

Stand: 20.Juli 2005

**BEGRÜNDUNG**  
**für den Bebauungsplan der Stadt Schwerin Nr. 43.03**  
**Warnitz – Wiesengrund**

**I N H A L T :**

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
    - 5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 5.1.2 Ruhender Verkehr
    - 5.1.3 Baugestaltung
    - 5.1.4 Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
  - 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 / Eingriffregelung
    - 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 Bodenschutz/Altlasten
  - 5.7 Verkehrsentwicklung
  - 5.8 Schallschutz
  - 5.9 Denkmalschutz
  - 5.10 Flächenbilanz
  - 5.11 Kosten und Erschließung
  - 5.12 Bodenordnung und Realisierung
  - 5.13 Gutachten

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet "Schwerin - Warnitz" –Wiesengrund befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Schwerin ca. 6 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die Straße „Zum Kirschenhof“
- im Osten: durch eine Grünfläche bzw. eine vorh. Einfamilienhausbebauung
- im Süden: durch die Bahnstrecke Schwerin – Rehna,
- im Westen: durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche

Folgende Flurstücke werden durch die Planung betroffen:

Gemarkung: **Warnitz,**  
Flur: **1+4,**  
**Flurstücke: 30/8 ; 32; 31/1; 6**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 40.000 m<sup>2</sup>.

Davon werden ca. 27.600 m<sup>2</sup> als Wohnbauland erschlossen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist momentan durch eine ehemalige gärtnerische Nutzung charakterisiert. Ursprünglich gärtnerisch genutzte und jetzt leer stehende Gebäude, Lagerhallen bzw. Gewächshäuser wurden bereits im Frühjahr 2005 geräumt.

Durch die mit großflächigen Abbruchmaterialien verschmutzten Geländeteile der ehemaligen Gärtnerei sind auf der Fläche keine schützenswerten Landschaftselemente oder Biotope vorhanden.

Das Baugebiet gliedert sich momentan in einen 1.BA und einen 2.BA. Der 2.BA schließt das gesamte Flurstück 31/1 (momentan Eigentum der Stadt Schwerin) mit ein. Aufgrund von gesicherten Angaben aus der Stadt Schwerin, ist das Baugrundstück 31/1 durch die ehemalige Nutzung des Geländes durch eine Gärtnerei im Bereich des Baugrundes durch bis zu 4 m mächtige, hauptsächlich aus pflanzlichen Abfällen bestehenden Verunreinigungen aus der Gärtnerei, belastet. Der Bereich ist für eine Bebauung nur mit Hilfe von Baugrundersatz nutzbar. Aufgrund dieser Situation wird eine Bebauung auf dieser Fläche nur im Bereich zur Straße „Zum Kirschenhof“ vorgesehen. Die Restflächen werden als private Grünflächen genutzt.

## 2. Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das wohnungspolitische Handlungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin stellt dar, dass in der Landeshauptstadt Schwerin eine über die Jahre annähernd gleichbleibende Nachfrage nach Wohnbauland für eine aufgelockerte Bebauung besteht. Zur Deckung dieses Bedarfs sind im Stadtgebiet Schwerins weitere

Bauflächen auszuweisen, die in lockerer Struktur mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können.

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 Basis des „alten“ BauGB weitergeführt und unterliegt keiner förmlichen Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan beschreibt eine konventionelle Siedlungsstruktur mit Flächen für kostensparendes Bauen von ca. 55 Wohneinheiten und überschaubarer Erschließung. Im 1.BA werden ca. 49 Wohneinheiten ausgewiesen.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan weist die von der Planung berührten Flächen als gemischte Bauflächen aus, resultierend aus der bereits erfolgten Ansiedlung des Schweriner Tierheims am westlichen Ortsrand von Warnitz, der Erschließung einer kleinen Gewerbefläche nördlich entlang der Straße ‚Zum Kirschenhof‘ und älteren Wohnhausbeständen südlich dieser Straße.

Nach FNP hätte die Flächenreserve der in der Nutzung aufgegebenen Gärtnerei unter Zugrundelegung des in der näheren Umgebung anzutreffenden heutigen baulichen Bestandes für den Ortsteil Warnitz eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung noch ermöglicht.

Doch hat sich der Ortsteil in den vergangenen Jahren vor allem infolge zunehmender Bautätigkeit im Einfamilienhausbau vergrößert und als beliebter Wohnstandort etabliert. Dagegen ist das benachbarte Gewerbegebiet bis heute nicht völlig belegt.

Aus planerischer Sicht bestehen keine erheblichen Gründe, am Planungsziel einer gemischten Nutzung weiter festzuhalten.

Daher ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren den Inhalten des erstellten Bebauungsplanes (Wohnbau land) anzupassen (8. Änderungsverfahren).

Der Bebauungsplan steht dann der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schwerin und den Zielen und Zwecken des zukünftig geänderten Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

#### **4. Baulicher Bestand**

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

Die Umfeldbebauungen stammen aus den 60iger bis 80iger Jahren des vorigen Jahrhunderts, vereinzelt wurden in den 90iger Jahren einige Lücken geschlossen. Das Erscheinungsbild der Gebäude wird durch Putz sowie Klinkerbauten geprägt.

Das Plangebiet selber war mit Gewächshäusern, einem Heizhaus sowie weiteren Gebäuden der ehemaligen Gärtnerei bebaut. Diese Gebäude waren alle abgängig und sind bereits abgerissen worden.

#### **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 größtenteils sowohl Einzel- aber 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 und es wird auf das städtebauliche Erscheinungsbild von Warnitz im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft Einfluss genommen.

###### **5.1.2 Ruhender Verkehr**

Um im zukünftigen Baugebiet den ruhenden öffentlichen Verkehr (Besucher) zu organisieren und um den Straßenraum zu strukturieren, werden Parkplätze entlang der Ringstrassen (Profil A+B) im Planungsgebiet vorgesehen.

Es wurde dabei ein Anteil von ca. 36%, bezogen auf die gesamten neu zu schaffenden Wohneinheiten realisiert. (20 öffentliche Stellplätze)

Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu realisieren, um den Straßenraum für den öffentlichen Individualverkehr freizuhalten.

### 5.1.3 Baugestaltung

Für die Fassaden sollen die den Wohngebäudebestand von Warnitz prägenden Materialien Putz, Mauerwerk und Holz auch im neuen Baugebiet fortgeführt werden. Auf diese Weise soll eine Stärkung des Siedlungszusammenhangs mit der vorhandenen Altbebauung erreicht werden.

Die im Gegensatz zum Bestand erhöhte bauliche Dichte legt es nahe, die bereits breite Materialpalette nicht noch weiter auszudehnen.

Die Verwendung unterschiedlicher Materialien für Hauptgebäude und Garagenwände wird nicht ausgeschlossen. Doch soll über eine Berankung der Garage die gestalterisch problematische Verwendung zu vieler Baumaterialien auf engstem Raum und der damit einhergehende Verlust der Materialwirkung gemildert werden. Eine grundstücksbezogen durchgängige Gestaltung wird angeregt.

Als Dachform sind die ortstypisch vorherrschenden Steildächer festgesetzt, die die ländliche Struktur im Bestand mitbestimmen. Mit einer zulässigen Mindestdachneigung von 26° bzw. 35° bestehen für die Bauherren zufriedenstellende Wahlmöglichkeiten bezüglich Baukörperkubatur und äußerer Erscheinung, zumal keine bestimmte Dachform vorgegeben wird.

Mit 35° Dachneigung kann auf kleiner Grundfläche auch ein Gebäude im Bungalowstil noch errichtet werden. Da dieser Bautyp in den vergangenen Jahren stärker nachgefragt wurde, sind in den Baufeldern innerhalb der Ringerschließung zwei Gebäudezeilen mit flacherer Neigung von 26° - 38° festgesetzt.

Diese gewählte relativ niedrige Mindestdachneigung von 26° resultiert aus dem momentanen Wunsch vieler Bauherren nach altersgerechten Wohnformen mit Gebäuden ohne ausgebautem Dachgeschoss.

Angesichts der breiten Farb- und Formpalette der möglichen Dachausbildungen soll zumindest sichergestellt werden, dass nicht noch die Dachneigungen zu breit gefächert sind. Dies wird mit der Separierung in solche mit 26° - 38° und mit 35° - 48° erreicht. Die steilere Dachneigung betrifft alle äußeren Grundstücke und sichert dadurch ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaften im Siedlungsbereich.

Die Begrenzung der Firsthöhe der Gebäude erfolgt mit der Zielsetzung, keine unverhältnismäßig hohen Dächer zuzulassen. Bei einer Geschosshöhe von 2,75 m brutto entsprechen 9,5 m Gebäudehöhe bereits 2 Wohnebenen zuzüglich eines voll begehbaren Spitzbodens. Ein noch größeres Dach über einem eingeschossigen Gebäude wirkt unproportioniert und führt zu einer in diesem Umfang nicht erwünschten Vergrößerung der Gebäudekubatur.

In gleicher Weise stellt die Festsetzung der Traufhöhe mit 4,0 m sicher, dass nicht mittels einer Anhebung des Kellergeschosses bei gleichzeitig ausgeprägtem Drempele eine im Verhältnis zu den jeweiligen Nachbargebäuden unverhältnismäßige Fassadenhöhe entsteht. Die zulässige Traufhöhe lässt entweder ein stark herausgesetztes Kellergeschoß oder einen Drempele bis etwa 1 m Höhe zu. Ein

höherer Dremmel ist auch angesichts der dann unproportionierten Lage der EG-Fenster in der Fassade nicht erwünscht. Nennenswerte Einschränkungen für den Bauherren sind mit der Festsetzung der Traufhöhe nicht verbunden. Die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dach ist nicht behindert.

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.

Das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser muss der Kanalisation zugeführt werden, da die Versickerungsfähigkeit im Gebiet nicht hoch genug ist, um anfallendes Dachflächenwasser zusätzlich auf den verbleibenden unversiegelten Grün- und Freiflächen zu versickern. Dennoch soll erreicht werden, dass über die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Befestigungen zumindest ein Teil des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken unmittelbar in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann.

#### **5.1.4 Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt, um eine zu hohe Nutzungsdichte im Gebiet zu vermeiden.

#### **5.2 Öffentliche Grünflächen**

Eine öffentliche Begrünung ist hauptsächlich als Bestandteil des straßenbegleitenden Verkehrsgrüns einschließlich der festgelegten Baumpflanzungen geplant. Die Baumpflanzungen sichern die Strukturierung und Klimatisierung (Schattenwurf in Richtung Straße) des Straßenraumes. Am inneren Erschließungsring (Planstraße B) wird eine Grünfläche platzartig gestaltet, um die Aufenthaltsfunktion im Gebiet zu erhöhen.

Das Baugebiet selber wird keinen separaten Kinderspielplatz erhalten. Für das östlich gelegene Wohngebiet rückwärtig des Kirschenhöfer Weges wurde kürzlich ein öffentlicher Spielplatz angelegt. Die Errichtung eines weiteren Spielplatzes nunmehr am westlichen Ortsrand von Warnitz würde zu einer räumlich insgesamt ungünstigen Verteilung derselben im Ortsteil führen. Gegebenenfalls sind hierfür im Zuge weiterer Baugebietsausweisungen zentraler gelegene Flächen in Warnitz in Anspruch zu nehmen. Für die 55 WE ergibt sich auch unter Hinzurechnung weiterer Wohneinheiten im Umfeld keine zwingende Notwendigkeit für die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes.

### 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Um die neu entstehende Wohnsiedlung in die in Warnitz bestehenden Verkehrswege einzubinden, einen reibungslosen Verkehrsfluss zu ermöglichen und für Fußgänger und Radfahrer Ortsverbindungen auf kurzem Wege zu ermöglichen, wird das Gebiet über zwei Anschlüsse aus unterschiedlichen Richtungen an das vorhandene Straßennetz in Warnitz angebunden, einer davon nur mit Fuß- und Radwegfunktionen.

So wird das Baugebiet zum einen über eine auszubauende Erschließungsstrasse an die Straße „Zum Kirschenhof“ und zusätzlich über eine östlich gelegene, nur im Notfall für Pkw befahrbare Verbindung, an den bestehenden Forstweg angebunden. Gehäuftes Abkürzungsfahrten über diese Verbindung steht die geringe Straßenbreite und verschwenkte Linienführung entgegen.

Damit ist auch bei Sperrung eines Straßenstückes die Zufahrtsmöglichkeit in die Siedlung gesichert.

Dies kommt aber auch den bestehenden Baustrukturen am Forstweg zugute, die bisher nur über eine einzige Anbindung verfügten. Die Verknüpfung der Baugebiete über öffentliche Verkehrsflächen trägt somit zu einer besseren Infrastruktur in Warnitz und zur Verkürzung von Wegebeziehung innerhalb des Siedlungsbereiches bei.

Die Hauptzufahrt ins neue Baugebiet wird in einer Breite von 4,75 m mit einseitigem 1,5 m breitem Gehweg und 2 m breitem Ausweich- bzw. Pflanzbereich und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen ausgebildet. Die Gesamtprofilbreite beträgt 9,25 m und sichert einen reibungslosen Fahrzeug- wie fußläufigen Verkehr. Die als zweite Verkehrsanbindung geplante östliche Wegetrasse (abgepollerter Geh- und Radweg mit Notbefahrbarkeit) aus dem Baugebiet wird in einer Breite von 3m und 0,5m breiten Sicherheitsstreifen angelegt und verbindet die Neubausiedlung mit den östlich gelegenen bestehenden Wohnstrukturen von Warnitz.

Das innere Baugebiet wird über eine Ringstraße im Profil B (Fahrbahnbreite 4,75m mit 2,00 m Ausweich-/Parkspur und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen) erschlossen. Dieses Profil ist als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Der Fußweg wird nicht von der Fahrbahn getrennt. Die Befahrungshäufigkeit in dem kleinen und von Durchgangsverkehr nicht berührten Gebiet lässt einen Verzicht auf die Trennung von Gehweg und Fahrbahn zu. Dies wiederum kommt der Wohnqualität für die Anwohner entgegen und entlastet mit den verringerten Querschnitten diese und die Kommune bei den Erschließungs- und späteren Unterhaltskosten.

Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Reduzierung von Bau- und Unterhaltskosten ist ein wesentliches Ziel des Erschließungskonzeptes als auch der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung eines flächensparenden und kostenreduzierten Bauens.

Heimische Laubgehölze werden zur Gestaltung des Straßenbildes und zur Durchgrünung des Plangebietes angeordnet.

Die in Richtung Herren Steinfeld orientierten geplanten Bauflächen auf dem Flurstück 31/1 werden durch die Haupterschließungsstraße „Zum Kirschenhof“

erschlossen. Im Rahmen der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes ist der an der Straße „Zum Kirschenhof“ (in Teilen) gelegene Gehweg zu verlängern und bis an die einbindende Erschließungsstraße ins Neubaugebiet sowie bis an die geplante Doppelhausbebauung zu führen. Somit wird die fußläufige Verbindung innerhalb von Warnitz gewährleistet.

Die Maße der Sichtdreiecke in den Mündungsbereichen zur Straße „Zum Kirschenhof“ entsprechen den Empfehlungen für die Anlage für Erschließungsstraßen (EAE) und berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten.

Die ÖPNV-Anbindung ist über eine gut zu erreichende Bushaltestelle am Kirschenhöfer Weg gesichert. Die Haltestelle ist vom Zentrum des Neubaugebietes maximal 500 m entfernt. Weiterhin befindet sich in Schwerin Warnitz in ca. 500 m Entfernung vom Baugebiet ein Haltepunkt der Mecklenburgbahn der Fahrstrecke Rehna – Parchim.

Im Zuge der Unterbrechung des Kirschenhöfer Weges wird es zu einer geänderten Buslinienführung kommen. Diese veränderte Linienführung und Haltestellenanordnung wird jedoch weiterhin eine angemessene Nahverkehrsbedienung des B-Plangebietes sichern.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Infolgedessen sind beim Bau der Straßen die bautechnischen Anforderungen der Richtlinie für Straßenbau in Trinkwasserschutzgebieten einzuhalten.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

### Elektroenergieversorgung:

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie wird über die im Umfeld vorhandene Trafostation (Gewerbegebiet „Am Kirschenhof“) abgesichert.

Im Plangebiet selber werden keine Vorbehaltsflächen für den Versorgungsträger notwendig.

### Wärmeversorgung:

Fernwärmeleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Wärmeversorgung des zukünftigen Baugebietes wird über individuelle Heizungsanlagen entsprechend den späteren Hauseigentümergebüschnissen geplant. Da im unmittelbaren Umfeld eine Erdgasversorgung vorliegt, sollte die Beheizung mit Gas favorisiert werden.

Vorbehaltsflächen für die Gasversorgung des Gebietes sind nicht notwendig.



#### Trinkwasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Wohngebietes erfolgt über Anschlüsse an vorhandene Versorgungsleitungen im Bereich der nördlich gelegenen Straße „Zum Kirschenhof“.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B.

#### Löschwasserversorgung:

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung des zu entwickelnden Wohnstandortes ist das öffentliche Trinkwassernetz zu nutzen bzw. dieses im Rahmen der Neuerschließung des Wohngebietes zu erweitern.

#### Schmutzwasserentsorgung:

Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen gesammelt und im Gefälle dem bestehenden System in der Straße „Zum Kirschenhof“ zugeführt.

Für die Anbindung der neuen Entwässerungsleitungen an das Entwässerungssystem in Warnitz werden die bestehenden und im Umfeld vorhandenen Schmutzwasserleitungen mit herangezogen.

Es liegt von der SAE „Schweriner Abwasserentsorgung“ die Zustimmung zur Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 in der Straße „Zum Kirschenhof“ vor.

#### Regenwasserentsorgung:

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

Bereiche mit anstehenden bindigen Lockergesteinen (Schluffe) sind als nicht oder sehr gering durchlässig anzusehen.

Aus den anstehenden Baugrundverhältnissen abgeleitet, ist folgendes Regenwasserableitungssystem vorgesehen:

Das von den befestigten Verkehrs- und den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit den SAE Schwerin über Freispiegelleitungen im Gefälle in nördliche Richtung in die Straße „Zum Kirschenhof“ in eine vorhandene Vorflutleitung DN 600 mit anschließender Einleitung in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Es liegt hierzu die Zustimmung der SAE vor.

#### Drainageanlagen:

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, §12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (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 eine Containerstandfläche vorhanden ist. (Gewerbegebiet „Am Kirschenhof“)  
Die Entfernung zu diesem Stellplatz beträgt im Mittel ca. 250 m.

### **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 Stadt Schwerin zur Verfügung.

#### Schulen:

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

#### Versorgungseinrichtungen:

Zur Versorgung der Bewohner des neu geplanten Wohngebietes steht das in ca. 1,5 km Wegelänge entfernte Einkaufszentrum „Am Margaretenhof“ zur Verfügung.

### **5.5 Umweltbericht**

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt eine Prüfung der bauplanungsrechtlichen Vorhaben im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen vor. Die Auswirkungen des Vorhabens sind in einem Umweltbericht zu erfassen.

Laut der Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung ( UVPG - September 2001 ) § 2 Abs. 3, Nr. 3 ist die „Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1“ zu begründen. Die vorliegende Überplanung (Inhalt: Allgem. Wohngebiet, GRZ 0,3) einer ehemaligen Gärtnerei liegt am westlichen Rande der Ortslage Warnitz und wird nördlich und östlich durch Eigenheime und südlich durch die Bahntrasse Schwerin – Rehna begrenzt. Westlich grenzt die städtebauliche Entwicklungsfläche an eine Ackerfläche.

Das Plangebiet Nr. 43.03 „Warnitz – Wiesengrund“ weist Wohnbauland in einer Größe von 27.619 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 8.285,70 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 qm (Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.7.2) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zu unterziehen.

Im vorliegenden Fall beträgt die geplante **Grundfläche ca. 8.285 m<sup>2</sup>**, so dass eine UVP entfallen kann und selbst eine Pflicht zur Vorprüfung nicht besteht.

Nach dem § 3 b Abs. 2 UVPG besteht bei kumulierenden Vorhaben die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP. Die Vorhaben müssen jedoch jeweils für sich die Werte für eine allgemeine Vorprüfung erreichen oder überschreiten.

Im Ortsteil Warnitz gibt es, in etwa 300m bis 400m Abstand, zwei weitere Bebauungspläne für Wohnungsbauvorhaben, die jedoch jedes für sich nicht die Werte einer allgemeinen Vorprüfung erreichen.

(B-Plan Nr. 42.02 = 7.610 m<sup>2</sup>, B-Plan Nr.42.02/1 = 5.160 m<sup>2</sup>)

**Für das o. g. Vorhaben wird daher keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) und zur Aufstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB) festgestellt.**

Die nachfolgende Gliederung orientiert sich jedoch an der klaren Struktur des Umweltberichtes bei der Aufbereitung der umweltrelevanten Belange.

Im Grünordnungsplan, werden die ökologischen und landschaftsbildenden Gegebenheiten erfasst, die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet, die Maßnahmen für den Ausgleich (Kompensation) und für den Erhalt eines leistungsfähigen Naturhaushaltes vorgeschlagen.

### **5.5.1 Beschreibung der Festsetzung / Eingriffsregelung**

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 8.285,70 m<sup>2</sup> durch Wohnbebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,3 (Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung) ermittelt. (Wohnbaulandfläche gesamt 27.619 m<sup>2</sup>)

Ursprünglich wurden die Flächen gärtnerisch für den Gemüseanbau in Gewächshäusern und im Freiland genutzt. Die jetzt leer stehenden bzw. bereits

abgerissenen Gebäude, Lagerhallen bzw. größeren Gewächshauskomplexe haben großflächig zu umweltbelasteten Brachflächen geführt.

Bei der Errechnung von versiegelten und teilversiegelten Bestands- und Planungsflächen wurde ein Überschuss an teilversiegelten Bestandsflächen (2.480,40 m<sup>2</sup>) ermittelt, (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbewertung), so dass man von einer Entsiegelung sprechen kann.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im Teil B – Text unter dem Punkt II „Grünordnerische Festsetzungen“ für die öffentlichen (Punkt 1.) und privaten (Punkt 2.) Grünflächen getroffen, wie z.B. die Ersatzpflanzungen für die Baumabnahme, der Standort für die Ersatzpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes und die Lage der privaten Grünflächen.

Durch die Festlegung von privaten Grünflächen und die Ausweisung von Baumstandorten und Hecken wird das Baugebiet den dörflichen, durchgrüneten Strukturen angepasst. Die private Grünfläche neben der Bahnstrecke Schwerin - Rehna dient dem Biotopverbund entlang der überregional verlaufenden Gleisstrecke (siehe Landschaftsplan Stadt Schwerin). Die private Grünfläche im nord/westlichen Teil schafft großflächige, zusammenhängende Vegetationsflächen und die Hecke am westlichen Plangebietsrand sorgt für eine landschaftsbildgerechte Aufwertung des Ortsrandes.

Zur Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz an der Straße „Zum Kirschenhof“ vorgesehen.

### **5.5.2 Beschreibung der Umwelt**

Die Schutzgüter des Plangebietes und seiner angrenzenden Bereiche sind negativen Einflüssen aufgrund der direkten Wirkung der Rückstände der ehemaligen Gärtnerei und der umliegenden Verkehrswege (Straße „Zum Kirschenhof“ und Eisenbahnlinie) ausgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befand sich die Fläche nicht mehr in gärtnerischer Nutzung.

Zu dem Plangebiet, das am Rande des Ortsteiles Warnitz (Stadt Schwerin) liegt, gehören eine ehemaligen Gärtnerei (Flurstücke 30/8, 32, 31/1, Flur 1 der Gemarkung Warnitz) und eine Gartenfläche (Flurstück 6 anteilig). Ursprünglich wurden die Flächen gärtnerisch für den Gemüseanbau in Gewächshäusern und im Freiland genutzt. Durch die mit Abbruchmaterialien großflächig verschmutzten Geländeteile der ehemaligen Gärtnerei (große Mengen Glasbruch, Betonmaterial, erdverlegte Leitungstrassen) sind die Brachflächen ober- und unterirdisch mit Rückständen versetzt. Die Flächen wurden für den Gemüse- und Pflanzenanbau vermutlich stark mit Unkrautvernichtungsmitteln versetzt.

Die seit ca. 15 Jahren unbewirtschaftete Fläche, mit leer stehenden bzw. bereits abgerissenen Gebäuden, Lagerhallen bzw. größeren Gewächshauskomplexen, wurde im Frühjahr 2005 beräumt.

Die vorhandenen Gehölzflächen aus heimischen und nichtheimischen Gehölzarten sind von geringer Qualität (z.B. Sukzessionspflanzen: Birke, Weide, Holunder) und Flächengröße und stellen keine schützenswerten

Landschaftselemente oder Biotope dar. Es ist festzustellen, dass die am südlichen Plangebietsrand vorhandene Pappelhybrid-Reihe (70 Stück) aufgrund des dichten Abstandes untereinander und des Alters eine Gefahr für den Bahnbereich sowie das geplante Vorhaben darstellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,0 ha. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan beschreibt ca. 55 Wohneinheiten und eine überschaubare Erschließung. Im Gebiet ist eine offene Bauweise, welche größtenteils sowohl Einzel- aber auch Doppelhausbebauung mit eingeschossiger Bebauung beinhaltet, festgesetzt. Damit orientiert sich der Bebauungsplan an den bestehenden Baustrukturen im unmittelbaren Umfeld. Durch die Festlegung von privaten Grünflächen und die Ausweisung von Baumstandorten und Hecken wird das Baugebiet den dörflichen Strukturen angepasst. Die private Grünfläche neben der Bahnstrecke Schwerin - Rehna dient dem Biotopverbundes entlang der überregional verlaufenden Gleisstrecke. Die private Grünfläche im nord/westlichen Teil schafft großflächige und zusammenhängende Vegetationsflächen.

Aufgrund der ehemals intensiven Bewirtschaftung des Bebauungsgebietes besitzt die Fläche geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Als Lebensraum für Kleinvögel des Halboffenlandes besitzt das Plangebiet mit seinen Brachflächen allgemeine Bedeutung.

Die Fläche enthält keine Schutzgebiete und ist auch mit keinem solchen Gebiet verbunden.

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.

Aufgrund des Bestandes und des bereits hohen Versiegelungsgrades bestehen die Veränderungen der betroffenen Grundflächen in der Beseitigung der Rückstände der ehemaligen Gärtnerei und der Neuversiegelung durch eine Wohnbebauung (geringer als Bestand). Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verschlechtern können. So wird es zwar während der Bauphasen zu Lärm- und Luftverunreinigungen kommen. Doch da das Plangebiet bereits anthropogen genutzt wurde und von solchen Nutzungen umgeben wird, entstehen durch das geplante Wohngebiet keine nachteiligen Beeinträchtigungen.

### **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 Regenwasserversickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenarten im Gebiet nur erschwert möglich. Bereiche mit anstehenden bindigen Lockergesteinen (Schluffe) sind als nicht oder sehr gering durchlässig anzusehen. Daher wird das von den befestigten Verkehrs- und den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser über Freispiegelleitungen in eine vorhandene Vorflutleitung in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Um den natürlichen Wasserkreislauf jedoch im maximalen Umfang zu erhalten, wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Gehwegen und Stellplätzen auf den privaten Flächen vorgeschrieben. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Betonierung sind unzulässig.

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

Die Gehölzstrukturen im Bereich der Bahngleise werden aufgrund ihres hohen Alters und schlechten Gesamtzustandes gefällt. Sie werden durch Baumpflanzungen, die innerhalb des Planbereiches verteilt wurden, ersetzt.

### **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 Altlastenbeseitigung, die Größe des Vorhabens, durch die Art und die Lage des Eingriffs sowie die genannten Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen keine erhebliche Wertigkeit. Grundlage für die Bewertung bildet die Beschreibung der Umwelt.

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

Eine Beibehaltung der früheren Zielsetzung Gemischte Baufläche / Mischgebiet würde mangels Nachfrage nach den gewerblichen Nutzungsanteilen mutmaßlich über längere Zeit zu Leerstand im Gebiet führen

Bei einer gänzlichen Herausnahme des Gebietes aus dem Bauflächenangebot wäre zudem auf lange Sicht eine Beräumung der ruinösen Baulichkeiten finanziell nicht realisierbar.

Das jetzige Wohnungsbauvorhaben entspricht den Zielsetzungen der vorrangigen Wiedernutzung bereits bebauter Flächen gegenüber der Inanspruchnahme unbebauter Flächen.

### **5.5.6 Zusammenfassung**

Der Grünordnungsplan enthält alle grundlegenden Aussagen über den Bestand und die Planungsauswirkungen auf die Potentiale des Naturhaushalts wie Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild. Diese weisen für das Plangebiet mittlere Wertigkeiten laut dem Entwurf des Landschaftsplanes auf.

Durch die Umnutzung des Gärtnereigeländes im Ortsteil Warnitz kommt es zur Entsiegelung (19.920 m<sup>2</sup>) und zur Neuversiegelung (17.948 m<sup>2</sup>) von Boden, zur Beseitigung von einzelnen allgemeinen Gehölzstrukturen und zu einer Umwandlung in Flächen mit siedlungstypischen Biotopen.

Konfliktsituationen entstehen im Plangebiet durch die Beseitigung von ortstypischen Gehölzen. Sie können durch geeignete Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Dazu wurden Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Der Ausgleich besteht in der Pflanzung von 70 Bäumen und in der Anlage von Strauchflächen entlang der Bahntrasse und zur Ortsrandbildung entlang der Westseite des Plangebietes.

## **5.6 Bodenschutz/Altlasten**

Sämtliche baulichen Anlagen werden im Zuge der Vorbereitung des Baulandes abgebrochen und der Boden aufbereitet und entsiegelt. Das Plangebiet wird altlastenfrei als Bauland übergeben.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf vorhandene unterirdische Ablagerung und Auffüllungen von Gärtnereiabfällen (Schlacken, Holz, Glas- und Plastikabfälle, Ziegel- und Bauschutt) auf dem Flurstück 31/1 in einer Mächtigkeit von bis zu ca. 3m Tiefe.

## **5.7 Verkehrsentwicklung**

Warnitz ist von Verkehrsströmen, die außerhalb des Ortsteils entstehen, vorbelastet. So bestehen überörtliche Verkehrsbeziehungen:

- zwischen dem Einkaufszentrum Margarethenhof und Herren Steinfeld und Fried-

richsthal;

- als Durchfahrten durch Warnitz in Nord-Süd-Richtung in der Relation Greves-Grevesmühlener Straße von / zur Lärchenallee;
- zu- und abfließender Verkehr zum derzeitigen nördlichen Ende der Umgehungsstraße westlich des Gewerbeparks Lankow.

Dies führt an der Kreuzung Bahnhofstraße / Kirschenhöfer Weg nach einer am 18. Juni 2002 durchgeführten Messung unter Hochrechnung einer vierstündigen Verkehrszählung zu einer Tagesbelegung

- des Kirschenhöfer Weges von 3530 Fahrzeugen
- der Bahnhofstraße aus / in Richtung Friedrichsthal von 3260 Fahrzeugen
- der Bahnhofstraße aus / in nördliche Richtung von 1640 Fahrzeugen
- der Straße ‚Zum Kirschenhof‘ aus / in Richtung Herren Steinfeld von 1770 Fahrzeugen\*

\* Bei einer Verkehrszählung am 10.11.1999 am westlichen Ortsausgang von Warnitz wurden aus / in Richtung Herren Steinfeld 2060 Kraftfahrzeuge gezählt bzw. hochgerechnet.

Dabei ist der Verkehr in beide Richtungen in eine Zahl zusammengezogen. Es fahren 5100 Fahrzeuge in den Kreuzungsbereich ein.

Die stärkste Belegung der Kreuzung ergibt sich in der Fahrtenrelation zwischen Friedrichsthal und dem Kirschenhöfer Weg (vorwiegend zum Margarethenhof) mit 1860 Fahrten.

Die zweitstärkste Gruppe stellen die Fahrten aus / in Richtung Herren Steinfeld mit Durchfahrt des Kirschenhöfer Weges dar (1410 Fahrten).

Perspektivisch wird die am östlichen Ortsrand von Warnitz geplante Umgehungsstraße die Durchfahrten durch den Ort in Nord-Süd-Richtung zurückgehen lassen. In Verbindung mit der Unterbrechung des Kirschenhöfer Weges in Höhe der Umgehungsstraße wird auch die bisher starke Verkehrsrelation Friedrichsthal - Kirschenhöfer Weg erheblich an Bedeutung verlieren und eine Durchfahrt von Warnitz für Verkehrsteilnehmer aus Herren Steinfeld weniger attraktiv.

**Insoweit wird die geplante Umgehungsstraße zu einer Verkehrsentslastung für Warnitz führen.**

Kommt es im Zuge des Neubaus der Umgehungsstraße auch zu einer Sperrung der Bahnhofstraße in Richtung Friedrichsthal, besteht Durchgangsverkehr durch Warnitz nur noch für Verkehrsteilnehmer aus Herren Steinfeld bei einer auch für diese Gruppe verminderten Attraktivität der Ortsdurchfahrt über die nördliche Bahnhofstraße.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem neuen Baugebiet Nr. 43.03 ermittelt sich in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Schwerin wie folgt:



### 55 Wohneinheiten

3 Einwohner/Wohneinheit =	165 Einwohner
3,3 – 4,0 Wege/ Werktag/Einwohner =	545 – 660 Wege/Werktag
MIV-Anteil am Einwohnerverkehr(40-60%) =	218 – 396 Kfz-Wege/Werktag
Kfz-Besetzungsgrad: 1,2 Personen/Kfz =	<b>182 – 330 Kfz-Fahrten/Werktag</b>
Anteil Spitzenstunde an 24 Std.: 9,1% =	17 – 30 Kfz-Fahrten/Spitzenstunde

Aus dem neuen Baugebiet sind ca. 182 – 330 Kfz-Bewegungen pro Tag zu erwarten.

Dieses Ergebnis bedeutet im Verhältnis zu den momentan 5100 in den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Kirschenhöfer Weg einfahrenden Fahrzeugen eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens einschließlich des bereits in Realisierung befindlichen Wohnbaugebietes Nr. 42.02 und des kurz vor der Umsetzung befindlichen B-Planes Nr. 42.02/1 um ca. 8 % - max. 15 %.

**Mit Fertigstellung der Umgehungsstraße und der hiermit einhergehenden Unterbrechung der bisherigen Durchfahrtsstraßen wird Warnitz eine Verkehrsentslastung erfahren, die jedenfalls bei mehr als 25 % und möglicherweise bei 50 % des heutigen Wertes liegt.**

Die zukünftig stark veränderten Verkehrsströme werden die heute am stärksten befahrenen Straßen(abschnitte) Bahnhofstraße Süd und Kirschenhöfer Weg am stärksten entlasten, können aber dazu führen, dass es im nördlichen Abschnitt der Bahnhofstraße nicht zu einer Verringerung der Verkehrsbelastung kommt.

Diese Zusammenstellung lässt andererseits erkennen, dass gerade angesichts der absehbaren Entlastungen an anderer Stelle aus dem neuen Baugebiet keine unbeherrschbaren oder unzumutbaren Mehrbelastungen für das Verkehrsnetz und für die Bürger von Warnitz entstehen.

## **5.8 Schallschutz**

Im Zuge der Planung wurde zur Sicherung und zum Nachweis gesunder Lebensbedingungen eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung der Geo-Projekt Schwerin GbR durchgeführt.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Ermittlungen wurden Verkehrsgerauschemissionen der Straße „Zum Kirschenhof“, des Gewerbegebietes „Am Kirschenhof (V+E-Plan II.91)“, des nord-westlich gelegenen Tierheimes und der Bahnlinie Schwerin – Rehna untersucht. Das Untersuchungsgebiet ist damit großräumiger gefasst als das Bebauungsplangebiet.

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass auf den neu zu bebauenden Flächen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 in Bezug auf den Straßenlärm weitestgehend eingehalten oder unterschritten werden. Für die geplanten Gebäude entlang der Straße „Zum Kirschenhof“ sind auf der Grundlage der jetzt bereits bestehenden Verkehrssituation geringfügige Überschreitungen festgestellt worden. Die vom Gewerbelärm und vom

Schienenverkehr einzuhaltenden Orientierungswerte (hier: Gewerbegebiet „Am Kirschenhof“) werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Die nördliche, der Straße „Zum Kirschenhof“ zugewandte Baulinie des Bebauungsplanes ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Alle anderen Immissionsorte bzw. Baugrenzen/Baulinien liegen in den Lärmpegelbereichen I und II.

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.

## 5.9 Denkmalschutz

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

## 5.10 Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,76 ha	69 %
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Begleitgrün + Gehweg)	ca. 0,55 ha	14 %
Grünflächen	ca. 0,69 ha	17 %
<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 4,00 ha</b>	<b>100 %</b>

Die Größe der Baugrundstücke wird wie folgt geplant:

Baugrundstücke: ca. 450 bis 700 m<sup>2</sup>  
ca. 49 EFH-Grundstücke;  
ca. 6 DH-Grundstücke;

## 5.11 Kosten und Erschließung

Die Kosten der Gebietsentwicklung im z. Z. 1. BA des Bebauungsplanes trägt die Walter Wiese Generalbau GmbH als Investor und Erschließungsträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen besteht ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Erschließungsträger.

## 5.12 Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke des 1. BA (Flurstücke 30/8, 32 und 6) befinden sich im Zugriff und Eigentum des Erschließungsträgers, der Walter Wiese Generalbau GmbH.  
Das Flurstück 31/1 befindet sich momentan im Eigentum der Stadt Schwerin.  
Die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden stehen einer Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegen.

## 5.13 Gutachten

Folgende Gutachten und Unterlagen dienen als Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und sind zu beachten:

### Lage und Höhenplan

Vermessungsbüro Gudat  
Obotritenring 17  
19053 Schwerin

### Geotechnische Berichte mit Bebaubarkeitserklärung

Gremzow+Partner  
Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH  
Hagenower Straße 73  
19061 Schwerin

### Grünordnungsplanung

Landschaftsarchitekturbüro Bauer  
Plater Straße 6  
19086 Peckatel

### Schallimmissionsprognose

Geo-Projekt Schwerin  
Ingenieurbüro für Umweltplanung, Bergbauplanung und Vermessung  
Eckdrift 41  
19061 Schwerin

• • • • • • • • •

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

Schwerin, den .....

L.S.

.....  
Der Oberbürgermeister