

Begründung

zur

Satzung nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB

„Kalkwerderring“



Planungsanlass und –ziel

Für eine ehemals als Kleingarten genutzte Fläche hinter der bestehenden Bebauung am Kalkwerderring hat sich ein Projektentwickler bereit erklärt, die diversen Grundstückseigentümer zu koordinieren. Es ist vorgesehen, drei Einfamilienhäuser zu errichten. Derzeit wird die Fläche als Außenbereich beurteilt. Durch eine Satzung nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB wird Planungsrecht geschaffen. Die gesicherte Erschließung wird durch das Planverfahren vorbereitet. Ein bestehender Weiher soll erhalten und entwickelt werden.

Ziele der übergeordneten Planung

Die Satzung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung beschreibt in seiner Stellungnahme, dass es der Stadt durch die Umsetzung der Satzung Kalkwerderring möglich ist, attraktive Standorte im Stadtgebiet anzubieten und damit der Abwanderung in das Umland entgegenzuwirken. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin sind keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen für das Plangebiet formuliert.

Lage und Bestand

Der Bereich der geplanten Satzung „Kalkwerderring“ liegt im Stadtteil Ostorf auf dem Ostorfer Hals etwa 1,5 km von der Innenstadt Schwerins entfernt zwischen dem Schweriner und dem Faulen See. Bei dem Bereich, der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, handelt es sich um eine Grünfläche östlich des Kalkwerderrings. Die neu zu bebauenden Grundstücksflächen umfassen eine Fläche von ca. 0,3 ha. Südöstlich daran angrenzend liegt ein mit Bäumen und Sträuchern umstandener Weiher.

Städtebauliche Ziele und Verfahren

Durch die Satzung werden Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dadurch wird eine Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung planungsrechtlich ermöglicht. Die Satzung wird im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ nach §13 BauGB durchgeführt. Dabei kann auf die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden.

Verkehrerschließung

Die zukünftige Zufahrt für die drei Einfamilienhäuser ist vom Franzosenweg über eine schmale, bis zu ca. 170 m lange Privatstraße vorgesehen. Die Privatstraße soll auf einer Breite von 3,8m befestigt werden und beidseitig einen Seitenstreifen von 0,5m aufweisen. Die Privatstraße ist nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geplant. Dafür ist ein Mülltonnenstandort an der Einmündung zum Franzosenweg auf den Privatflächen vorgesehen. Ein bis zwei Stellplätze sind im privaten Raum für den Besucherverkehr vorzusehen, denn der Franzosenweg ist in erster Linie ein Rad- und Wanderweg, der nur die Zufahrt für Anlieger ermöglicht. Bis zur Baugenehmigung ist die Zustimmung der Feuerwehr zu der langen privaten Stichstraße notwendig. Für die beiden bestehenden Gebäude, die durch den privaten Weg erschlossen werden, muss ein Miteigentum oder Wegerecht eingerichtet werden.

Die Traglast des Franzosenweges ist nicht für die intensive Nutzung durch Baufahrzeuge ausgelegt. Daher soll die Zufahrt für die Baufahrzeuge vom Kalkwerderring über ein städtisches Grundstück am Kalkwerderring erfolgen.

Technische Erschließung

Die technische Erschließungsmöglichkeit wurde vom Projektentwickler geprüft. Sie muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

In unmittelbarer Umgebung des Satzungsgebietes sind in benachbarten Gärten starke Vernässungen aufgetreten, deren Ursache in der erhöhten Versiegelung durch frühere Baumaßnahmen zu suchen ist. Um Vernässungen der Grundstücke des Satzungsgebietes zu verhindern und die Entwässerung der vorhandenen Bebauung nicht negativ zu beeinflussen, muss zum Satzungsbeschluss ein wasserwirtschaftliches Konzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Altlasten

Für den Bereich der geplanten Satzung liegen gegenwärtig keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Lärmschutz

Nahe dem Bereich, der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, befindet sich eine Gaststätte mit Kegelbahn, die der Größe nach der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dient. Konflikte mit den bestehenden benachbarten Wohnnutzungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht aufgetreten. Es ist daher für die geplante Wohnnutzung ebenfalls nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Gaststättenbetrieb auszugehen. Eine Lärmschutzuntersuchung ist nicht notwendig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Zum Ausgleich der Eingriffe wird innerhalb der Satzung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sanierung des vorhandenen Kleingewässers“ festgesetzt, auf der folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind: Das Kleingewässer in der Maßnahmenfläche ist zu entschlammen und die Ufer naturnah, d.h. mit Flachwasserbereichen zu gestalten. Der starke Gehölzaufwuchs am Gewässer ist zurückzuschneiden. Die vorhandenen Baumweiden sind zu erhalten und durch einen Pflegeschnitt im Bestand zu sichern. Die übrige Maßnahmenfläche ist als Pufferzone für das Gewässer als naturnahe Grünfläche zu entwickeln. Die erforderlichen Baumerersatzpflanzungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche umzusetzen.

Umweltprüfung

Das Gebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch Auswirkungen auf Schutzgebiete in der Umgebung, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete führen, können ausgeschlossen werden.

Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden, weil die Planung im „Vereinfachten Verfahren“ nach §13 BauGB durchgeführt werden darf. Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden.

Kosten und vertragliche Regelungen

Zur Übernahme der Planungskosten wird ein Planungskostenvertrag mit dem Projektentwickler geschlossen, der die Kostenübernahme für die Planungs- und Gutachtenkosten übernimmt (Biotopkartierung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Wasserwirtschaftliches Konzept). Die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Derzeit sind keine Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben abzusehen. Sollten Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen oder -maßnahmen anfallen, wird die Übernahme dieser Kosten in einem Städtebaulichen / Erschließungskostenvertrag geregelt.

Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Flächen sind Eigentum von verschiedenen Eigentümern und Erbengemeinschaften. Der Projektentwickler übernimmt die Koordinierung der verschiedenen Eigentümer und regelt die zukünftige Grundstücksaufteilung privatwirtschaftlich.