

**Begründung  
zur  
Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB  
"Krösnitz – Alte Postschule"**

**- Abrundungssatzung -**

Schwerin, Januar 2014

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Amt für Stadtentwicklung

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung**
- 3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 4. Beschreibung des Plangebietes**
  - 4.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
  - 4.2 Topographie, Natur, Gebäudebestand
  - 4.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
- 5 Inhalt der Satzung**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 5.3. Verkehrserschließung
  - 5.4 Grünordnung
- 6 Auswirkungen der Planung**
  - 6.1 Natur und Landschaft
  - 6.2 Altlasten, Immissionsschutz
- 7 Technische Infrastruktur**
  - 7.1 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas
  - 7.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserableitung
  - 7.3 Abfallentsorgung
- 8 Flächenbilanz**
- 9 Planungs- und Erschließungskosten, Planrealisierung**
- 10 Gutachten**

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung der Abrundungssatzung „Krösnitz – Alte Postschule“ ist die städtebauliche Arrondierung des Wohnstandortes Krösnitz.

Ziel der Planung ist es auf einer im Außenbereich liegenden Fläche Planungsrecht zu schaffen. Ein Projektentwickler beabsichtigt die Entwicklung von insgesamt 9 Wohngebäuden. Mit der Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird das Plangebiet in den Innenbereich einbezogen und Planungsrecht geschaffen. Im Geltungsbereich der Satzung sind Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

## **2 Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung**

Die gemäß § 34 (5) BauGB erforderlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Abrundungssatzung sind erfüllt. Die Satzung sichert die geordnete und abschließende städtebauliche Entwicklung im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft. Die geplante Wohnnutzung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften. Durch die Satzung werden Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt.

## **3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Wegen des geringen Flächenumfangs des Vorhabens ist die Darstellung einer eigenständigen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Darstellungsrelevant sind Flächen ab einer Größe von 1,5 ha. Die Fläche des Plangebiets unterschreitet diese Größenordnung deutlich. Die Abrundungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Als Grundlage für weitere Planungen hat die Stadtvertretung am 18.06.2012 das Nutzungskonzept Halbinsel Ostorf mit Krösnitz beschlossen. Das Konzept weist für den Geltungsbereich der Satzung die Entwicklung einer Wohnbaufläche aus. Der Landschaftsplan enthält keine der beabsichtigten Entwicklung entgegenstehende Ziele.

## **4 Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet ist ca. 0,8 ha groß. Es liegt im Stadtteil Ostorf im westlichen Bereich des ehemaligen Berufsschulgeländes der Deutschen Post. Die angrenzenden ehemaligen Schul- und Internatsgebäude werden derzeit zu Wohnungen umgebaut. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km.

Der Geltungsbereich der Satzung wird

- im Norden durch ein Wohngrundstück
- im Osten durch ehemalige Schul- und Internatsgebäude
- im Süden durch die Stadionstraße
- im Westen durch den Querweg der benachbarten Kleingartenanlage

begrenzt.

## **4.2 Topographie, Natur, Gebäudebestand**

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt im Mittel bei 41,5 m über HN. Das Plangebiet ist überwiegend mit Hybridpappeln bestockt. Aus der Vornutzung sind Gebäude (Sporthalle) und Anlagen (Schießanlage) vorhanden, die nicht mehr genutzt werden.

## **4.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur**

Die äußere Erschließung erfolgt von der Stadionstraße, die an das Hauptstraßennetz (Ludwigsluster Chaussee, Johannes - Stelling - Straße) angeschlossen ist. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der ÖPNV - Haltestelle Ostorf. Dort verkehren die Straßenbahnlinien 1,2, 4.

In der Stadionstraße sind stadttechnische Ver- und Entsorgungssysteme (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas) vorhanden.

## **5 Inhalt der Abrundungssatzung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 9 freistehenden eingeschossigen Wohnhäusern mit jeweils einer Haupt- und Einliegerwohnung auf Grundstücken zwischen 600 und 820 m<sup>2</sup> Größe vor. Dadurch entsteht eine lockere Einzelbebauung, welche zwischen der vorhandene Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum städtebaulich vermittelt und den Übergang durchlässig gestaltet.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Um die Wohnbebauung zu realisieren wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Als zulässige Geschosszahl wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Wohngebäude ist auf 7,5 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, begrenzt. Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,5 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt für die Höhenberechnung des Erdgeschossfußbodens dient die aus der Gradienten der Verkehrsfläche gemittelte Höhe (Fahrbahnmitte) im Anschlussbereich Grundstück/Straße. Wenn einzelne Grundstücke aufgrund örtlicher Gegebenheiten höher liegen als die angrenzende Verkehrsfläche, kann die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens ausnahmsweise um das Maß der bestehenden Höhendifferenz überschritten werden. Insgesamt sichern diese Festsetzungen eine städtebaulich homogene Dachlandschaft hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung. Das unangemessene Herausragen einzelner Dächer wird hierdurch unterbunden.

Die maximale Höhe von Einfriedungen zum Straßenraum ist aus gestalterischen Gründen auf 1,20 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Grundstückshöhe an der straßenzugewandten Grundstücksgrenze. Die Begrenzung soll gewährleisten, dass die Übergänge zwischen den Grundstücken und dem Straßenraum offen bleiben. Damit wird gleichzeitig das optische Ineinanderfließen beider Räume möglich. Im Ergebnis kann ein siedlungstypischer Straßenraum entstehen.

Die überbaubaren Bereiche werden durch aus Baugrenzen gebildete Baufenster in den Abmessungen 14 x 14 m definiert. Bei der Einordnung der Baufenster ist für die Grundstückerschließung ein Grenzabstand zur jeweiligen Nachbargrenze von mindestens 5,0 m berücksichtigt worden. Damit wird die städtebauliche Integration von Carports und Garagen auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude ermöglicht. Das Überschreiten der Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile um bis zu 1,00 m ist möglich. Damit werden in-

dividuelle architektonische Lösungen wie z.B. Erker ermöglicht. Die gewünschte Bebauung ist damit in einem flexiblen Rahmen möglich. Gleichzeitig wird gesichert, dass eine größtmögliche Freifläche auf den einzelnen Grundstücken in südliche und westliche Richtung nutzbar ist. Die zulässige Grundflächenzahl wird daher mit 0,35 festgesetzt.

Insgesamt entsprechen die getroffenen Festsetzungen denen vergleichbarer Wohngebiete und ermöglichen eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO wird damit erkennbar unterschritten, was eine deutliche Minimierung der baulichen Eingriffsfläche im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bewirkt.

### **5.3. Verkehrserschließung**

#### Private Verkehrsfläche

Mit Ausnahme des Baufeldes 3 werden die Baugrundstücke durch eine neu zu bauende Privatstraße erschlossen. Diese erhält einen Anschluss an die Stadionstraße. In die ausschließlich privaten Belangen dienenden Straße wird ein Wendehammer integriert. Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke zusammenhängenden Verkehrsabläufe sind durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche abgedeckt. Dazu gehören insbesondere die Benutzung durch die Anlieger selbst, deren Besucher sowie durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der damit verbundenen Leitungsrechte. Das Baufeld 3 erhält einen direkten Anschluss an die Stadionstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche im Bestand festgesetzt wird. Zwischen dieser Zufahrt und der östlichen Plangebietsgrenze wird ein Gehweg eingeordnet.

#### Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für die neu entstehende Bebauung ist auf den Grundstücken zu decken. Die Anlage von Besucherstellplätzen im Straßenraum ist wegen des geringen Umfangs des Planvorhabens nicht erforderlich. Stellplätze für die Anwohner und deren Besucher können auf den Grundstücken vorgehalten werden. Darüber hinaus ist öffentliches Parken auf dem Seitenstreifen der Stadionstraße in Senkrecht- bzw. Schrägaufstellung möglich.

### **5.4. Grünordnung**

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. Sie umfasst im Wesentlichen die Sicherung von nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern geschützten Bäumen im Bereich der Grundstücke Baufeld 5 und 8, die Pflanzung von jeweils 2 Obstbäumen pro Grundstück, die Pflanzung von 15 Bäumen entlang der Plangebietsgrenzen sowie die Entwicklung von 2 m breiten Hecken entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Mit den dargestellten Maßnahmen werden Gehölz- und Heckenstrukturen geschaffen, die zur städtebaulich gewünschten Eingrünung des Plangebietes beitragen. Baumbestand, der nicht in die bauliche Entwicklung integriert werden kann, entfällt. Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Natur und Landschaft**

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bauungskonzeptes bewerten zu können wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Neben den im Plangebiet festgesetzten Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen sind zum vollständigen Ausgleich weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vorgesehen sind die Pflanzung von 39 Einzelbäumen, die Anlage von Hecken und der Rückbau eines vorhandenen Parkplatzes mit anschließender Aufbringung einer vegetationstauglichen Oberschicht i. V. m. der Anlage von parkähnlichen Grünflächen. Die Maßnahmen werden auf dem benachbarten Grundstück, auf dem die ehemaligen Schul- und Internatsgebäude zu Wohnungen umgebaut werden, realisiert. Die geplanten Maßnahmen werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einer Vereinbarung nach § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss verbindlich geregelt.

## **6.2. Altlasten, Immissionsschutz**

Zur Erkundung etwaiger Altlasten wurde im Jahr 2005 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Danach sind punktuelle Kontaminationen festgestellt worden. Dabei handelt es sich um Auffüllungen aus Sanden, Lehm und Mutterböden mit geringen Anteilen von Bauschutt, Ziegel- und Ascheresten. Im Bereich der Wälle am östlichen Ende der ehemaligen Schießanlage sind aus der Nutzung als Kugelfang deutlich erhöhte Bleiwerte nachgewiesen. Die vorliegenden Verunreinigungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Baubeginn fachgerecht zu entsorgen. Die hierfür notwendigen Maßnahmen werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einer Vereinbarung nach § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss verbindlich geregelt.

Nach dem bei der Landeshauptstadt Schwerin vorliegenden Schallimmissionsplan ist davon auszugehen, dass durch Verkehrslärmimmissionen keine unzumutbaren Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entstehen. Auch der bestimmungsgemäße Betrieb des Fußballplatzes und der ca. 400 m vom Plangebiet entfernt liegenden Schießanlage beeinträchtigen nach vorliegenden Untersuchungen die Wohnbebauung nicht unverhältnismäßig.

## **7. Technische Infrastruktur**

### **7.1 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas**

Notwendige Versorgungsleitungen sind in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin zu planen. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Erdgas über bestehende Systeme möglich.

### **7.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserableitung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser muss über eine Druckrohrleitung zum nächstgelegenen öffentlichen Abwasserkanal geleitet werden. Ein entsprechendes Pumpwerk (Unterflurstation) ist zu integrieren. Planung und Bau des Drucksystems erfolgt in Abstimmung mit der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE).

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung, örtlich versickert werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist eine Versickerung jedoch nur eingeschränkt möglich. Daher soll das Regenwasser über eine zentrale Sedimentationsanlage in die Vorflut Ostorfer See abgeleitet werden. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist zulässig.

### **7.3 Abfallentsorgung**

Ausnahmsweise soll die Anfahrt der Wohngrundstücke mit Entsorgungsfahrzeugen erfolgen obwohl die Privatstraße an ihrem Ende nicht mit einer Wendeschleife, sondern mit einem Wendehammer ausgestattet ist. Die Einordnung einer Wendeschleife war im Interesse einer optimierten Grundstücksbildung im Plangebiet nicht möglich. Sammelbehälter für Bioabfall, Altpapier und Restmüll sind am Abfuhrtag zur Entleerung am Fahrbahnrand vor den Grundstücken bereit zu stellen. Dies trifft ebenso für Sammelgefäße für Leichtverpackungen zu. Die Regelung besteht auch für die Sperrmüllabfuhr. Sollte die Anfahrt nicht wie geplant möglich sein, sind die genannten Gefäße im Bereich der Einmündung der Planstraße am Fahrbahnrand der Stadionstraße bereit zustellen.

### **8 Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	6230 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	1230 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	420 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Plangebiet	357 m <sup>2</sup> <b>8237 m<sup>2</sup></b>

### **9 Planungs- und Erschließungskosten, Planrealisierung**

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden vom Investor übernommen. Der Investor trägt auch die mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten sowie die Kosten der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Plangebietsflächen stehen überwiegend in Verfügung des Investors. In geringem Umfang erwirbt er in kommunalem Eigentum befindliche Grundstücksteile. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **10 Gutachten**

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials liegen zusätzlich und begleitend zur Aufstellung der Abrundungssatzung folgende Gutachten zu Grunde.

- Gutachten orientierende Altlastenuntersuchung
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallimmissionsplan für die Stadt Schwerin
- Schalltechnische Untersuchung Lärmkontor GmbH
- Schalltechnische Untersuchung Kohlen und Wendtland