine Nebenanlagen beachtet.

Die Zugänglichkeit zu ihren Anlagen wird für das Gasversorgungsunternehmen gesichert.

5.4.7. Reststoffentsorgung

Die Reststoffentsorgung erfolgt durch die Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin (SDS), einen Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin.

Der nächstgelegene Stellplatz für Wertstoffbehältersysteme befindet sich am Einkaufszentrum „Margarethenhof“. Für einen Wertstoffbehälter-Standort in Friedrichsthal ist eine zukünftige Erreichbarkeit auf direktem Wege per Pkw nicht sichergestellt. Ein Wertstoffbehälterstandort östlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße ist als Darstellung ohne Normcharakter vorgemerkt. Als wohngebietszugehörige, sozialadäquate Nutzung ist eine Wertstoffsammlung an dieser Stelle zumutbar. Die nicht allseitig umbaute Örtlichkeit weist eine günstigere Lage (auch für Fremdandierer) auf als eine Lage innerhalb des Plangebietes.

5.5. 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, Einrichtungen in der Stadt und im Umfeld der Landeshauptstadt Schwerin zur Verfügung.

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

Eine Lärmentwicklung aus dem Freibereich 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 richtet sich nach den Erfordernissen.

5.5.3. Versorgungseinrichtungen

Zur Versorgung der Bürger von Warnitz steht das ca. 1,5 km entfernte Einkaufszentrum „Margaretenhof“ zur Verfügung.

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.

Einzelne kleinräumige, bisher unbekannte Kontaminationen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis zur Verfahrensweise für diesen Fall wurde im Bebauungsplan als Warnhinweis aufgenommen.

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 Schadstoffkonzentrationen ermittelt, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen.

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.

Dieser beinhaltet auch den Nachweis, dass der Oberboden die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung erfüllt.

5.7. Verkehrsentwicklung

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 in ihrem Südabschnitt.

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 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 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 ruinösen Geländezustandes und des bestehenden Interesses an Bauflächen für Eigenheime ein Zurückstellen des Planvorhabens auf einen späteren Zeitpunkt unangemessen wäre.

5.8. Schallschutz

In Vorbereitung des Bauleitverfahrens wurde eine rechnergestützte schallschutztechnische Stellungnahme vom Ing. Büro für Umwelttechnik P. Hasse erarbeitet.

Bei der Erarbeitung der 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 Straßen- und Schienenverkehrslärm eingehalten und 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.

Zusätzlich 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.

5.9. Denkmalschutz

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

5.10. Flächenbilanz

ß Allgemeines Wohngebiet (Nettobaufläche)	4,95 ha
ß Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	0,69 ha
ß Grünflächen öffentlich	1,01 ha
ß Spielfläche für den Kindergarten	<u>0.11 ha</u>
insgesamt	6,76 ha

Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des
Plangeltungsbereiches

0,86 ha

Anzahl der EFH - Grundstücke:	64
davon Bungalow - Haustypen:	8
Anzahl der möglichen DHH - Grundstücke:	<u>44</u>

ges. mögl. Grundstücke 108

5.11. 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 (UVPG) 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 UVPG) und zur Aufstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB) festgestellt.

* * * *

Die Begründung wurde in der Sitzung der
Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

am gebilligt.

Landeshauptstadt Schwerin

Der Oberbürgermeister