

Begründung

zur

Innenbereichssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB

„Warnitz – Birkenstraße“

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 die Planung ermöglicht. 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 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 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergeben.

Verkehrerschließung

Die Haupteerschließung 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 verboten. Dazu gehören u.a. Bohrungen zur Installation von Erdwärmesonden sowie Brunnen zur Grundwasserförderung. Ausnahmen von diesem Verbot gem. § 4 Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin werden nicht in Aussicht gestellt, da andere Technologien zur Wärmeerzeugung genutzt werden können und für Beregnungszwecke auch Trinkwasser verwendet werden kann.

Entwässerungsanlagen zur Schmutzwasserentsorgung dürfen erst bei nachweislich erbrachter Dichtheit mittels Druckprobe in Betrieb genommen werden.

Für den offenen Straßen- und Wegebau dürfen keine wassergefährdenden, auslaugbaren Materialien (z.B. Bauschutt, Schlacken) verwendet werden. Für Recycling- oder Bodenmaterial, welches ohne wasserundurchlässige Abdeckung eingebaut wird, ist der LAGA Zuordnungswert Z0 nachzuweisen.

Das ausschließlich von den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt dem vorhandenen Regenwasserkanal unter der Birkenstraße zugeführt. Dieser entwässert in nördlicher Richtung über eine noch zu sanierende Regenwasserleitung auf einem Privatgelände in den Pingelshäger Aubach.

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist ins Grundwasser zu versickern. Hierzu ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen und ein ausreichend großes Zwischenspeichervolumen der verwendeten Versickerungsanlage anhand hydraulischer Berechnungen nachzuweisen. Alternativ besteht für die 3 nordwestlich vorgesehenen Wohngrundstücke die Möglichkeit, dass von befestigten Flächen gesammelt abgeleitete Niederschlagswasser in den nordwestlich angrenzenden Kommunalen Vorflutgraben KV05 abzuleiten.

In beiden Fällen sind vor Baubeginn die entsprechenden Antragsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Schwerin einzureichen.

Zwecks kontinuierlich notwendiger Unterhaltungsmaßnahmen am kommunalen Vorflutgraben KV05 ist an dessen südöstlichen Seite ab Grabenoberkante ein mindestens 3 m breiter Unterhaltungstreifen von jeglicher Bebauung einschließlich Einfriedungen sowie Bepflanzungen frei zu halten.

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 Schallimmissionsprognose 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 werden im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB geprüft.

Die Nähe der Landesstraße L03, Grevesmühlener Chaussee, erfordert die Ausweisung einer Anbauverbotszone. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin wird diese im Abstand von 15 m zur Fahrbahnkante und für ein nordwestlich im Plangebiet liegendes Grundstück im Abstand von 12 m zur Fahrbahnkante ausgewiesen.

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. Die Erschließung wird vom Projektentwickler in Eigenregie betrieben.

Wesentliche Flächen des Satzungsbereichs gehören dem Projektentwickler. Teilflächen gehören anderen Privateigentümern, der Landeshauptstadt Schwerin, der BVVG und dem Land Mecklenburg-Vorpommern.