

Begründung

zur

Abrundungssatzung „Am Silbernen Hang, Schwerin-Mueß“

gemäß § 34 (4) BauGB

Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt im Stadtteil Mueß in einer straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung.

Es ist östlich von der Straße „Am Silbernen Hang“ (Flurstück 104) gelegen, wird im Norden begrenzt vom Flurstück 101, im Süden von den bebauten Flurstücken 103/5 und 103/7 der Flur 1, Gemarkung Mueß.

Im Osten fällt die Flurstücksgrenze des Flurstücks 96/11 mit der Plangebietsgrenze zusammen. (Geltungsbereich siehe Anlage 1)

Planungsanlass und Ziele der Abrundungssatzung

Auf den Flurstücken 102, 103/1 und 103/2 ist die Errichtung von Wohngebäuden geplant.

Nördlich und südlich des Plangebietes ist die Umgebung durch eingeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt / Reines Wohngebiet.

Auf dem Flurstück 102 ist bereits ein Wohngebäude errichtet. Der Innenbereich endet mit der äußeren östlichen Gebäudekante.

Die Baulücke zwischen den Hausnummern Am Silbernen Hang 9 und 8 a ist in der bestehenden Bautiefe ebenfalls dem Innenbereich zuzuordnen.

Das Wohngebäude Am Silbernen Hang 8 b (Flurstück 103/7) befindet sich in der 2. Reihe. Seine hintere Gebäudekante ist Anlass, im Plangebiet Wohngebäude in gleicher Bebauungstiefe zu errichten. Hierfür werden durch Satzung nach § 34 Absatz 4, Punkt 3 BauGB die im Geltungsbereich liegenden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen und damit das Baurecht gesichert.

Die Bebauung steht den geordneten städtebaulichen Zielsetzungen nicht entgegen.

Inhalt der Abrundungssatzung

Im Geltungsbereich erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ein Bebauungsvorschlag ist als Anlage 2 der Satzung beigefügt.

Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch zwei private Stichstraßen erschlossen.

Grünordnung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einem Landschaftsschutzgebiet.

Die Vegetationsbestände in Form von freiwachsenden Hecken und schützenden Bäumen sind zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf den einzelnen Teilgrundstücken besteht keine Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Der im Bebauungsvorschlag dargestellten Ausgleichsfläche liegt keine Bilanzierung zugrunde. Diese ist zu ermitteln.

Der Gesamteingriff ist als geschlossene Fläche in unmittelbarem Zusammenhang an die Vegetationsbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB herzustellen.