

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 08.91.01/1 „Wickendorf – Östlicher Teilbereich“**

### **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet „Wickendorf – Östlicher Teilbereich“ befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Schwerin ca. 7 km vom Stadtzentrum entfernt. Es liegt landschaftlich reizvoll am Westufer des Schweriner Außensees.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Seehof
- im Osten: durch den Schweriner See
- im Süden: durch den Paulsdammer Weg
- im Westen: durch die Westseite der Seehofer Straße

### **2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt die geplanten Baugrundstücke als Wohnbauflächen dar. Entlang des Ufers des Schweriner Außensees stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan setzt diesen Uferstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft fest. Er setzt ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ fest. Im Flächennutzungsplan konnte das Wochenendhausgebiet nicht dargestellt werden, da es für eine eigenständige Darstellung auf gesamtstädtischer Ebene nicht groß genug ist. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schwerin und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

### **3 Planungsanlass und Zweck des Bebauungsplanes**

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

### **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan weist in erster Linie ein Wohngebiet für Einzel-, Doppel- und vereinzelt Reihenhäuser aus. Im künftigen Mittelpunkt der entstehenden Siedlung ist ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger sowie eine Kindertagesstätte geplant, die am zentral angeordneten Marktplatz liegen. Von hier aus öffnet sich ein Grünzug als „grünes Fenster“ in die Landschaft und zum Schweriner Außensee.

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

Entlang der Seehofer Straße sowie am Paulsdammer Weg werden die Neubauf Flächen sowie der Bestand größtenteils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die sich in östlicher Richtung anschließenden Flächen werden als reine Wohngebiete ausgewiesen.

Im Gebiet wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Damit orientiert sich der Bebauungsplan am bestehenden Dorf. Für die künftigen Wohngebäude wurden Baugrenzen festgesetzt, in deren Rahmen Gebäude errichtet werden können. Darüber hinaus ist in dem Gebiet die Bebauung in hofbildenden Einfamilienhäusern und Hausgruppen geplant.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes liegen einige Bungalows, die als Wochenendhäuser genutzt werden. Um den Charakter der Siedlung zu sichern, wurde ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand und lässt geringfügige Erweiterungen zu. Die Umnutzung der Gebäude für eine dauernde Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Um die Versorgung des Gebietes mit sozialen Einrichtungen zu sichern, wurde im geplanten Dorfzentrum eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Hier soll eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Einen zentralen städtebaulichen Punkt wird der Marktplatz darstellen. Dieser Platz wird durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger) und durch eine Reihenhausezeile räumlich gefasst.

Die ausgewiesenen Grundflächenzahlen liegen im Bereich der Hausgruppen bei 0,4; im Bereich der Doppelhaus- und Einzelhausstandorte bei 0,3 – 0,25. Das Maß der Bodenversiegelung soll durch die reduzierten Grundflächenzahlen begrenzt werden.

#### **4.1.2 Freiflächen und Begrünung**

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der Grünordnungsplan beinhaltet Zielsetzungen und Maßnahmen zum Bebauungsplan, bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft und macht Vorschläge zur Gewährleistung der geforderten Umweltverträglichkeit. Das Plangebiet hat hinsichtlich der Bewertung von Natur und Landschaft mit dem Vorhandensein von geschützten Biotopen, den Feldhecken, den Gehölzbeständen sowie der topografischen Lage in der Grundmoränenlandschaft eine große Bedeutung.

Die vorhandenen Biotope werden erhalten, vor Beschädigung geschützt und durch ausgewiesene Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Im Plangebiet befinden sich private Grünflächen wie Haus- und Nutzgärten sowie ein großer vorhandener Baumbestand. Diese Grünstrukturen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Die unter anderem im Grünordnungsplan geregelte Anlage von Vorgärten, Gartenbereichen, privaten Grünstreifen und Dachbegrünungen ist ein wichtiges gebietsgestaltendes Element. Die Freiflächengestaltung und die Begrünungsvorgaben ermöglichen die Einbindung der neu geschaffenen Bebauungsbereiche in die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen.

#### **4.1.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende öffentliche Verkehr (Besucherparkplätze) wird durch Parkplätze entlang der Wohnerschließungsstraßen vorgesehen. Für die Seehofer Straße ist keine öffentliche Parkplatzausweisung in der Straße vorgesehen. Es ist anzustreben, ein Anteil von ca. 15 % bis 20 %, bezogen auf die gesamten Wohneinheiten zu realisieren (ca. 30 öffentliche Stellplätze). Auf den Straßenplätzen und dem Marktplatz sind Stellplätze unzulässig.

#### **4.1.4 Baugestaltung**

Für die Gebäude entlang der Seehofer Straße werden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. Die Festsetzung der Fassadengestaltung orientiert sich am Bestand, der in hellem Putz oder Klinger ausgebildet wurde. Der Einsatz der Klinkerbauweise ist ein wichtiges landschafts- und ortsbildprägendes Gestaltungselement.

Die Festsetzung, die Garagen möglichst im gleichen Material der Hauptgebäude zu errichten, richtet sich gegen die gestalterisch problematische Verwendung von zu vielen verschiedenen Materialien auf engstem Raum und damit der Zerstörung der Materialeinwirkung der Gebäude. Sollte von dieser Festlegung abgewichen werden, so ist eine ganzjährige pflanzliche Berankung vorzunehmen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaften der Gebäude (Gauben und Dachfenster) sollen dazu beitragen, unproportionale Aufbauten im Dachraum zu verhindern.

## 4.2 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan wurden öffentliche Grünflächen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes ausgewiesen. Als öffentliche Grünflächen wurden die in der Planung festgesetzten Spielplätze ausgewiesen. Es ist gewünscht, die Regenwassergräben in die Spielplatzkonzeption in Form von Wasserspielen einzubauen. Im Bereich der Kinderspielplätze ist die Giftpflanzenliste des Bundesgesundheitsministeriums zu beachten.

Für den überplanten Bolzplatz an der Seehofer Straße wird ein Ersatzstandort im Umfeld geschaffen.

## 4.3 Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes Wickendorf erfolgt über drei Haupterschließungsstraßen, von denen Stichstraßen als Wohnwege abgehen. Ob die Wohnwege als öffentliche oder private Straßen gewidmet werden sollen, wird im weiteren Verfahren entschieden.

Grundlage des Verkehrskonzeptes ist die Zielsetzung, den Fahrverkehr innerhalb des Wohngebietes auf ein notwendiges Maß zu beschränken und den Durchgangsverkehr im Bereich der Wohnquartiere zu vermeiden.

Weitere Prämissen sind der verkehrsberuhigte Um- und Ausbau des gesamten Erschließungssystems, insbesondere die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Seehofer Straße zu reduzieren. Verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie Aufpflasterungen und farbliche Trennung des Straßenbelags sind geplant.

Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung ist eine neue Haltestelle im Bereich des Dorfzentrums geplant.

Die Baureihe an der Seehofer Straße wird über diese erschlossen, im südlichen Plangebiet erfolgt die Erschließung der zweiten Reihe über Wege, die ebenfalls in die Seehofer Straße münden.

Von den Haupterschließungsstraßen zweigen Stichstraßen in die Wohnquartiere ab. Im nördlichen Plangebietsteil ist eine ringförmige Umfahrt auf der Planstraße A nur in Notfällen, wie Krankentransporte und Feuerwehreinsätze, angedacht. Die beiden Haupterschließungsachsen erhalten an ihrem Ende eine platzartige Aufweitung.

Das bestehende Wochenendhausgebiet wird über den Paulsdammer Weg erschlossen. Am Paulsdammer Weg wird eine Fläche für den ruhenden Verkehr als Gemeinschaftsstellplatz ausgewiesen. Fünf weiter nördlich gelegene Wochenendhäuser sollen weiterhin über den bestehenden Weg erschlossen werden. Eine wesentliche Verbesserung der Qualität dieses Weges ist nicht beabsichtigt.

Ein Standort für einen Wertstoffcontainerplatz ist zentral im Bereich des Markplatzes geplant.

## 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie erfolgt über vorhandene Trafostationen. Die Wärmeversorgung ist gesichert. Die Art der Versorgung wird im weiteren Planverfahren abgestimmt.

Die Wasserversorgung des Wohngebietes erfolgt über Anschlüsse an vorhandene Versorgungsleitungen im Bereich der Seehofer Straße.

Das anfallende Schmutzwasser der Baugebiete wird über Leitungen gesammelt und über 2 Pumpwerke an den Tiefpunkten des Geländes und entsprechende Druckrohrleitungen dem vorhandenen Freispiegelschmutzwasserkanal in der Seehofer Straße zugeführt.

Die Regenwasserversickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenarten im Gebiet nicht möglich.

Das von den befestigten Verkehrsflächen und den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird in Gräben und Mulden, als naturnaher Bachlauf mit Regenwasserrückhaltung, eingeleitet.

Aus den kanalisierten öffentlichen und privaten Straßenflächen werden mit Anordnung von Sandfangschächten die Regenwassermengen den offenen Gräben zugeführt. Die

Regenwassermulden haben eine Wasserstandstiefe von 0,5 bis 0,7 m (maximaler Wasserstand), eine flache wechselvolle Böschung (mind. 1:4), Steinschüttung und Schilfröhrichte im Uferbereich.

Die Anlage werden bepflanzt, um eine unterhaltungsfreundliche Beschattung zu erzeugen. Es werden Gehölze angepflanzt und Feuchtwiesenbereiche geschaffen.

Neben der gebietsinneren Erschließung wird durch das anfallende Niederschlagswasser der Seehofer Straße im Gebiet abgeleitet.

Die Regenwassermulden gewährleisten einen gedrosselten Abfluss in den Schweriner See. In den Becken wird sich ein Dauerwasserstand einstellen.

## **4.5 Umweltschutz**

### **4.5.1 Belange der Landschaft, Landschaftsbild**

Der Inhalt des Bebauungsplanes orientiert sich an den naturräumlichen und den vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten des näheren Umfeldes von Wickendorf.

Im Rahmen der Bau- und Grüngestaltung des gesamten Plangebietes wurden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes weitgehend vermieden. Durch die Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurden die berührten Landschaftspotentiale ausgewertet und aufgezeigte Konflikte gelöst.

Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die konsequente Aufnahme von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Vorhandene Schutzobjekte wie Sümpfe, Röhrichtbestände, Riede, Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche, Feldgehölze, Knicks und Feldhecken bleiben erhalten.

Für die Bewertung der Bäume an der Seehofer Straße und entlang des Bolzplatzes (Ahorn- und Pappelreihe) wurde ein gesondertes Baumkataster angelegt. Die Ahornbäume entlang der Seehofer Straße werden erhalten. Die Pappeln sind teilweise aus Vitalitätsgründen, aus erschließungstechnischen Belangen oder der Unverhältnismäßigkeit von Erhaltungskosten, Lebenserwartung und Verkehrssicherheitsgefährdung zu fällen. Die Ersatzpflanzungen werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Uferstreifen von 100 m Breite zum Schweriner Außensee wird von neu geplanter Bebauung freigehalten.

Wichtige Wesensmerkmale des Bebauungsplanes sind weiterhin die Erhaltung der vorhandenen Vegetationselemente, die Durch- und Umgrünung des gesamten Gebietes, die Entwicklung von Grünachsen zur Biotopvernetzung sowie die Verbindung von Siedlung und Landschaft durch die Neuentwicklung eines charakteristischen Ortsrandes.

Zur Gewährleistung der Freizeit- und Erholungsnutzung des Areals und der Kanalisierung des Bootsbenutzer- und Badeverkehrs ist zukünftig an eine Planung einer gemeinsamen Steganlage gedacht. Dies ermöglicht die Freihaltung der Uferschutzzone vom Erholungsdruck mit einer gleichzeitigen Ermöglichung des Zuganges zum Ufer des Schweriner Sees.

### **4.5.2 Bauökologie**

Das gesamte Baugebiet wird im Niedrigenergiehausstandard entwickelt. Der Jahresheizwärmebedarf nach Wärmeschutzverordnung vom 16.10.1994 ist um 30 % zu unterschreiten.

Im Baugebiet dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden, da sie die Ozonschicht gefährden oder krebserregend oder allergieauslösend sind: asbesthaltige Baustoffe, FCKW-, HFCKE-, CFC- und FCK-haltige sowie formaldehydhaltige Baustoffe. Auf PVC-haltige Produkte, auf Aluminium, auf chemische Holzschutzmittel, arsen- und chromhaltige Schutzsalze sowie lösemittelhaltige Klebstoffe und Lacke.

Diese Ge- und Verbote werden Bestandteil der Grundstückskaufverträge. Die künftigen Baufamilien sind selbst verantwortlich, die Ge- und Verbote zu beachten.

### 4.5.3 Altlasten

Im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplanes wurde im Herbst 1997 eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Eine festgestellte leichte Kontamination mit Kohlenwasserstoffen südlich des geplanten Marktplatzes wird im Zuge der Erschließungsarbeiten ausgekoffert und neu verfüllt. Der Bereich der Kontamination ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

### 4.6 Schallschutz

Im Zuge der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Gutachtensgegenstand war die Ermittlung und Bewertung der verkehrs- und gewerbelärmbezogenen Geräuschimmission.

Im Rahmen der schalltechnischen Ermittlungen wurden Verkehrsgeräuschemissionen der Seehofer Straße und des Paulsdammer Weges berücksichtigt. Es wurde untersucht, inwiefern die Freibereiche der stark lärmexponierten ersten und zweiten Baureihe an der Seehofer Straße durch die Lärmabschirmung der Baukörper wirksam geschützt werden können.

Maßgebender, mit der Nutzung der Freibereiche in Betracht kommender Beurteilungszeitraum war der Tageszeitraum in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr. Ausgangslage für die Berechnungen war die zulässige Geschwindigkeit von Tempo 30 auf der Seehofer Straße.

Die Größe der Baulücken zwischen den einzelnen Häusern in der ersten Baureihe an der Seehofer Straße hat einen entscheidenden Einfluss auf die Verlärmung der nachgelagerten Freibereiche. Diesem Umstand zufolge wird der maximal zulässige Gebäudeabstand auf 16 m zwischen den Doppelhäusern festgelegt. Zum Schließen der Baulücken lassen sich auch Garagen oder teilweise geschlossene Carports einsetzen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Freibereiche an der Seehofer Straße unmittelbar hinter den Baukörpern wirkungsvoll gegenüber der Einwirkung von Verkehrsgeräuschen von der Seehofer Straße unmittelbar hinter den Baukörpern wirkungsvoll gegenüber der Einwirkung von Verkehrsgeräuschen von der Seehofer Straße geschützt werden.

Für die am südlichen Rand des Marktplatzes befindliche Reihenhauszeile ist über eine lärmabgewandte Raumorientierung (Ruheräume in südl. Richtung anordnen) und der Errichtung einer Lärmschutzbarriere an der Seehofer Straße am südlichen Grundstücksbereich in Form einer begrünten Mauer der Lärmschutz zu realisieren.

In der Planzeichnung wurden entsprechend die Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Bereichen sind in den dem Aufenthalt dienenden Räumen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die bestehende Bebauung ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Um in Zukunft bei Ausbaumaßnahmen die Dachausbauten, Aufstockungen usw. die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Situation angemessen anzupassen, wurde für alle bestehenden Wohngebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes die Beurteilungspegel und die Lärmbereiche entsprechend nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, ermittelt. Für die Bereiche mit bestehender Wohnbebauung gelten die Festsetzungen wie für die neuen Bauflächen, jedoch nur für Baumaßnahmen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt oder angezeigt werden.

Der Bebauungsplan sieht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes vor. In der Regel ist davon auszugehen, dass tags der Kunden- und Anlieferverkehr sowie Verladetätigkeiten im Bereich der Lieferzone die Lärmemission des Nahversorgers bestimmen werden. Nachts wird die Emission eines Einkaufsmarktes durch etwaige Warenanlieferungen bzw. Betriebsgeräusche technischer Anlagen (Kühlaggregate, Lüfter) bestimmt. Um eventuellen Konflikten vorzubeugen, wird festgelegt, dass die Anlieferung nur von 7.00 bis 19.00 Uhr erfolgen darf.

Für die geplanten gewerblichen Anlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Lärmuntersuchung vorzulegen, in welcher nachgewiesen wird, dass die zulässigen schalltechnischen Richtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden bzw. entsprechende Schallschutzmaßnahmen bestimmt sind.

#### 4.7 Flächenbilanz

|  |         |
|--|---------|
| Reine Wohngebiete  | 6,20 ha |
| Allgemeine Wohngebiete<br>(einschl. Bestand)   | 4,70 ha |
| Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“   | 1,70 ha |
| Fläche für Gemeinbedarf, KITA  | 0,10 ha |
| Marktplatz   | 0,23 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen<br>(einschl. Seehofer Straße,<br>Straßenbegleitgrün und Fußwege) | 2,25 ha |
| Private Verkehrsflächen  | 0,09 ha |
| Versorgungsanlagen/Abfallentsorgung  | 0,05 ha |
| Grünflächen  | 7,88 ha |

---

**Größe des Plangebietes** **23,20 ha**

Die Größe der Baugrundstücke wird wie folgt geplant:

|               |     |                          |
|---------------|-----|--------------------------|
| - Einzelhaus  | ca. | 600 – 800 m <sup>2</sup> |
| - Doppelhaus  | ca. | 350 – 500 m <sup>2</sup> |
| - Reihenhause | ca. | 200 – 300 m <sup>2</sup> |

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfes ist folgende Aufteilung der Grundstücke möglich:

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| - 86 Einzelhausgrundstücke | 86 WE |
| - 16 Doppelgrundstücke     | 32 WE |
| - 7 Reihenhausegrundstücke | 30 WE |

---

**148 WE**

#### 4.8 Kosten

Die Erschließungskosten werden von der Aufbaugesellschaft Wickendorf übernommen.