

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2016-04-17

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

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00704/2016

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Warnitz - Birkenstraße", Auslegungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Warnitz – Birkenstraße“ öffentlich auszulegen.  
Der Auslegungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Anlass für die Aufstellung der Satzung „Warnitz – Birkenstraße“ ist die beabsichtigte städtebauliche Abrundung des Wohnstandortes im Ortsteil Warnitz. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind als Außenbereich zu beurteilen. Baugenehmigungen können dort zur Zeit nicht erteilt werden.

Ziel der Planung ist, auf einer von bestehender Wohnbebauung umgebenen Ackerfläche nördöstlich der Grevesmühlener Chaussee weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Durch die umgebende Bebauung mit der Erschließungsmöglichkeit über die Birkenstraße wird eine Lücke geschlossen, die dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht. Etwa ein Drittel des Satzungsgebietes im bewaldeten südlichen Teil wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen der Standortentwicklung sollen etwa 8 Baugrundstücke entstehen können. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Birkenstraße aus. Ein zentraler Wendeplatz ist für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Von diesem führt ein öffentlicher Fuß- und Radweg zur Grevesmühlener Chaussee und bindet das gesamte Wohngebiet an die dort befindlichen Bushaltestellen und das straßenbegleitende Radwegenetz an. Nördlich des Wendeplatzes liegende Baugrundstücke werden über eine Privatstraße erschlossen.

Die Planung, Schallimmissionsprognose, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundeigentümer als Vorhabenträger veranlasst.

## **2. Notwendigkeit**

Durch die Arrondierung werden in Schwerin notwendige Wohnbaulandpotenziale erschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

## **3. Alternativen**

Keine Umnutzung der Ackerfläche in Wohnbauland.

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

Die Entwicklung freistehender Wohngebäude fördert familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse.

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

Mit der Entwicklung sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

## **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:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Satzungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anlage 6: Schallimmissionsprognose

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin