- Entwurf-

**Begründung
zur
Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB
"Wohnpark Am Wald - Haselholz"**

- Abrundungssatzung -

Schwerin, April 2009

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV – Soziales und Bauen
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
Stadtentwicklung/Stadtplanung

Gliederung

1 Anlass und Ziel der Planung

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

3.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand

3.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

4 Inhalt der Satzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.2 Verkehrserschließung

4.3. Grünordnung

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

5.2 Waldgebiet Haselholz

5.3 Altlasten

5.4 Immissionsschutz

6 Technische Infrastruktur

6.1 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas

6.2 Abwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung

7 Flächenbilanz

8 Planungs- und Erschließungskosten, Planrealisierung

9 Gutachten

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der Abrundungssatzung „Wohnpark Am Wald – Haselholz“ ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung eines vorhandenen Wohnstandortes.

Ziel der Planung ist es auf einer vormals kleingärtnerisch genutzten, im Außenbereich liegenden Fläche Planungsrecht zu schaffen. Die Fläche ist durch angrenzende lockere Einzelhausbebauung geprägt. In diesem Rahmen beabsichtigt ein Projektentwickler die Errichtung von Wohngebäuden. Die beabsichtigte Entwicklung beinhaltet die Abrundung des vorhandenen Wohnstandortes an der Straße Am Wald durch eine Bebauung, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt. 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 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abrundungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Landschaftsplan enthält keine der beabsichtigten Entwicklung entgegenstehende Ziele.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Krebsförden südlich des Wohnparks Krebsförden - Am Wald (Bebauungsplan Nr. 32) ca. 4,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der Geltungsbereich der Satzung wird

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung
- im Osten durch die Straße Am Wald
- im Süden und Westen durch eine Kleingartenanlage

begrenzt.

3.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand

Im Plangebiet befanden sich ehemals Nutz- und Ziergärten. Aus dieser Vornutzung haben sich einzelne Obstbäume und Ziergehölze erhalten. Im nord – westlichen Bereich befindet sich eine gemäß Baumschutzsatzung geschützte Birke, westlich grenzt das Waldgebiet Haselholz an. Südlich des Plangebietes prägen Kleingärten das landschaftliche Erscheinungsbild.

Die ehemals vorhandenen Bungalows wurden bereits zurückgebaut.

3.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen Am Wald, Alter Holzweg und Am Krebsbach an die Hagenower Chaussee. Von dort besteht Anschluss an das Hauptstraßennetz. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der ÖPNV - Haltestelle Waldfriedhof. Hier verkehren die Straßenbahn- und Buslinien 3, 4 und 13,16.

In der Straße Am Wald sind stadttechnische Ver- und Entsorgungssysteme (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas) vorhanden

Südwestlich des Plangebietes verläuft eine 110 kV – Freileitung.

4 Inhalt der Abrundungssatzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 5 Wohnhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken um 1000 m² je Parzelle vor. Zur Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um das Einfügen in die nähere Umgebung zu sichern, wird die zulässige Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss beschränkt und Einzelhausbebauung festgesetzt. Dabei werden die überbaubaren Bereiche durch aus Baugrenzen gebildete Baufenster so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Einzelbebauung entsteht, welche die vorhandene Bebauung arrondiert und den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum durchlässig gestaltet. Die vor Ort bestehende aufgelockerte Gebietscharakteristik soll so gestärkt und erhalten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen wird ausgeschlossen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen denen vergleichbarer Wohngebiete und ermöglichen eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO sind damit erkennbar unterschritten. Hierdurch wird eine deutliche Minimierung der baulichen Eingriffsfläche im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bewirkt.

Zur Minimierung von Versiegelungen durch unnötig lange Erschließungswege werden Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf den straßenzugewandten Grundstücksflächen zugelassen.

4.2. Verkehrserschließung

Private Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird durch eine neu zu bauende Privatstraße erschlossen. Diese erhält einen Anschluss an die Straße Am Wald. In die ausschließlich privaten Belangen dienenden Straße wird eine Wendeanlage integriert. Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke zusammenhängenden Verkehrsabläufe sind durch die Festsetzung privater 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.

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 jeweils auf den ca. 1000 m² großen Grundstücken selbst vorgehalten werden.

4.3. Grünordnung

Zur teilweisen Kompensierung des durch die Bebauung entstehenden naturschutzrechtlichen Eingriffs sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Sie umfassen das Anpflanzen einer 1,60 hohen Hainbuchenhecke in einer das Plangebiet umgrenzenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Pflanzung von je einem Obstbaum als Hochstamm und einem weiteren Hochstamm pro Baugrundstück.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Belange von Boden, Natur und Landschaft

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich. Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Baukonzeptes bewerten zu können wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Neben den im vorhergehenden Abschnitt "Grünordnung" dargelegten Maßnahmen im Plangebiet ist zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe der vorliegenden Abrundungssatzung eine zusätzliche Maßnahme auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Auf dem Flurstück 14/13, Flur 2 der Gemarkung Lankow werden entlang des Lärmschutzwalls am Wohngebiet „Lankow – Mühlenberg“ Bäume (10 x Hochstamm) und weitere Gehölze (Heister, Sträucher) auf einer Fläche von 1000 m² gepflanzt und dauerhaft erhalten.

5.2. Waldgebiet Haselholz

Der angrenzende Wald unterliegt keinen Beeinträchtigungen. Der gemäß Landeswaldgesetz einzuhaltende Schutzabstand von 30 m zu baulichen Anlagen wird nicht unterschritten.

5.3. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Infolge der vorherigen kleingärtnerischen Nutzung sind Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegenden Flächen durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu erwarten. Sollten trotzdem Ablagerungen entdeckt werden, sind diese zu untersuchen und vor Baubeginn entsprechend zu entsorgen.

5.4 Immissionsschutz

Nach dem bei der Landeshauptstadt Schwerin vorliegenden Schallimmissionsplan ist davon auszugehen, dass durch Verkehrs- oder andere Lärmimmissionen keine unzumutbaren Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 entstehen.

Zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern ist zwischen der Wohnbebauung und den Außenbereichen (z.B. Gärten) ein Mindestabstand von 10 m zum äußeren, ruhenden Leiter der 110 – kV Freileitung einzuhalten. Dieser Abstand gewährleistet, dass die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder nicht überschritten werden. Der Mindestabstand zwischen neuer Wohnbebauung und Freileitung wird nicht unterschritten.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas

Planung und Bau der Versorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Erdgas durch Anschluss an bestehende Systeme möglich.

6.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserableitung

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

Grundsätzlich ist es sinnvoll zur Förderung der Grundwasserneubildung, dass anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Im Ergebnis durchgeführter Bohraufschlüsse zur Bestimmung der anstehenden Bodenschichten wurden im Plangebiet wechselnde geologische Situationen vorgefunden. Standortbedingt ist die Versickerung daher nur eingeschränkt möglich. Voraussetzung für die Errichtung entsprechender Versickerungsanlagen ist der Austausch der wasserundurchlässigen Böden bis zum Erreichen versickerungsfähiger Bodenschichten. Darüber hinaus müssen alle Grundstücke an eine zentrale Versickerungsanlage für Niederschlagswasser angeschlossen werden, um auch bei Starkregenereignissen den störungsfreien Wasserabfluss zu gewährleisten. Diese kann in Form eines Versickerungsschachtes im Bereich der Wendeanlage eingeordnet werden, in die auch das auf der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser einzuleiten ist.

Im Einzelnen können in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur Art und Weise der Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist zulässig.

6.3 Abfallentsorgung

Der Wohnstandort wird über eine Privatstraße erschlossen. Da die örtliche Müllentsorgung ausschließlich über öffentliche Verkehrsstraßen erfolgt, müssen die rollbaren Sammelbehälter für Bioabfall, Altpapier und Restmüll am Abfuhrtag zur Entleerung an die Einmündung zur Straße Am Wald gebracht werden. Dies trifft ebenso auf Sammelbehältnisse für Leichtverpackungen zu. Aufgrund der relativ geringen Entfernung von ca. 50 bis 60 m ist dies zumutbar. Dieser Wegeaufwand ist auch bei der Sonder- und Sperrmüllabfuhr aufgrund der geringen Abfuhrhäufigkeit vertretbar.

7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4860 m ²
Private Verkehrsfläche	605 m ²
Fläche zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	320 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	5785 m ²

8 Planung- und Erschließungskosten, Planrealisierung

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden gemäß separatem städtebaulichen Vertrag vom Vorhabenträger übernommen. Darüber hinaus trägt er sämtliche mit der Erschließung der künftigen Wohnbebauung in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die neu zu erschließenden Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

9 Gutachten

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

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Schallimmissionsplan für die Stadt Schwerin