Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft
Fachgruppe Stadtentwicklung, Stadtplanung

Begründung

zur

Innenbereichssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB

„Warnitz – Birkenstraße“

Stand: 01.03.2016

Planungsanlass und –ziel, Verfahren

Es besteht eine Bebauungsabsicht für Grundstücksflächen zwischen der Birkenstraße und der Grevesmühlener Chaussee anschließend an eine bestehende Bebauung im Ortsteil Schwerin-Warnitz. Die Flächen sind bisher planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Durch eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB) – eine sogenannte Ergänzungssatzung - können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die Umgebung entsprechend geprägt sind. Dies ist vorliegend der Fall.
Die Erschließung über die Birkenstraße wird durch das Planverfahren vorbereitet.
Die Aufstellung der Satzung wird im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Ziele der übergeordneten Planung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.
Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin (Fortschreibung von 2010 des gutachterlichen Landschaftsplans der Landeshauptstadt Schwerin) ist auf der Fläche eine gliedernde Gehölzstruktur dargestellt (siehe Biotoptypenkarte).
Die Satzung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt vor.

Lage und Bestand

Der Bereich der Satzung „Warnitz – Birkenstraße“ liegt etwa 7 km nordwestlich vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Schwerin. Das Gebiet ist umgrenzt von Wohnbaugrundstücken im Norden und Osten und der Grevesmühlener Chaussee im Südwesten. Der südliche Teil besteht aus bewaldeter Fläche. Die Satzung umfasst rund 1 ha Grundfläche.

Städtebauliche Zielsetzung und Verfahren

Flächen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt sind, werden durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dadurch wird eine Bebauung nach Art und Maß der umgebenden Bebauung möglich. Es soll der der Bau von 8 Einfamilienhäusern ermöglicht werden.
Soweit keine Festsetzungen getroffen wurden, richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben entsprechend § 34 BauGB danach, ob sie sich in die nähere Umgebung einfügen.

Ein südlicher Teilbereich des Satzungsgebietes ist als Ausgleichsfläche für Maßnahmen vorgesehen, die sich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Einfgriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergeben.

Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt von der Birkenstraße durch eine Stichstraße. Der Radius des Wendebereichs ist für Müll- und Versorgungsfahrzeuge ausgelegt.
Vom Wendebereich der Stichstraße wird ein öffentlicher Geh-/Radweg zur Grevesmühlener Chaussee geführt. Hierdurch ist auch die Bushaltestelle an der Grevesmühlener Chaussee für den gesamten Ortsteil gut erreichbar.
6 nördliche Baugrundstücke sind vom Wendebereich weiter über eine Privatstraße erschlossen.

Straßen- und Wege sind entsprechend der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen in Wasserschutzgebieten (RistwaG) zu errichten (siehe Punkt Wasserschutz).

Wasserschutz

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist unter Beachtung der folgenden Ausführungen möglich.
Bohrungen ins Erdreich sind untersagt. Dazu gehören Bohrungen zur Installation von Erdwärmesonden sowie Brunnen zur Grundwasserförderung.
Zur Niederschlagsentwässerung von Dach- und Verkehrsflächen kann nach Vorbehandlung durch einen Sandfang der Vorflutgraben (KV05) genutzt werden, der am Nordwestrand des Satzungsgebietes zum Pingelshäger Aubach fließt. Alternativ ist das Niederschlagswasser vorzugsweise innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes ins Grundwasser zu versickern. Hierzu ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen und ggf. eine ausreichend große Fläche für die Versickerung nachzuweisen. In beiden Fällen sind vor Baubeginn die entsprechenden Antragsunterlagen für eine wasserrechtliche Einleitererlaubnis einzureichen.
Die Gründungssohle von baulichen Anlagen darf nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen. Nach dem Grundwassergleichenplan ist von einem ca. 15 m hohen Grundwasserflur-abstand von der Geländeoberfläche auszugehen. Der unteren Wasserbehörde sind entsprechende Nachweise vorzulegen.

Altlasten

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

Lärmschutz

Das Gebiet liegt entlang der Grevesmühlener Chaussee (Landesstraße L3).
Es wurde eine Schallimmissonsprognose GP 1128/15 durch das Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz Kohlen und Wendlandt, Rostock vom 18.06.2015 erstellt. Hieraus abgeleitete Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind als textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Planung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst innerhalb des Satzungsgebietes durchgeführt werden bevorzugt auf der hierfür vorgesehenen Fläche im Süden des Gebietes.
Mittels Zuordnungsfestsetzung sind darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen in den grünordnerischen Festsetzungen der Satzung gesichert.
Im Satzungsgebiet werden 12 Obstbäume und 130 m Hainbuchenhecke gepflanzt und das Feldgehölz durch einen Zaun geschützt. Bei Baumfällungen wird die Vegetationsschicht mit entfernt, um Bodenbrüter vor Baumaßnahmen aus diesen Bereichen fernzuhalten.
Außerhalb des Satzungsgebietes werden 900 m² Ackerfläche zu Extensivgrünland entwickelt.

Umweltprüfung

Das Gebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch Auswirkungen auf Schutzgebiet in der Umgebung, die zu 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, Vertragliche Regelungen, Eigentumsverhältnisse

Der Projektentwickler hat einen städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin geschlossen, in dem er sich verpflichtet, die Planungs- und Gutachtenkosten (Vermessung, Biotopkartierung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Lärmgutachten und ggf. weitere erforderliche Fachgutachten) zu übernehmen.

Wesentliche Flächen des Satzungsbereichs gehören dem Projektentwickler bzw. er wird sie im Laufe des Satzungsverfahrens noch erwerben. Teilflächen gehören anderen Privateigentümern, der Landeshauptstadt Schwerin, der BVVG und dem Land Mecklenburg-Vorpommern.