

Begründung
zur
Satzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB
"Lankow – Neumühler Weg"

- Abrundungssatzung -

Schwerin, Dezember 2009

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV – Wirtschaft und Bauen
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 Natur und Landschaft, Gebäudebestand
 - 4.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
- 5 Inhalt der Satzung**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehrserschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.3 Grünordnung
 - 5.4 Regelungen für den Wasserabfluss
- 6 Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.2 Bodenschutz
 - 6.3 Immissionsschutz
- 7 Technische Infrastruktur**
 - 7.1 Ver- und Entsorgung
 - 7.2 Niederschlagswasserableitung
- 8 Flächenbilanz**
- 9 Planungs- und Erschließungskosten, Planrealisierung**
- 10 Gutachten**

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der Abrundungssatzung „Lankow – Neumühler Weg“ ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung eines vorhandenen Wohnstandortes.

Ziel der Planung ist es auf einer vormals kleingärtnerisch genutzten Fläche Wohnbebauung zu entwickeln, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt. In diesem Rahmen beabsichtigt ein Projektentwickler die Errichtung von Einfamilienhäusern. Die im Außenbereich liegenden Flächen sind durch die angrenzende Bebauung baulich geprägt. 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 im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft im Bereich des Nordufers des Lankower Sees. 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 befindet sich im Stadtteil Lankow südwestlich der Wohnbebauung Gadebuscher Straße 111 – 115. ca. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Es hat eine Größe von ca. 0,42 ha und liegt in räumlicher Nähe zum Lankower See.

Der Geltungsbereich der Satzung wird

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung an der Gadebuscher Straße
- im Osten durch vorhandene Bebauung an der Lankower Straße
- im Süden und Westen durch Gartenland begrenzt.

4.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine aufgelassene vormals als Gartenland genutzte Fläche. Ursprünglich war sie mit Obstbäumen bestanden. Das Gelände ist unbebaut. Ein ehemaliges Gartenhaus wurde abgebrochen. Im mittleren Teil quert ein Entwässerungsgraben das Terrain.

4.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung erfolgt von der Gadebuscher Straße über den Neumühler Weg. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der ÖPNV - Haltestelle Kieler Straße. Hier verkehren Straßenbahn- und Omnibuslinien.

Alle stadttechnischen Ver- und Entsorgungssysteme (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas) sind im Bereich des Neumühler Weges vorhanden.

5 Inhalt der Satzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von drei giebelständigen Einfamilienhäusern vor. Gleichzeitig definieren diese Gebäude abschließend die Grenze zum angrenzenden unverbaubaren Naturbereich Nordufer Lankower See.

Um die beabsichtigte Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die Art der Nutzung im zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Durch die Festsetzung einer vorderen Baulinie wird die beabsichtigte gestalterische Wirkung der einheitlichen giebelseitigen Ausrichtung der Gebäude in südwestliche Richtung unteretzt. Dies führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des unmittelbar angrenzenden Erschließungswegs, der den Zugang zu angrenzenden Kleingärten und zur Badestelle Lankow Nordufer darstellt. Damit wird die bauliche Grenze zum Natur- und Landschaftsraum Lankower See abschließend definiert.

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.

5.2 Verkehrserschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird über einen vorhandenen Weg erschlossen, der an die Straße Neumühler Weg/Gadebuscher Straße anknüpft. Dieser Bereich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die öffentliche Erschließung endet an der nördlichen Grenze der Wohnbaufläche.

Private Verkehrsfläche

Die Erschließung entlang der zur Bebauung vorgesehenen Fläche verläuft auf einem Privatgrundstück, das nicht in Besitz des Projektentwicklers steht. Da in diesem Abschnitt private Belange überwiegen, wird er als private Verkehrsfläche festgesetzt. Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet zusammenhängenden Verkehrsabläufe sind durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche abgedeckt. Dazu gehören insbesondere die Benutzung durch die Anlieger sowie deren Besucher.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche eine verkehrsdurchführende Funktion nicht sichergestellt ist, wird im Verlauf der privaten Verkehrsfläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird die fußläufige Erreichbarkeit der anschließenden Kleingärten und des Uferbereiches am Lankower See mit der Badestelle Nordufer gesichert. Zusätzlich wird ein Fahrrecht zugunsten der Gartengemeinschaft Lankow – Nordufer und des städtischen Eigenbetriebes Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin (SDS) festgesetzt. Die Mitglieder der Gartengemeinschaft haben damit die Möglichkeit mit ihren PKW bis zu den Parkplätzen der Gartenanlage zu fahren. Für die SDS ist ein Fahrrecht erforderlich, da für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich des Nordufers die Zufahrt mit Wirtschafts- und Pflegefahrzeugen erforderlich ist.

Die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche schließt die bestimmungsgemäße Nutzung durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der damit verbundenen Leitungsrechte ein.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist der derzeit unbefestigte Weg sowohl in den öffentlichen als auch privaten Abschnitten verkehrstechnisch so auszubauen, dass er den Anforderungen an eine Verkehrserschließung genügt.

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.

5.3. Grünordnung

Zur teilweisen Kompensierung des durch die Bebauung entstehenden Eingriffs sind innerhalb des Plangebietes grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Auf der Maßnahmefläche 1 besteht das Ziel einen für Gewässer standorttypischen Gehölzsaum zu entwickeln. Die im Bereich des Grabens vorhandene Ufervegetation wird erhalten. Zusätzlich werden drei freiwachsenden Gehölzgruppen angepflanzt. Für die Maßnahmefläche 2 besteht das Ziel eine parkartige Grünfläche mit extensiver Nutzung zu entwickeln. Die Pflanzung von 5 Obstbäumen und 3 Erlen ist Bestandteil der Maßnahme.

5.4 Regelungen für den Wasserabfluss

Der das Plangebiet querende Entwässerungsgraben (Kommunaler Vorfluter 2) wird entsprechend seiner Funktion als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Der KV 2 leitet Niederschlagswasser aus dem Einzugsbereich Lankower Straße in die nächstgelegene Vorflut Lankower See ab.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. 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 Bebauungskonzeptes bewerten zu können wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Neben den im vorhergehenden Abschnitt "Grünordnung" dargelegten Maßnahmen im Plangebiet sind zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe der vorliegenden Abrundungssatzung zusätzlich Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

In der Gemarkung Klein Medewege, Flur 1 soll auf dem Flurstück 2 eine 20 m lange und 9 m breite freiwachsende Hecke angelegt werden. Die Hecke wirkt als Pufferzone zwischen der Aubachniederung und intensiv genutzten Ackerflächen. Dadurch wird der Biotopverbund entlang des Aubachs gestärkt und der Erosion von Ackerfläche entgegengewirkt.

6.2. Bodenschutz

Altlasten waren im Plangebiet nicht bekannt und infolge der vorherigen gärtnerischen Nutzung nicht zu erwarten. Nachträglich im Plangebiet verbrachte Bodenhaufwerke wurden untersucht und bewertet. Die Prüfparameter der Bundesbodenschutzverordnung sind eingehalten. Dennoch ist es erforderlich vor Aufnahme der Wohnnutzung einen gutachterlichen Unbedenklichkeitsnachweis für die als Freiflächen vorgesehen Grundstücksbereiche zu erbringen.

Sollten im Zuge konkreter Bauvorhaben andere Ablagerungen entdeckt werden, sind diese im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen und entsprechend zu entsorgen.

6.3 Immissionsschutz

Nach dem bei der Landeshauptstadt Schwerin vorliegenden Schallimmissionsplan ist davon auszugehen, dass durch Verkehrslärm keine unzumutbaren Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 entstehen. Aufgrund möglicher Beeinträchtigungen durch einen benachbarten Tischlereibetrieb können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau schalldämmender Lüftungen) erforderlich sein.

7. Technische Infrastruktur

7.1 Ver- und Entsorgung

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Erdgas sowie die Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungssysteme möglich.

7.2 Niederschlagswasserableitung

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das auf den Wohngrundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über neu zu bauende Leitungs- oder Gerinnesysteme in den vorhandenen Entwässerungsgraben KV 2 eingeleitet. Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist möglich.

7.3 Abfallentsorgung

Der Wohnstandort wird über eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit erschlossen. Da es Müllfahrzeugen der Entsorgungsunternehmen aufgrund betriebsinterner und sicherheitstechnischer Vorschriften untersagt ist rückwärts zu fahren, müssen die Sammelbehälter für Bioabfall, Altpapier und Restmüll am Abfuhrtag zur Entleerung an geeigneter Stelle in der Nähe der Einmündung Neumühler Weg/Gadebuscher Straße bereitgestellt werden. Dies trifft ebenso auf Sammelbehältnisse für Leichtverpackungen zu.

8 Flächenbilanz

Private Grundstücksfläche	3.763 m ²
Flurstück 90 / 1	
davon:	
Wohnbaufläche	2.053 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	258 m ²
Private Verkehrsfläche	223 m ²
Private Grünfläche	1.675 m ²
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	35 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	4.244 m ²

9 Planung- und Erschließungskosten, Planrealisierung

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehenden 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 Aus-

gleichs- und Ersatzmaßnahmen. Entsprechende Regelungen werden in einem Erschließungsvertrag geschlossen.

Alle zu erschließenden Wohnbauflächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Bereich der zukünftigen Wohnhäuser soll die Grundstückserschließung über das angrenzende Flurstück 84 erfolgen. Dieses Flurstück befindet sich in Privateigentum. Die Erschließung soll über eine Erschließungsbaulast gesichert werden.

Derzeit verläuft die Grenze zwischen dem Flurstück 84 und dem städtischen Flurstück 83 diagonal. Die Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Verkehrsfläche erfolgt in diesem Bereich aus praktikablen Gründen wie z.B. Bau und Unterhaltung der Verkehrsanlagen jedoch geradlinig. Zur Anpassung der Flurstücksgrenze an die Festsetzungen ist ein wertneutraler Flächentausch im Verhältnis 1 : 1 vorgesehen.

10 Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Erstellung der vorliegenden Satzung herangezogen und in die Abwägung eingestellt.

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Schallimmissionsplan für die Stadt Schwerin
- Schalluntersuchung zum Geräusch-Immissionsschutz der Nachbarschaft vor dem benachbarten Tischlereibetrieb