

**Begründung**  
**zur**  
**Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB**  
**"Wohnpark Am Wald – Ehemalige Kieskuhle"**  
**- Abrundungssatzung -**

Schwerin, Oktober 2013

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Amt für Stadtentwicklung

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung**
- 3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 4. Beschreibung des Plangebietes**
  - 4.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
  - 4.2 Topographie, Natur, Gebäudebestand
  - 4.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
- 5 Inhalt der Satzung**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 5.3. Verkehrserschließung
- 6 Auswirkungen der Planung**
  - 6.1 Waldumwandlung
  - 6.2 Natur und Landschaft
  - 6.3 Altlasten, Immissionsschutz
- 7 Technische Infrastruktur**
  - 7.1 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas
  - 7.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserableitung
  - 7.3 Abfallentsorgung
- 8 Flächenbilanz**
- 9 Planungs- und Erschließungskosten, Planrealisierung**
- 10 Gutachten**

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

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

Ziel der Planung ist es auf einer brachliegenden vormals zur Kiesgewinnung genutzten, im Außenbereich liegenden Fläche Planungsrecht zu schaffen. Die Fläche ist durch angrenzende lockere Einzelhausbebauung mit Satteldach geprägt. Ein Projektentwickler beabsichtigt die Errichtung von insgesamt 5 Wohngebäuden. Die beabsichtigte Entwicklung beinhaltet die Abrundung des vorhandenen Wohnstandortes an der Straße Am Wald durch eine Bebauung, die sich 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 Zulässigkeit der Aufstellung der Satzung**

Die gemäß § 34 (5) BauGB erforderlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Abrundungssatzung sind erfüllt. Die Satzung sichert die geordnete und abschließende städtebauliche Entwicklung eines Teilbereiches der Wohnsiedlung Am Wald im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft. Die geplante Wohnnutzung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften. Durch die Satzung werden Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt.

## **3 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.

## **4 Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet ist ca. 0,6 ha groß und 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 die Straße Am Wald
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung
- im Süden durch Gehölzbestand eines Wohngrundstücks
- im Westen durch eine Kleingartenanlage und eine Waldfläche

begrenzt.

## **4.2 Topographie, Natur, Gebäudebestand**

Das Plangebiet ist eben, liegt mit 50,2 m über HN aber ca. 3,0 bis 3,5 m tiefer als die östlich angrenzende Wohnbebauung. Westlich grenzt Wald nach Landeswaldgesetz an. Aus der Vornutzung ist kein Gebäudebestand vorhanden.

## **4.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur**

Die äußere Erschließung erfolgt von der Hagenower Chaussee über die Straßen Am Wald und Am Krebsbach. 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 stadtechnische Ver- und Entsorgungssysteme (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas) vorhanden

## **5 Inhalt der Abrundungssatzung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 5 Wohnhäusern in 2-geschossiger Bauweise mit Flachdach vor. Mit der 2-geschossigen Bauweise wird der topographischen Tieflage des Arrondierungsstandortes entsprochen. Durch die Berücksichtigung eines zweiten Vollgeschoss entstehen Gebäude, die über das Niveau der Straße Am Wald hinausragen und somit ein noch erlebbares städtebauliches Gewicht entfalten können. In Verbindung mit der Entwicklung von Flächdächern entstehen zeitgemäße stadtvillenartige Gebäudekubaturen. Der Arrondierungsstandort erhält somit das gewünschte eigenständige jedoch in sich geschlossene städtebauliche Erscheinungsbild. Damit steht er in einem bewussten Kontrast zur vorhandenen überwiegend aus den 1970/80er Jahren stammenden Bebauung.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Um die Wohnbebauung zu realisieren wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Infolge soll eine aufgelockerte Einzelbebauung entstehen, welche die vorhandene Bebauung arrondiert und den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum durchlässig gestaltet. Die vor Ort bestehende aufgelockerte Gebietscharakteristik wird so gestärkt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird zusätzlich durch die Festsetzung einer zwingenden zweigeschossigen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Flächdächern gesichert.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt. Sie ermöglicht eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzung der jeweiligen Grundstücksfläche. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO wird damit erkennbar unterschritten, was eine deutliche Minimierung der baulichen Eingriffsfläche im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bewirkt. Insgesamt entsprechen die getroffenen Festsetzungen denen vergleichbarer Wohngebiete.

### **5.3. Verkehrserschließung**

#### Private Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird durch eine neu zu bauende Privatstraße erschlossen. Diese erhält einen Anschluss an die Straße Am Wald. Wegen der vorhandenen Höhendifferenz wird die Straße im Anbindungsbereich als Rampe ausgeführt. Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke zusammenhängenden Verkehrsabläufe sind durch die Festsetzung einer privaten 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 auf den Grundstücken vorgehalten werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1. Waldumwandlung**

Zwischen dem im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Wald und baulichen Anlagen ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern ein Abstand von 30 m einzuhalten. Dieses Maß kann unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht gewährleistet werden. Daher ist geprüft worden, ob die von der Abstandsregel betroffenen Teilflächen des Waldes in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden können. Im Ergebnis der Abwägung über gesetzliche, forstwirtschaftliche und stadtentwicklungsrelevante Belange stimmt das zuständige Forstamt Gädebehn gemäß § 15 Abs.1 Landeswaldgesetz (LWaldG) der Umwandlung einer 900 m<sup>2</sup> großen direkt an das Plangebiet angrenzenden Fläche auf einer Tiefe von 15 m zu. Dieser Bereich wird aus dem jetzigen Status Wald entlassen und in eine private Grünfläche umgewandelt. Über die Grünfläche werden somit 15 m Abstandsfläche gesichert. Die noch verbleibende Abstandsfläche liegt innerhalb des Baugebietes. Das erforderliche Maß des noch zu realisierenden Abstandes wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### **6.2. Natur und Landschaft**

Der bauliche Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Vorfeld des Satzungsverfahrens im Rahmen einer Bauvoranfrage auf Basis einer Grundflächenzahl von 0,2 bilanziert. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Heckenpflanzung mit Brachesaum auf einer Fläche von 806 m<sup>2</sup> bestimmt worden. Die Anpflanzung ist im Jahr 2010 in Klein Medewege nahe des Aubaches realisiert worden.

Für die umgewandelte Waldfläche ist folgende Gestaltung vorgesehen. Sie wird in eine Grünfläche mit einzelnen prägenden Solitärbäumen umgestaltet. Die übrige Bestockung wird gerodet.

### **6.3. Altlasten, Immissionsschutz**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Infolge der vorherigen Nutzung als Tagebau zur Kiesgewinnung sind Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegenden Flächen durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu erwarten. Sollten Ablagerungen oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese zu untersuchen und vor Baubeginn fachgerecht zu entsorgen. 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 „Schallschutz im Städtebau“ entstehen.

## **7. Technische Infrastruktur**

### **7.1 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas**

Notwendige Versorgungsleitungen sind in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin zu planen. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Erdgas sowie die Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an bestehende Systeme möglich.

### **7.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserableitung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Damit wird auch die Grundwasserneubildung gefördert. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist zulässig. Konkrete Lösungen für die Abwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

### **7.3 Abfallentsorgung**

Der Wohnstandort wird über eine Privatstraße erschlossen, die über keine Wendeanlage verfügt. Die Wohngrundstücke können daher nicht mit Müllfahrzeugen angefahren werden. Deshalb müssen die Sammelbehälter für Bioabfall, Altpapier und Restmüll am Abfuhrtag zur Entleerung an der Straße Am Wald bereit gestellt werden. Dies trifft ebenso für Sammelgefäße für Leichtverpackungen zu. Die Regelung besteht auch für die Sperrmüllabfuhr.

## **8 Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	4606 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	900 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	489 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Plangebiet	5995 m <sup>2</sup>

## **9 Planungs- und Erschließungskosten, Planrealisierung**

Die Erstellung der Satzungsunterlagen und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt mit personellen und materiellen Ressourcen der Landeshauptstadt Schwerin. Der Investor trägt die mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten sowie die Kosten der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten der Waldumwandlung trägt die Landeshauptstadt Schwerin. Die neu zu erschließenden Flächen befinden sich im Eigentum des Investors. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10 Gutachten**

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

- Gutachten zur Bebaubarkeit eines Grundstücks nach Landeswaldgesetz
- Schallimmissionsplan für die Stadt Schwerin