

**Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der  
Landeshauptstadt Schwerin, Teil 2**

**Umweltbericht**

## Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | Einleitung   | 3  |
| 1.1.  | Ziele und Inhalt der Bauleitplanung                                    | 3  |
| 1.2.  | Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes                                 | 3  |
| 2.    | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                      | 4  |
| 2.1.  | Bestandsaufnahme des Umweltzustandes                                   | 4  |
| 2.1.1 | Naturhaushalt  | 4  |
| 2.1.2 | Landschaft / Landschaftsbild   | 6  |
| 2.1.3 | Schutzgebiete, Schutzobjekte   | 6  |
| 2.1.4 | Menschen, Sach- und Kulturgüter  | 7  |
| 2.1.5 | Wechselwirkungen   | 7  |
| 2.2.  | Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen    | 7  |
| 2.2.1 | Auswirkungen auf Naturhaushalt   | 7  |
| 2.2.2 | Auswirkungen auf Landschaft /Landschaftsbild                           | 8  |
| 2.2.3 | Auswirkungen auf Schutzgebiete / Schutzobjekte                         | 8  |
| 2.2.4 | Auswirkungen auf Menschen, Kultur- und Sachgüter                       | 8  |
| 2.2.5 | Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern      | 8  |
| 2.2.6 | Kumulative Wirkungen   | 8  |
| 3.    | Entwicklung des Umweltzustandes ohne Änderung des Flächennutzungsplans | 9  |
| 4.    | Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz                | 9  |
| 5.    | Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen                      | 10 |
| 6.    | Technische Verfahren, fehlende Daten                                   | 10 |
| 7.    | Überwachungsmaßnahmen  | 11 |
| 8.    | Zusammenfassung  | 11 |

## 1. Einleitung

Die Landeshauptstadt Schwerin plant ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Warnitz. Dabei soll die Darstellung einer »Gemischten Baufläche« in eine »Wohnbaufläche« geändert werden.

Nach § 2 BauGB ist im Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes (§1(6) Nr.7 BauGB) durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichts sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 festgelegt. Der Umweltbericht wird auch in das förmliche Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingebracht.

Alle Zielvorgaben aus Fachplanungen und Gesetzen, die auf die Sicherung oder Verbesserung des Zustandes der Umwelt gerichtet sind und die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sein können, sind zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die Zielaussagen der Landschaftsplanung und anderer Umweltfachpläne.

### 1.1. Ziele und Inhalt der Bauleitplanung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin bezieht sich auf den Westteil der Ortslage Warnitz, der im Flächennutzungsplan derzeit als »Gemischten Baufläche« dargestellt ist.

Ziel ist die Umwandlung dieser gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche. Anlass ist eine verstärkte Nachfrage nach Einfamilienhausflächen im Ortsteil Warnitz. Die vorhandenen Gebiete für Wohnungsbau sind gut belegt. Dagegen besteht derzeit kaum eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Im Gewerbegebiet nördlich der Straße zum Kirschenhof liegen schon seit Jahren Flächen brach, so dass weitere Areale nicht vorgehalten werden müssen.

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

Für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei liegt mit Ausnahme des westlichen, ca. 1,5 ha großen Teilstücks bereits ein Bebauungsplanentwurf vor. Der Entwurf sieht ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 55 Wohneinheiten, Erschließungsanlagen und öffentlichen sowie privaten Grünflächen vor. Es ist eine offene Bauweise geplant, welche größtenteils sowohl Einzel- aber auch Doppelhausbebauung mit eingeschossiger Bebauung beinhaltet. Damit orientiert sich der Bebauungsplan an den bestehenden Baustrukturen im östlichen Umfeld. Unter dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) erfolgt hier die Inanspruchnahme einer bereits genutzten Fläche.

### 1.2. Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes (BauGB § 1, § 1a; BNatSchG § 1, 2, 3) und des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LBauO § 8; LNatG § 1, 2, 14). Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur-

haushalt und Landschaftsbild festgelegt. Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Auf kommunaler Ebene wurden die örtlichen Ziele des Umweltschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin dargelegt. Dieser Plan wird zur Zeit überarbeitet. Die fortgeschriebenen Ziele sind, soweit sie bereits bearbeitet waren, in den vorliegenden Umweltbericht eingeflossen.

Es sind weder Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. LNatG M-V, noch Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz betroffen.

Die in den folgenden Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes in Mecklenburg-Vorpommern wurden berücksichtigt.

#### Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Der 1998 erstellte Rahmenplan beinhaltet die grundlegenden Umwelterhaltungs- und Entwicklungsziele und nennt Maßnahmen für die Region Westmecklenburg.

Bestehende und geplante Schutzgebiete sowie Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt werden für das Plangebiet und für die nähere Umgebung nicht genannt. Entwicklungsziele und Maßnahmen werden südlich der Bahntrasse dargestellt. Dabei handelt es sich um die Entwicklung von Extensivgrünland, punktuelle Gehölzpflanzungen und Biotopvernetzung im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Wohngebiet „Friedrichsthal“.

#### Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin

Der Entwurf des Landschaftsplans beschreibt die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope) sowie das Landschaftsbild im Änderungsbereich von mittlerer Wertigkeit. Westlich schließt sich ein Landschaftsbildbereich von sehr hoher Wertigkeit an.

Die betroffene Fläche ist von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Hohe lokale Bedeutung haben zusammenhängende Gehölzstrukturen, die für eine Durchgrünung und für das Landschaftserleben sowie den Biotopverbund von Bedeutung sind.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange zu erfassen, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Es ist der Bestand und die Entwicklung des Umweltzustandes zu untersuchen und zu bewerten. Aus den vorhandenen Programmen der Raumordnung (Landesraumordnungsprogramm M/V, Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg) sowie den kommunalen Plänen (Entwurf Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Warnitz - Wiesengrund, Landschaftsplan u.a.) können die wesentlichen Informationen ermittelt werden.

### **2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

Für die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes wurden die Schutzgüter aufgenommen und bewertet.

#### **2.1.1 Naturhaushalt**

Zum Naturhaushalt gehören Arten und Lebensräume, der Boden, Oberflächen- und Grundwasser sowie Klima und Luft.

- Die Lebensräume innerhalb des Planänderungsbereichs bestehen aus stark anthropogen geprägten Biotopen. So ist die Fläche der ehemaligen Gärtnerei zu großen Teilen durch Wege, Gebäude u.a. versiegelt, im übrigen dominieren Ruderalfluren mit einzelnen Gehölzen (versetzt mit Abfällen, alten Leitungstrassen u.a.). Im Randbereich befindet sich eine Hybrid-Pappel-Reihe (lineares Siedlungsgehölz). Der östliche Teil des Planänderungsbereichs umfasst bestehende Einfamilienhausgrundstücke mit Hausgärten der Ortslage Warnitz.

Die kartierten Biotope werden auf der Grundlage der Bewertungsmatrix für Biotoptypen (Gutachterlicher Landschaftsplan Schwerin, 1998) bewertet.

Es wurden im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Biotope mit geringer Strukturvielfalt (Wert 2 – gering strukturiert) aufgrund der ehemals intensiven gärtnerischen Nutzung vorgefunden. Durch Sukzession haben sich teilweise kleinteilige Ruderalflächen mit halbnatürlichen Elementen (Wert 4 – bedingt naturferne Biotoptypen) im Anfangsstadium entwickelt. Sie weisen mit überwiegend nitrophilen Hochstauden und heimischen Sukzessionsgehölzen eine geringe Artenvielfalt (Wert 3 – mäßig artenarm) auf. Die vorkommenden Biotoptypen haben eine geringe Naturraumbindung und sind gering empfindlich gegen äußere Einflüsse (Wert 2 – sehr häufiger Biotoptyp mit geringer Empfindlichkeit). Die Ruderalflächen sind aufgrund ihres geringen Alters kurzfristig ersetzbar (Wert 2-3), während der Gehölzbestand (ca. 8% der Fläche) mittelfristig ersetzbar ist (Wert 4 – Biotop mittleren Alters).

Die naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Lebensraum-/Biotoptypengruppen innerhalb des Planänderungsbereichs weist einen Bereich mit Biotoptypen von eingeschränkter Bedeutung aus.

Das faunistische Potential der untersuchten Fläche ist als gering zu bewerten. Die Bedeutung des Geländes für Kleinvögel des Halboffenlandes dürfte aufgrund der Ruderalvegetation in den vergangenen Jahren allerdings gewachsen sein. Nach Roter Liste gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht untersucht worden.

- Boden

Die Grundmoränenlandschaft ist im Änderungsbereich durch Geschiebemergelflächen (bindige Lockergesteine – Schluffe) und im Bereich der Bahntrasse durch Sandeigenschaften gekennzeichnet. Sie werden mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertet.

Die Böden weisen eine hohe Ertragsfähigkeit und ein durchschnittliches Biotopentwicklungspotential auf. Das natürliche Ertragspotential wird durch die Ackerzahl gekennzeichnet. Für die Ortslage Warnitz wird eine mittlere Ackerwertzahl von 51-45 ausgewiesen.

Kennzeichnend für die Böden ist die Vorbelastung durch die gärtnerische Nutzung, die vorwiegend in Gewächshäusern und Folienzelten erfolgte. Der relativ hohe Versiegelungsgrad entstand durch die breiten Verbindungswege und großen ehemaligen Lagerflächen sowie Verwaltungs-, Heiz- und Lagergebäude.

Insgesamt weisen die Böden eine mittlere Schutzwürdigkeit auf. Die Winderosionsempfindlichkeit ist hoch.

- Oberflächen- / Grundwasser:

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B.

Als Bereich mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate, einer schlechten Versickerungseignung sowie einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen, ist eine mittlere Schutzwürdigkeit zu verzeichnen.

- Klima / Luft:

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt.

Ein Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet stellt der Planänderungsbereich nicht dar. Lokalklimatisch von Bedeutung sind die versiegelten Flächen wie Gebäude und Wege/Lagerbetonflächen. Diese wirken als Wärmeinseln, die zu einer Belastung des Mikroklimas führen. Die Emissionen des Kfz-Verkehrs auf der Straße „Zum Kirschenhof“ tragen weiterhin zur Belastung der Umgebung bei.

Insgesamt ist der Bereich aufgrund der vorhandenen versiegelten Flächen als deutlich vorbelastet eingestuft und somit als gering schützenswert einzustufen.

### **2.1.2 Landschaft / Landschaftsbild**

Schwerin - Warnitz liegt im Bereich der Westmecklenburgischen Seenlandschaft (Großlandschaft) und wird der Landschaftseinheit „Schweriner Seengebiet“ zugeordnet. Die Landschaft entstand in der Weichsel-Eiszeit und liegt nördlich der Frankfurter Staffel des Brandenburger Stadiums.

Der Beurteilungsraum für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes umfasst den Sichtraum, von dem aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann. Bewertungskriterien sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit bzw. Natürlichkeit.

Das relativ ebene Gebiet wird im wesentlichen durch die am Ortsrand von Warnitz gelegene stillgelegte Gärtnerei und daran anschließende großflächige Ackerflächen geprägt. Nur wenige strukturierende Bestandteile (z.B. die Bahntrasse oder die Straße begleitende Gehölze) beleben das Bild.

Insgesamt weist der untersuchte Bereich, auch aufgrund einer fehlenden Ortsrandeingußung, eine mittlere Landschaftsbildqualität auf.

### **2.1.3 Schutzgebiete, Schutzobjekte**

#### Schutzgebiete

FFH-Gebiete („Natura 2000“) befinden sich in größerer Entfernung vom Planänderungsbereich.

Nördlich: DE 2334-306 „Kleingewässerlandschaft am Buchholz“

Südlich: DE 2334-304 „Neumühler See“

Weitere Schutzgebiete auf der Grundlage des Naturschutzrechts befinden sich nicht im Planänderungsbereich.

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb der Zone III B eines Trinkwasserschutzgebietes.

#### Schutzobjekte

Ein durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützter Landschaftsbestandteil ist die Hybrid-Pappel-Reihe entlang der Bahntrasse. Diese 70 Baumhochstämme weisen durch den dichten Stand untereinander einen geringen Stammumfang und eine große Höhe auf. Ein großer Teil ist durch Baumpilze geschwächt. Daher ist ihre Standsicherheit eingeschränkt. An vielen Stellen besteht Astbruchgefahr. Sie stellen eine Gefahr nicht nur für das geplante Vorhaben sondern auch für den Bahnbetrieb dar. In Absprache mit dem Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege der Landeshauptstadt Schwerin ist ein Ersatz von 70 Baumhochstämmen innerhalb des Planänderungsbereichs zu realisieren.

#### **2.1.4 Menschen, Sach- und Kulturgüter**

Durch die Lage zwischen Bahntrasse (südlicher Plangebietsrand), der Straße „Zum Kirschenhof“ (nördlicher Plangebietsrand) und dem dahinterliegenden Gewerbegebiet entstehen Lärmbelastungen im Bereich der zukünftigen Wohnbaufläche. Die im Zuge der Planung durchgeführte schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« vom Gewerbegebiet „Am Kirschenhof“ und vom Schienenverkehr unterschritten werden.

Relevante Kulturgüter befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

#### **2.1.5 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und die Kultur- und Sachgüter sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist eine deutlich anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter im Planänderungsbereich und die jeweiligen Empfindlichkeiten sind relativ gering. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind damit ebenfalls als überwiegend wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen zu bewerten.

### **2.2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Im folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange dargestellt und bewertet.

#### **2.2.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt**

- Die Brachflächen mit der Ruderalvegetation werden beseitigt. Es werden Grünflächen mit einer relativ intensiven gärtnerischen Nutzung entstehen.
- Der Erhalt einer unversiegelten Vegetationsfläche neben der Bahntrasse wird durch die Ausweisung von privater Grünfläche mit Baumstandorten und weiteren Pflanzbindungen (Strauchpflanzungen) gesichert.
- Die Wirkungen des Vorhabens bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen in einem Ausfall der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung auf den betroffenen Flächen. Durch den Rückbau der voll- und teilversiegelten Flächen werden die Auswirkungen dadurch aber minimiert.
- Aufgrund der schlechten Versickerungseignung erfolgt die Ableitung des Regenwassers in eine vorhandene Vorflut, die an ein vorhandenes Regenrückhaltebecken angeschlossen ist. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
- Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Landschaft /Landschaftsbild**

Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da der Planänderungsbereich bereits durch Bauten der ehemaligen Gärtnerei geprägt war.

### **2.2.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete / Schutzobjekte**

Auswirkungen auf die Schutzziele der genannten Natura 2000 – Gebiete durch die Planänderung sind auszuschließen.

Der geschützte Baumbestand (70 Stück Hybrid-Pappeln) an der Bahntrasse soll entfernt werden. Die Ersatzpflanzungen ( 70 Stück Laubbäume ) werden innerhalb des Planänderungsbereichs an der zukünftigen Erschließungsstraße (27 Stück) und in den privaten Grünflächen (43 Stück) geleistet.

Durch die Planänderung ist mit Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz nicht zu rechnen.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Menschen, Kultur- und Sachgüter**

Aufgrund der relativ geringen Größe des Planänderungsbereichs (ca. 55 Wohneinheiten im Entwurf des Bebauungsplans) wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht erheblich auswirken.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass im Planänderungsbereich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 »Schallschutz im Städtebau« in Bezug auf den Straßenlärm weitestgehend eingehalten werden. Die geplanten Gebäude entlang der Straße „Zum Kirschenhof“ sind auf der Grundlage der jetzt bestehenden Verkehrssituation geringfügigen Überschreitungen ausgesetzt. Mit der Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird die Einhaltung der Orientierungswerte abgesichert. Durch das Baugebiet selbst entstehen nachteilige Lärmbeeinträchtigungen während der Bauphase.

Umweltbelastungen werden durch Schallschutzmaßnahmen soweit minimiert, dass die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gering sind.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit sind damit insgesamt nicht erheblich.

Sach- und Kulturgüter werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter führt auch der Eingriff in die möglichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung.

### **2.2.6 Kumulative Wirkungen**

Auswirkungen der Planänderung sollen im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Programmen bzw. Vorhaben untersucht werden.

Es zeichnet sich in der Ortslage Warnitz eine Weiterentwicklung des Wohnungsbaues ab. Gemischte Bauflächen sind nördlich der Straße „Zum Kirschenhof“ noch nicht belegt. Die südlich der Straße liegende Bebauung besteht vorwiegend aus Eigenheimbauten und das geplante Vorhaben rundet die Anlage ab. Eine weitere Bebauung ist im näheren Bereich nicht geplant.

Aufgrund der Größe der Fläche und der Bestandssituation sind wahrscheinlich keine erheblich nachteiligen kumulativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine abschließende

Beurteilung ist zur Zeit nicht möglich, da die Entwicklung des Verkehrsaufkommens auf der Straße „Zum Kirschenhof“ und in der Ortslage Warnitz zur Zeit nicht abschließend eingeschätzt werden kann. (siehe Punkt 4. Überwachungsmaßnahmen)

### **3. Entwicklung des Umweltzustandes ohne Änderung des Flächennutzungsplans**

Ein großer Teil der überplanten Flächen ist bereits versiegelt. Ohne Änderung des Flächennutzungsplans wird sich der Umweltzustand des Planänderungsbereichs als „gemischte Baufläche“ mit einem höheren Versiegelungsgrad entwickeln.

Bei einem Fortbestand der derzeitigen Situation würde die vorbelastete Situation auf dem ehemaligen Gärtnergelände bestehen bleiben und sich die beginnende Sukzession (Entwicklung von Pioniergeholzbeständen) fortsetzen.

### **4. Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz**

Detaillierte Ausführungen zu Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden sich in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43.03 „Warnitz - Wiesengrund“. Im Rahmen dieses Umweltberichts werden die geplanten Maßnahmen zusammenfassend genannt.

#### Minimierung:

- Mit der Nutzung einer bereits anthropogen beeinflussten Fläche erfolgt eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem Schutz des Bodens wird in hohem Maße Rechnung getragen.
- Durch die Umwandlung der derzeit zulässigen gemischten Nutzung (GRZ max.0,6) in eine Wohnnutzung (GRZ max. 0,4) ergibt sich eine Minimierung der Versiegelungsfläche über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ).
- Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude minimieren den Einfluss der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Straße „Zum Kirschenhof“. Diese Maßnahme bezieht sich auf für Aufenthalts- und Schlafräume an der Straßenfront.
- In einem gesonderten Verfahren wird derzeit die Verkehrsentwicklung in der Ortslage Warnitz geregelt. Durch die geplante Sperrung des Straßenverkehrs in Richtung Friedrichsthal und in Richtung Einkaufszentrum „Margaretenhof“ soll auch eine Minimierung des Durchgangsverkehrs aus Richtung Herren Steinfeld erreicht werden.
- Die eingeschossige Bebauung hat eine minimale Wirkung auf das Landschaftsbild gegenüber der möglichen mehrgeschossigen Bebauung einer gemischten Baufläche. Außerdem passt sie sich der südlich der Straße „Zum Kirschenhof“ bestehenden Eigenheimbebauung an.
- Durch die geplanten Gehölzpflanzungen am Ortsrand wird eine landschaftsgerechte Einbindung des Ortsrandes erreicht.
- Durch die Festlegung von privaten Grünflächen und die Ausweisung von Baumstandorten und Hecken erhält das geplante Wohngebiet zusammenhängende Vegetationsflächen und es erfolgt damit eine Anpassung an die örtlichen Strukturen.

### Ausgleich

- Entwicklungsziel: Entsiegeln von Flächen  
Durch die geplante Entsiegelung von Flächen der ehemaligen Gärtnerei gegenüber dem Bestand wird ein Teil der Fläche wieder dauerhaft Lebensraumfunktion übernehmen können.
- Entwicklungsziel: Biotopverbund  
Anlage von 8 bis 13 m breiten privaten Grünflächen (2.439 m<sup>2</sup>) auf den Wohngrundstücken (Flurstück 30/8) entlang der Eisenbahnlinie. Es sind 28 Bäume und 200 Sträucher zu pflanzen. In dieser privaten Grünfläche sind bauliche Maßnahmen und Befestigungen verboten. Auf dem 5 m breiten Streifen entlang der Eisenbahnlinie dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
- Entwicklungsziel: Landschaftsbildaufwertung  
Anlage von 3.450 m<sup>2</sup> privater Grünfläche auf dem Flurstück 31/1. Hier sind 8 Stück Laubbäume zu pflanzen.
- Entwicklungsziel: Landschaftsbildaufwertung /naturnaher Ortsrand  
Anlage von 890 m<sup>2</sup> privater Grünfläche auf dem Flurstück 32. Hier sind 7 Stück Laubbäume (Pflanzliste A) und 250 Sträucher als Hecke anzulegen.

### Ersatz

Durch die Baumabnahmen von 70 Stück Pappelhybride am Plangebietsrand werden entsprechende Ersatzpflanzungen notwendig. Sie werden innerhalb des Planänderungsbereichs auf öffentlichen und privaten Flächen realisiert.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin weist für den vorliegenden Bereich in der Ortslage Warnitz eine gemischte Baufläche aus. Der vorliegende Änderungsentwurf wird eine Wohnbaufläche darstellen.

Da eine bereits vorbelastete Fläche in Anspruch genommen wird, wird sich der Umweltzustand durch die geänderte Darstellung nicht verschlechtern.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens sind unter Einbeziehung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt gering. Ein alternativer Standort würde damit aus Umweltsicht weder im engeren Planungsraum noch großräumig betrachtet eine günstigere Situation darstellen.

## **6. Technische Verfahren, fehlende Daten**

Es kamen keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung zum Einsatz. Grundlage der Erhebungen und Bewertungen waren bestehende Untersuchungsergebnisse, die in Einzelfällen durch eine örtliche Bestandsaufnahme ergänzt wurden.

Eine faunistische Datenerhebung wurde nicht durchgeführt.

Die Bewertung der Verkehrsentwicklung konnte nicht abschließend beurteilt werden, da zur Zeit entsprechende Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind.

## 7. Überwachungsmaßnahmen

Aufgrund des räumlich sehr begrenzten Geltungsbereichs der Planänderung und der geringen Erheblichkeit der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind folgende Maßnahmen zur Überwachung bzw. zum Monitoring der Umweltauswirkungen ausreichend:

- Überprüfung der Umsetzung der geplanten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen nach 5 Jahren
- Überprüfung der Verkehrsentwicklung in der Ortslage Warnitz nach 2 Jahren

## 8. Zusammenfassung

Die Landeshauptstadt Schwerin plant, im Ortsteil Warnitz den Flächennutzungsplan zu ändern. Anlass dafür ist die beabsichtigte Umwandlung einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Die Planänderung erfolgt parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43.03 »Warnitz-Wiesengrund«.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Schutzgüter im Planänderungsbereich sowie die Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auf vorhandenen Untersuchungen.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Lebensraum-/Biototypengruppen innerhalb des Planänderungsbereichs weist Biototypen von geringer bis mittlerer Bedeutung aus. Ein Pappelbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt geschützt, kann aber aufgrund des schlechten Zustandes der Einzelbäume nicht erhalten werden und ist zu ersetzen.

Die Schutzgüter Boden und Wasser weisen eine mittlere Schutzwürdigkeit auf, sind durch die bestehende Versiegelung der Flächen allerdings vorbelastet. Der Planänderungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (Zone III B).

Klimatisch weist der Bereich keine besonderen Funktionen auf und ist durch die Versiegelungen ebenfalls vorbelastet.

Das Landschaftsbild weist im näheren Bereich keine Besonderheiten auf und ist durch die vorhandenen Gewerbeflächen geprägt. Kulturell bedeutsame Sachgüter sind nicht vorhanden.

Von Bedeutung sind die bestehenden Schallimmissionen durch die Verkehrswege in dem Bereich.

Insgesamt weisen die untersuchten Schutzgüter im Planänderungsbereich eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen auf. Es besteht allgemein eine Vorbelastung durch die ehemalige Nutzung. Bei Durchführung entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.

Die Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben ergab, dass die Inanspruchnahme anderer Wohnbauflächen in dem Bereich aus Umweltsicht keine günstigere Lösung darstellen würde. Dies gilt auch für einen Verzicht auf die Planänderung, da damit eine noch intensivere bauliche Nutzung der Fläche mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich ist.