

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 42.02 „Warnitz - Kirschenhöfer Weg / Bahnhofstraße“**

**INHALT:**

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Baulicher Bestand**
- 5. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Baugebiete**
  - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 5.3 Ruhender Verkehr**
  - 5.4 Baugestaltung**
  - 5.2 Öffentliche Grünflächen**
  - 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen**
  - 5.4 Ver- und Entsorgung**
    - 5.4.1 Einrichtungen der Infrastruktur**
  - 5.5 Umweltbericht**
    - 5.5.1 Beschreibung der Festsetzungen / Eingriffsregelung**
    - 5.5.2 Beschreibung der Umwelt**
    - 5.5.3 Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen**
    - 5.5.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**
    - 5.5.5 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**
    - 5.5.6 Zusammenfassung**
  - 5.6 Altlasten**
  - 5.7 Verkehrsentwicklung**
  - 5.8 Schallschutz**
  - 5.9 Denkmalschutz**
  - 5.10 Flächenbilanz**
- 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet "Schwerin-Warnitz - Kirschenhöfer Weg/Bahnhofstraße" befindet sich am nordwestlichen Rand der Landeshauptstadt Schwerin ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch den Kirschenhöfer Weg
- im Osten: durch eine an der zukünftigen Umgehungsstraße gelegenen Ackerfläche
- im Süden: durch die Bahnstrecke Schwerin - Rehna
- im Westen: durch eine an der Bahnhofstraße gelegene Ackerfläche

Folgende Flurstücke werden durch die Planung betroffen:

Gemarkung: Warnitz  
Flur: 4  
Flurstücke: 27/14 (Teil B) (unbebaut)  
27/6, 27/7, 27/8, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/2, 27/3, 27/4, 27/5  
(Teil C) (bereits bebaut)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 42.200 m<sup>2</sup>. Davon werden 35.500 m<sup>2</sup> als Wohnbauland erschlossen. Teil C hat eine Größe von ca. 6.700 m<sup>2</sup>.

## **2 Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Das wohnungspolitische Handlungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin stellt dar, dass in der Landeshauptstadt Schwerin eine große Nachfrage nach Wohnbauland vorwiegend für eine aufgelockerte Bebauung besteht. Aus diesen Gründen wird beabsichtigt in Schwerin - Warnitz Bauflächen auszuweisen, die in lockerer Struktur mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können.

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan beschreibt eine konventionelle Siedlungsstruktur mit Flächen für kostensparendes Bauen von ca. 40 Wohneinheiten und überschaubarer Erschließung. Die ausgeprägte Topographie des Gebietes bietet Möglichkeiten für Individualität auf den einzelnen Baufeldern.

## **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

## **4 Baulicher Bestand**

Der durch den Bebauungsplan berührte bauliche Bestand in Warnitz ist durch eine kleinteilige eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Gartenanteilen gekennzeichnet.

Die Bebauungen stammen aus den 70iger und 80iger Jahren des vorigen Jahrhunderts, vereinzelt wurden in den 90iger Jahren einige Lücken geschlossen. Das Erscheinungsbild der Gebäude wird durch Putz sowie Klinkerbauten geprägt

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan weist ein Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser aus, um der Bebauungsstruktur im Ort Warnitz gerecht zu werden.

### **5.1 Baugebiete**

#### **5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist, entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort, in der Gesamtheit als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Gebiet ist eine offene Bauweise, welche sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung beinhaltet, festgesetzt. Damit orientiert sich der Bebauungsplan an den bestehenden Baustrukturen im unmittelbaren Umfeld.

Im Plangebiet sind Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, in deren Rahmen Gebäude errichtet werden können, um die bestehende städtebauliche Ordnung im umliegenden Bereich aufzunehmen und weiterzuführen.

Es wird im B-Plan eine eingeschossige Bebauung vorgesehen und die geplante Grundflächenzahl der Bauflächen liegt bei 0,3. Damit sind Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung angepasst.

#### **5.1.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende öffentliche Verkehr (Besucherparkplätze) ist durch Parkplätze entlang der Ringstraßen ( Profil B) in dem Planungsgebiet B vorgesehen. Es wurde dabei ein Anteil von ca. 30%, bezogen auf die gesamten neu zu schaffenden Wohneinheiten realisiert (ca. 13 öffentliche Stellplätze)

Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu realisieren.

#### **5.1.3 Baugestaltung**

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. In der Fassadengestaltung sollen überwiegend die in der Örtlichkeit verwendeten Baumaterialien aufgenommen werden. Hier sind Putz, Mauerwerk oder Holzmaterialien zu nennen.

Es ist weiterhin festgelegt, dass Garagen möglichst im gleichen Material der Hauptgebäude zu errichten sind. Dies richtet sich gegen die gestalterisch problematische Verwendung von zu vielen verschiedenen Materialien auf engstem Raum und damit der Zerstörung der Materialwirkung der Gebäude. Natürliche Baustoffe wie Holz sind für Nebenanlagen und in Teilen auch für Fassaden der Hauptgebäude möglich, um kostengünstige Alternativen nicht zu unterbinden.

Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise zu planen. Als Dachform sind ortstypische Dachformen zu wählen mit einer Mindestdachneigung der Dachhauptflächen von 35°, um gestalterische Ruhe und Gleichmäßigkeit innerhalb des Wohngebietes zu gewährleisten. Eine Ausnahme bildet ein hinter der bestehenden Bebauung des Kirschenhöfer Weges gelegenes Baufeld, hier sind Dachneigungen von 22 - 35° zulässig.

Aus Gründen der Umweltverträglichkeit und des ressourcenschonenden Umgangs mit Materialien sowie der weitestgehenden Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes werden, die Verwendung von wasserundurchlässigen Belägen für die Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Fußwege für unzulässig erklärt.

## **5.2 Öffentliche Grünflächen**

Der in der Planung festgelegte Spielplatz ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und als „Fläche für Spielanlagen“ festgesetzt.

Der Spielplatz ist gemäß DIN 18034 „Spielräume und Freiräume zum Spielen“ Pkt. 4.2 „Flächengrößen“ als „eine zum Spielen ausgewiesene Fläche im Nachbarschaftsbereich“ einzuordnen und hat eine Größe von 330 m<sup>2</sup>.

Die Ausweisung des Spielplatzes erfolgte aus Sicherheitsgründen nicht in der Nähe der Gleisanlagen der Bahn und auch nicht direkt im Bereich des Kirschenhöfer Weges. Der Spielplatz wird zum Straßenraum hin eingezäunt.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der hinsichtlich der geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich des Spielplatzes giftige Gehölze ausschließt (Beachtung der Giftpflanzenliste des Bundesgesundheitsministeriums).

Weitere öffentliche Begrünung ist Bestandteil des straßenbegleitenden Verkehrsgrüns und die an den Straßen festgelegten Baumpflanzungen.

## **5.3 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über einen Anbindpunkt an das an das vorhandene Straßennetz in Warnitz.

Das Baugebiet ist verkehrstechnisch an den Kirschenhöfer Weg angebunden. Es wird eine dafür extra freigehaltene Grundstückstrasse zwischen zwei vorhandenen Grundstücken genutzt.

Das Baugebiet wird über Ringstraßen im Profil B (Fahrbahnbreite 3,75 m mit 2,00 m Grün- und Parkstreifen sowie 1,25 m breiten überfahrbarem Gehweg und beidseitigem 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen) erschlossen. Dieses Profil ist als Mischverkehrsfläche für Tempo 6 km/h vorgesehen.

Die Verbindung zum zukünftigen Erweiterungsgebiet Richtung Bahnhofstraße erfolgt über eine spätere Straßenverlängerung, hierfür wurde bereits ein Straßenstich bis an die westliche Grundstücksgrenze geführt.

Grundlage des Verkehrskonzeptes ist die Zielsetzung, den Fahrverkehr innerhalb des Wohngebietes auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um die Aufenthaltsqualität an und auf den Wohnstraßen zu erhöhen.

Die ÖPNV-Anbindung ist über eine gut zu erreichende Bushaltestelle am Kirschenhöfer Weg gesichert. Die Haltestelle ist vom Zentrum des Neubaugebietes maximal 350,00 m entfernt. Weiterhin befindet sich in Schwerin-Warnitz in ca. 650 m Entfernung vom Baugebiet ein Haltepunkt der Mecklenburgbahn der Fahrstrecke Rehna - Parchim.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### Elektroenergieversorgung:

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie ist über vorhandene Trafostationen bzw. über die Erweiterung der Leistungsfähigkeit dieser Anlagen abgesichert.

Für eine Trafostation ist eine Vorbehaltsfläche an der Bahnhofstraße zu sichern.

Das Plangebiet wird von einer Freileitung gequert, diese ist umzuverlegen.

#### Wärmeversorgung:

Fernwärmeleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden

Die Wärmeversorgung des zukünftigen Baugebietes wird über individuelle Heizungsanlagen entsprechend den späteren Hauseigentümergebünschen geplant.

Da im unmittelbaren Umfeld eine Erdgasversorgung vorliegt, sollte die Beheizung mit Gas favorisiert werden.

Für den Aufbau einer eventuell notwendig werdenden Gasdruckregelstation ist im Umfeld der Bahnhofstraße eine Vorbehaltsflächen zu sichern.

#### Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird von einer Trinkwasserversorgungsleitung AZ 250 tangiert.

Die Wasserversorgung des Wohngebietes erfolgt über Anschlüsse an vorhandene Versorgungsleitungen im Bereich des Kirschenhöfer Weges.

#### Löschwasserversorgung:

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung des zu entwickelnden Bereiches ist das öffentliche Trinkwassernetz zu nutzen bzw. in diesem Bereich im Rahmen der Neuerschließung des Wohngebietes zu erweitern.

#### Schmutzwasserentsorgung:

Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen gesammelt und im Gefälle den bestehenden Systemen im Kirschenhöfer Weg zugeführt.

Für die Anbindung der Entwässerungsleitung an das Entwässerungssystem im Kirschenhöfer Weg wurden entspr. Leitungsrechte definiert.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B.

#### Regenwasserentsorgung:

Die Regenwasserversickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenarten im Gebiet nur schwer möglich.

Aus diesen Baugrundverhältnissen abgeleitet, ist folgendes Regenwasserableitungssystem vorgesehen:

Das von den befestigten Verkehrs- und den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird über Freispiegelleitungen im Gefälle in einem im Kirschenhöfer Weg befindlichen Kanal eingeleitet.

Der vorhandene Leitungsquerschnitt (Vorflut) ist für die anfallenden Regenwassermengen ausreichend dimensioniert.

#### Drainageanlagen:

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich Drainageanlagen, die nach Artikel 4, § 12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.09.1994 (BGBl. I, S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

#### Müllentsorgung:

Im zu entwickelnden Plangebiet wird auf die Ausweisung eines Wertstoffbehältersystems verzichtet, da im näheren Umfeld am Kirschenhöfer Weg eine Containerstandfläche vorhanden ist (Gewerbegebiet „Am Kirschenhof“).

#### **5.4.1 Einrichtungen der Infrastruktur**

##### Kindereinrichtungen:

In Warnitz ist eine Kindertagesstätte in der Bahnhofstraße als Kinderkrippen- und Kindergarteneinrichtung vorhanden. Weiterhin stehen zur Betreuung der Kinder Einrichtungen im näheren Umfeld der Landeshauptstadt Schwerin zur Verfügung.

##### Schulen:

Für die Schulausbildung sind die Schulen des Stadtteiles Schwerin Lankow bzw. Einrichtungen der Landeshauptstadt Schwerin zu nutzen. Ein den Schulöffnungszeiten angepasster Busverkehr gewährleistet die sichere Beförderung der Schüler von und zur Schule.

##### Versorgungseinrichtungen:

Zur Versorgung der Bewohner des neugeplanten Wohngebietes steht das ca. 1 km Wegelänge entfernte Einkaufszentrum „Am Margaretenhof“ zur Verfügung.

### **5.5 Umweltbericht**

#### **5.5.1. Beschreibung der Festsetzungen / Eingriffregelung**

Die Angaben über den Standort mit der Lage und der Abgrenzung des Plangebietes enthält der vorliegende Punkt 1 der Begründung.

Der vorangestellte Bebauungsplan weist ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und geringfügig Doppelhäuser aus (Art des Vorhabens). Der Umfang des Vorhabens sowie die geplanten Nutzungen werden unter Punkt 5.1 bis 5.4 beschrieben.

Der Bedarf an Grund und Boden, aufgeteilt nach den Nutzungsarten, wird unter Punkt 5.10 in der Flächenbilanz erfasst und beschrieben. Dabei wurde ein Versiegelungsgrad von 7.646 m<sup>2</sup> durch Wohnbebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,3 (Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung) ermittelt (Wohnbaulandfläche gesamt 25.488 m<sup>2</sup>).

Das Ergebnis der Eingriffsregelung und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Teil B - Text unter der Zuordnungsfestsetzung (Punkt 3.) der grünordnerischen Festsetzungen (II) genannt. Hier wird auf das südlich der Bahntrasse liegende Flurstück 38/1, Flur 4, der Gemarkung Warnitz verwiesen, dass für die Kompensation (Ausgleich) des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen ist und dessen Größe genannt.

Durch die Umwandlung von Ackerfläche in Grünland (Fläche E) soll die Grundlage für die Entwicklung eines landschaftlichen Freiraumes im stadtnahen Bereich geschaffen werden.

Zur Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz an der Bahnhofstraße und am Kirschenhöfer Weg vorgesehen.

#### **5.5.2 Beschreibung der Umwelt**

Die Schutzgüter des Plangebietes und seiner angrenzenden Bereiche sind negativen Einflüssen aufgrund der direkten Wirkung der umliegenden Verkehrswege (Bahnhofstraße, Kirschenhöfer Weg, geplante Umgehungsstraße und Eisenbahnlinie) und des Einkaufszentrums „Margaretenhof“ ausgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befand sich ein Großteil der Fläche in ackerbaulicher Nutzung. Einige Randbereiche wie ruderale Brachflächen und Nutzflächen der angrenzenden Eigenheimbebauung sind ebenfalls im Bestand des Bebauungsplanes enthalten. Der ruderalen Brachflächen sind mit lückiger Gehölzstruktur durchsetzt, die entlang der Bahntrasse von hoher Bedeutung als standorttypische Laubgebüsch für den Biotopverbund und aufgrund ihrer Funktion für das Landschafts- und Siedlungsbild ist. Die Nutzflächen weisen teilweise Obstbaum-Niederstämme und Haselnusssträucher als ökologisch nennenswerte Gehölzbestände auf. Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzungen besitzt die Fläche allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Kleinvögel des Halboffenlandes.

Die Fläche enthält keine Schutzgebiete und ist auch mit keinem Gebiet verbunden. Biotopstrukturen die dem Schutz des Landesnaturschutzgesetzes unterliegen, befinden sich im Saumbereich der Bahntrasse.

Boden, Grundwasser, Luft/Klima und Landschaft werden laut den Aussagen des Entwurfs des Landschaftsplanes mit mittlerer Wertigkeit eingestuft. Die flachwellige Grundmoränenlandschaft mit den lehmigen Sanden hat eine schlechte Versickerungseignung mit mittlerer Grundwasserneubildungseigenschaft. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die freie Ackerfläche ist aufgrund ihrer hängigen Lage erosionsgefährdet. Sie hat als Frischluftproduzent mittlere Bedeutung für den klimatischen Luftaustausch. Die landschaftlichen Gegebenheiten zeigen sich als Offenland mit Gehölzrandstrukturen an der Ortslage Warnitz und an der Bahntrasse. Die markanten Gebäude des Einkaufszentrums „Margaretenhof“ kennzeichnen diesen Bereich als Entwicklungsbereich der Landeshauptstadt Schwerin.

Aufgrund des Vorhabens sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen können. So wird es zu Bodenversiegelungen durch Baumaßnahmen, zu Lärm- und Luftverunreinigungen sowie der Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Da das Plangebiet bereits von anthropogenen Nutzungen umgeben wird und daher ein direkter Bezug zur Landschaft fehlt, bleiben die Beeinträchtigungen vorwiegend auf das Plangebiet beschränkt.

### **5.5.3 Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen**

Die Umweltschutzmaßnahmen beziehen sich auf die Verminderung von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Sie sind Bestandteil der Satzung. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und den Gestaltungsvorschriften wird die geplante Erweiterung den vorhandenen Charakter der Ortslage Warnitz beibehalten.

Die Bodenverhältnisse im Baugebiet erschweren die Versickerung vor Ort, so dass über eine Regenwassersammelanlage (RSA) das Regenwasser einer vorhandenen Vorflut zugeführt wird (Kanal im Kirschenhöfer Weg).

Um die Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufs weitestgehend zu erhalten, wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Gehwegen und Stellplätzen vorgeschrieben. Dabei kommen Pflaster bzw. Platten mit Sickeröffnungen, mit aufgeweiteten Fugen und porige Betonsteine zur Anwendung. Für Stellplätze können weiterhin begrünbare Elemente, wie Rasengitter, verwendet werden.

Die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet führten zu einer Absicherung der Wohnqualität. Durch das Baugebiet selbst entstehen nachteilige Lärmbeeinträchtigungen während der Bauphase.

Die Gehölzstrukturen im Bereich der Bahngleise werden erhalten und bilden mit den privaten Grünflächen einen Biotopverbund entlang der Bahntrasse. Des Weiteren werden die Baumhochstämme der überplanten Garten- und Brachebereiche der bestehenden Wohnbebauung des Kirschenhöfer Weges erhalten.

#### **5.5.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Durch das Planvorhaben entstehen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Intensität der Beeinträchtigungen erhält durch die Größe des Vorhabens, durch die Art und die Lage des Eingriffs sowie die genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Wertigkeit. Grundlage für die Bewertung bildet die Beschreibung der Umwelt.

#### **5.5.5 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Der Flächennutzungsplan und der Entwurf des Landschaftsplanes für die Landeshauptstadt Schwerin weisen keine dem Planvorhaben entgegenstehenden Entwicklungsziele bzw. Standortalternativen aus.

#### **5.5.6 Zusammenfassung**

Die vorliegende Überplanung (Inhalt: Allgem. Wohngebiet, GRZ 0,3) einer Ackerfläche liegt am Rande der Ortslage Warnitz und wird nördlich und westlich durch Eigenheime und südlich durch die Bahntrasse Schwerin – Rehna begrenzt. Östlich und westlich befinden sich Ackerflächen sowie das Gewerbezentrum „Margaretenhof“ und die Trasse für eine geplante Umgehungsstraße. Das Plangebiet weist Wohnbauland in einer Größe von 26.041 m<sup>2</sup> aus. Somit ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 eine Grundfläche (Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung) von 7.812 m<sup>2</sup> überbaubar.

**Laut der Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung (Erlass vom 27.9.2001) ist der Bau eines Städtebauprojektes für bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.7.2) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zu unterziehen. Im vorliegenden Fall beträgt die geplante Grundfläche ca. 7.800 m<sup>2</sup>, so dass eine UVP entfallen kann.**

Der Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan erfasst die ökologischen und landschaftsbildenden Gegebenheiten, bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft und ermittelt den Ausgleich (Kompensation) für den Erhalt eines leistungsfähigen Naturhaushaltes.

Die Potentiale des Naturhaushalts wie Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild weisen für das Plangebiet mittlere Wertigkeiten (laut Entwurf Landschaftsplan) auf.

Durch die Erweiterung des Siedlungsentwicklungsraumes Warnitz kommt es zur Versiegelung von Boden, zur Beseitigung von einzelnen ruderalen Bracheflächen (Ackerrand) und zu einer Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Flächen mit siedlungstypische Biotope.

Die Konfliktsituationen können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im näheren Bereich ausgeglichen werden. Dazu dient der Erhalt Biotope entlang der Bahntrasse, sowie die Umwandlung von Ackerfläche in Grünland (Fläche E) auf der südlichen Seite der Bahntrasse (Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft laut Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin).



Hinweis:

Im Randbereich der Ausgleichsfläche E (Flurstück 38/1), parallel zur Bahnlinie von Süden kommend, verlaufen eine Schmutzwasserdruckleitung und eine Ferngasleitung.

## 5.6 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sowie Altlasten sind nach Rücksprache im Umweltamt der Landeshauptstadt Schwerin nicht bekannt.

## 5.7 Verkehrsentwicklung

Das Gebiet von Warnitz ist verkehrlich vorbelastet. Zurzeit ist Warnitz verknüpft mit Herren Steinfeld (im Westen), mit Friedrichsthal (im Süden) und mit dem Einkaufszentrum Margaretenhof (im Osten). Zudem besteht eine Anbindung nach Norden an die Grevesmühlener Chaussee.

Das am 18.06.2002 ermittelte DTV (hochgerechnetes Durchschnitts-Tagesverkehrsaufkommen) über 4 Stunden (15.45 Uhr bis 19.45 Uhr) an der Kreuzung Kirschenhöfer Weg/Bahnhofstraße betrug:

aus und in Richtung Herren Steinfeld	=	1.770 Fahrzeugbewegungen
aus und in Richtung Friedrichsthal	=	3.260 Fahrzeugbewegungen
aus und in Richtung Margaretenhof	=	3.530 Fahrzeugbewegungen
aus und in Richtung Grevesmühlener Chaussee	=	1.640 Fahrzeugbewegungen

Demgegenüber wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem neuen Baugebiet mit 180 bis 360 Kfz-Fahrten (werktags) zugrundegelegt. Dies sind ca. 7 % bis max. 10 % der derzeitigen Belegung des Kirschenhöfer Weges bezogen auf den heutigen Zustand und damit von geringerer Relevanz.

Mit dem beabsichtigten Bau der Umgehungsstraße des Kirschenhöfer Weges wird die Verkehrsfrequenz in letzterem erheblich reduziert.

Der daraus gleichzeitig resultierende Vorgang der potentiellen Verkehrsverlagerung innerhalb Warnitz auf die Bahnhofstraße (Nord) steht nicht in sachlichem Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan und ist durch das Bauleitplanverfahren nicht zu steuern.

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes (und der insgesamt eher abnehmenden Verkehrsbelastung für Warnitz) wird die Entwicklung des neuen Baugebietes zum jetzigen Zeitpunkt als jedenfalls verträglich eingeschätzt.

## 5.8 Schallschutz

Im Zuge der Planung wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung seitens der GFE GmbH Schwerin bzw. Geo-Projekt Schwerin GbR durchgeführt.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Ermittlungen wurden Verkehrsgeräuschimmissionen der Bahnhofstraße, des Kirschenhöfer Weges, der Bahnlinie Schwerin - Rehna, der geplanten Umgehungsstraße von Schwerin sowie des Einkaufszentrums „Am Margaretenhof“ untersucht. Das Untersuchungsgebiet ist damit großräumiger gefasst als das Bebauungsplangebiet.

Die damals zugrunde gelegten Zahlen für Verkehrsbewegungen basierten auch Schätzungen für die Bahnhofstraße und den Kirschenhöfer Weg, die sich aus Zählungen an anderer, etwas entfernterer Stelle ergaben (Ortsausgang Warnitz nach Herren Steinfeld vom 10.11.1999 und in Friedrichsthal, Warnitzer Straße am 18.07.2000). Eine zwischenzeitlich erfolgte Verkehrszählung

unmittelbar an der Kreuzung Kirschenhöfer Weg/Bahnhofstraße am 18.06.2002 ergab keine Anhaltspunkte, dass Korrekturen am ursprünglich verwendeten Datenbestand erforderlich würden. Die Belegung des Kirschenhöfer Weges erwies sich in der letztgenannten Zählung geringer, als in der schalltechnischen Untersuchung zugrundegelegt wurde.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf den neu zu bebauenden Flächen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Bezug auf den Straßen- und Schienenverkehrslärm weitestgehend eingehalten oder unterschritten werden. Für den Gebäudebestand entlang des Kirschenhöfer Weges sind auf der Grundlage der jetzt bereits bestehenden Verkehrssituation Überschreitungen festgestellt worden. Die Orientierungswerte für den Gewerbelärm (hier: Sondergebiet „Am Margaretenhof“) werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Untersucht wurde dabei zunächst die wahrscheinlichste Fallkonstellation, die einen Bau der Umgehungsstraße und eine Abhängung des Kirschenhöfer Weges als Sackgasse vorsieht.

- In diesem Fall, nachfolgend „Verkehrsprognose“ genannt, führt die Reduzierung der Verkehrsbelegung der das Gebiet berührenden oder an ihm vorbeiführenden Straßen „Kirschenhöfer Weg (Ost)“ und Bahnhofstraße (Süd)“ innerhalb des Plangebietes zu folgenden Belastungswerten: 5 Bestandsgebäude im Geltungsbereich liegen mit ihrer nördlichen Fassade in einem Lärmpegelbereich III, die anderen Bestandsgebäude mit ihren nördlichen Fassaden in einem Lärmpegelbereich II sowie die westlichen und östlichen Fassaden aller Bestandsgebäude ebenfalls in einem Schallpegelbereich II. Die geplanten Neubauten liegen in einem Lärmpegelbereich I oder niedriger.

Durch die Neubauvorhaben selbst ergeben sich bezüglich der Lärmbelastungen keine wesentlichen zusätzlichen bzw. negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen.

Für das Plangebiet würden auf der Ergebnisse bezogen auf den Prognosefall (d.h. Umgehungsstraße und Kirschenhöfer Weg als Sackgasse) keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig. Weitere in dieser Phase untersuchte Lastfälle können hier außer Betracht bleiben.

In einem zweiten Bearbeitungsschritt der schalltechnischen Untersuchung wurde der ungünstigste Fall (derzeitige Verkehrsbelegung auf dem Kirschenhöfer Weg und der Bahnhofstraße, Umgehungsstraße wird realisiert sowie Erhöhung des zulässigen Streckentempos auf der südlich angrenzenden Bahnlinie) unter Einbeziehung des Gebäudebestandes und der Neubauplanungen im Stand der städtebaulichen Entwurfslösung vom 11.12.2001 ermittelt.

- Für diesen Fall wird festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes die nördlichen Außenbauteile der Bestandsgebäude am Kirschenhöfer Weg im Lärmpegelbereich III liegen. Die Ost- und Westfassaden dieser Gebäude liegen in einem Lärmpegelbereich II und die Neubebauung in einem Lärmpegelbereich I.

Diese ungünstigste Konstellation, die sich aus dem 2. Bearbeitungsszenario ergibt, wird zur Grundlage für den Bebauungsplan gemacht. Darin werden die Flächen innerhalb des Lärmpegelbereiches III als Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet und im Textteil hierzu Festlegungen getroffen.

Die Festsetzungen für die vorhandene Bebauung am Kirschenhöfer Weg haben zur Folge, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bei Ausbaumaßnahmen am Dach, Aufstockungen, Austausch von Fenstern usw. die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen sind. Die Verpflichtung für die Anzeige von Baumaßnahmen obliegt den jeweiligen Hauseigentümern und richtet sich nach den Maßgaben der Landesbauordnung.

Es wird empfohlen, dem ständigen Aufenthalt dienende Räume und insbesondere Schlafräume nicht in den Bereich von Gebäudefronten mit Lärmpegelbereich III einzuordnen. Sie sind dort allerdings zulässig soweit entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen wird. Für Fenster von Schlafräumen gehört zum passiven Schallschutz der zwingende Einbau schallgedämpfter Lüftungen.

Im Bedarfsfall lässt sich der schalltechnischen Untersuchung entnehmen, welche Gebäudeseiten einem Lärmpegelbereich I oder II zugeordnet sind. Ein zusätzlicher Schallschutz wird hier nicht erforderlich.

## 5.9 Denkmalschutz

Nach Rücksprache im Amt für Denkmalpflege sind keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler angezeigt.

## 5.10 Flächenbilanz

Teil B (Planung)

- |   |         |
|---|---------|
| • Allgem. Wohngebiete   | 2,60 ha |
| • Öffentl. Verkehrsflächen<br>(einschl. Straßenbegleitgrün u. Gehweg) | 0,57 ha |
| • Grünflächen (p + ö)   | 0,38 ha |

Teil C (Bestand)

- |                      |         |
|----------------------|---------|
| • Allgem. Wohngebiet | 0,67 ha |
|----------------------|---------|

---

Größe des Plangebietes:	4,22 ha
-------------------------	---------

Die Größe der Baugrundstücke wird wie folgt geplant:

Einzelhausgrundstücke ca. 550 bis 800 m<sup>2</sup>

Anzahl Teil B: ca. 40 EFH-Grundstücke