

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2017-11-21

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Herr Pichotzke  
Telefon:

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

01220/2017

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung  
Ortsbeirat Warnitz  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Warnitz-Forstweg" -  
Satzungsbeschluss -

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Warnitz-Forstweg“. Die Begründung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Warnitz-Forstweg“ wird gebilligt.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Für eine derzeit ungenutzte und unbebaute Fläche westlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes Schwerin-Warnitz möchte die Schröder & Johnston GBR, Schwerin, acht Einfamilien- bzw. Doppelhäuser bauen. Die Fläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers.  
Die 0,64 ha große Fläche ist von Wohnbebauung umschlossen. Derzeit wird die Fläche als Außenbereich beurteilt.  
Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die Grundlage geschaffen, Baugenehmigungen zu erteilen.  
  
Der Vorhabenträger wird die Erschließung auf eigene Kosten herstellen. Der angrenzende Weiher wird im Rahmen naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen renaturiert. Ein Artenschutzbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden erstellt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB ist in der Zeit vom 27.03.2017 bis 28.04.2017 durchgeführt worden. Aus der Behördenbeteiligung ergaben sich keine planungsrechtlich relevanten Bedenken.

Die Innenbereichssatzung „Warnitz-Forstweg“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Der Ortsbeirat Warnitz hat in seiner Sitzung vom 10.05.2017 Anregungen gegeben und um deren Prüfung gebeten. Hierzu hat die Verwaltung in Rahmen der Hauptausschusssitzung vom 16.05.2017 Stellung genommen und anstehende Fragen beantwortet. Die Stellungnahme der Verwaltung wurde zugleich dem Ortsbeirat übermittelt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Warnitz-Forstweg“ mit Begründung, artenschutzrechtlicher Prüfung und naturschutzrechtlicher Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis zum 18.07.2017 statt.

Während der öffentlichen Auslegung gab es eine Anfrage eines Bürgers, die abschließend beantwortet werden konnte. Es gab keine Einwände, Anregungen oder Bedenken, so dass eine Abwägung nach § 3 (2) BauGB nicht erfolgt.

Die Satzung soll nun beschlossen werden.

## **2. Notwendigkeit**

Aufgrund der demografischen Entwicklung und hoher Bedarfe an Wohnbauland ist die Schaffung von Wohnraum auf einer bisher ungenutzten Restfläche im Ortsteil notwendig.

## **3. Alternativen**

Keine sinnvolle Nutzung der Fläche.

## **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Der zu schaffende Wohnraum in Einzel- und Doppelhäusern in gelockerter Bebauung ist besonders für Familien geeignet.

## **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Erschließungs- und Bauaktivitäten stützen die städtische und regionale Wirtschaft. Durch den Zuzug junger Familien nach Schwerin wird der heimische Arbeitsmarkt gestärkt.

## **6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität**

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes (inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

**über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

**Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

**Anlagen:**

1. Lageplan
2. Entwurf Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 „Warnitz-Forstweg“
3. Begründung zur Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Warnitz-Forstweg“
4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, grünordnerische Maßnahmen
5. Artenschutzrechtliche Prüfung

---

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister