

## **Begründung**

**Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für  
den bebauten Bereich im Außenbereich  
"Warnitz - Hansholz"**

**- Außenbereichssatzung -**

Schwerin, August 2009

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat IV – Wirtschaft und Bauen  
Amt für Stadtentwicklung

## **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 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben
  - 4.2 Städtebauliche Ordnung
  - 4.3. Verkehrserschließung
  - 4.4. Aufhebung der bestehenden Satzung vom 19.02.1998
- 5 Auswirkungen der Planung**
  - 5.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
  - 5.2 Bodenschutz, Immissionsschutz
- 6 Technische Infrastruktur**
  - 6.1 Ver- und Entsorgung
  - 6.2 Abfallentsorgung
- 7 Flächenbilanz**
- 8 Planungs- und Erschließungskosten**

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

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Warnitz - Hansholz“ ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung einer vorhandenen Siedlung.

Ziel der Planung ist es auf derzeit zu Erholungszwecken genutzten Flächen Wohnbebauung zu entwickeln, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt. Die Siedlung Hansholz liegt im Außenbereich. Die vorhandene Wohnnutzung ist durch die „Satzung über die Bestimmung von Vorhaben im bebauten Bereich Hansholz im Außenbereich“, rechtskräftig seit 19.02.1998, planungsrechtlich bestimmt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung konnten nicht alle an der Trebbower Straße liegenden Grundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Begründet war dies durch den Umstand, dass diese Grundstücke noch innerhalb des nach Landeswaldgesetz vorgeschriebenen Mindestabstandes baulicher Anlagen zum Wald von 50m lagen. Mit der Novellierung des Waldgesetzes vom Januar 2005 wurde der Mindestabstand auf 30m reduziert. Das hat zur Folge, dass einzelne Grundstücke heute zwar der Waldabstandsregel entsprechen. Die Errichtung von Wohnhäusern ist aufgrund der Lage außerhalb des Satzungsgebietes aber nicht zulässig. Mehrere Grundstückseigentümer haben ihr Interesse an der Errichtung von Wohngebäuden signalisiert. Um eine Bebauung zu ermöglichen, wird mit der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für die betroffenen Grundstücke ein eingeschränktes Planungsrecht geschaffen. Ihr räumlicher Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich der bestehenden Satzung sowie die neu einzubeziehenden Grundstücke. Mit der Satzung wird die städtebauliche Arrondierung des Wohnstandortes Hansholz bewirkt sowie die Grenze zum unverbaubaren Natur- bzw. landwirtschaftlich genutzten Bereich abschließend definiert.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

## **2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Der Flächennutzungsplan stellt den zur Entwicklung vorgesehen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Wohnstandort Hansholz ist jedoch nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Somit können Wohnzwecken dienende Vorhaben gemäß § 35 Abs.6 BauGB innerhalb einer Außenbereichssatzung planungsrechtlich zulässig werden. Der Landschaftsplan enthält keine der beabsichtigten Entwicklung entgegenstehende Ziele.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im nord - östlichen Bereich des Stadtteils Warnitz an der Trebbower Straße ca. 7,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Es ist ca. 3,34 ha groß und liegt unmittelbar an der Gemeindegebietsgrenze zum Landkreis Nordwestmecklenburg.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Flurstücke, die innerhalb der Grenzen der Landeshauptstadt Schwerin liegen. Zwei bebaute Flurstücke am Standort Hansholz liegen jenseits der Stadtgrenze im Landkreis Nordwestmecklenburg. Diese Grundstücke sind kein Bestandteil der Satzung.

In den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke verläuft der Geltungsbereich in einem Abstand von 40m zur Trebbower Straße bzw. direkt auf der Stadtgrenze. Im Norden und Süden wird der Verlauf durch bestehende Flurstücksgrenzen bestimmt.

### **3.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Fläche. Die Grundstücke gliedern sich in Vorgärten, bebaute Bereiche und Gartenland. Sie sind mit Wohngebäuden und Nebengebäude wie Garagen, Carports und Gerätehäusern bebaut. Auf den in die Satzung neu einzubeziehenden Grundstücken befinden sich Bungalows, Garten- und Gerätehäuser. Baum- und Gehölzbestand ist vorhanden.

An das Plangebiet grenzt Wald an.

### **3.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur**

Die äußere Erschließung erfolgt von der Grevesmühlener Straße über die Trebbower Straße. Die ÖPNV - Haltestellen der Omnibuslinie 14 Warnitz und Stubbenland befinden sich an der Grevesmühlener Chaussee. Mit einer Entfernung von 1,2 km zum Wohnstandort Hansholz liegen die Haltestellen außerhalb üblicher Einzugsbereiche von 350m. Technische Ver- und Entsorgungssysteme (Trinkwasser, Schmutzwasser- und Regenwasser, Elektroenergie) verlaufen in der Trebbower Straße. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B.

## **4 Inhalt der Satzung**

### **4.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben**

Um die beabsichtigte Wohnbebauung zu ermöglichen, werden die noch unbebauten Grundstücke in den Geltungsbereich der neu aufzustellenden, erweiterten Außenbereichssatzung einbezogen. Die Aufstellung der Satzung ist zulässig, da am Standort Hansholz Wohnbebauung von nicht unerheblichem städtebaulichem Gewicht vorhanden ist. Obwohl die Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt sind, ist der Standort nicht überwiegend landwirtschaftlich sondern durch Wohnnutzung geprägt.

Als unmittelbare Rechtsfolge ergibt sich, dass die Errichtung von Wohngebäuden die sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügen zulässig ist. Dies trifft gleichermaßen für die noch unbebauten und die bereits bebauten Grundstücke zu.

### **4.2. Städtebauliche Ordnung**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von straßenbegleitenden Einfamilienhäusern vor. Damit wird der den Standort prägende Bebauungscharakter gewahrt. Die Festlegung einer straßenbegleitenden Baulinie in Fortführung der vorhandenen Bauflucht dient der Sicherung dieses Planungsziels. An der Trebbower Straße ergibt sich ein Abstand von 10,0 m zwischen straßenseitiger Gebäudefassade und Straßenkante. Für die Bebauung am von der Trebbower Straße abzweigenden Seitenweg beträgt der Abstand Baulinie 3,0 m. Diese Bauflucht entwickelt sich aus dem

Baulinie 3,0 m. Diese Bauflucht entwickelt sich aus dem am Ende des Seitenweges vorhandenen Wohngebäude mit der Hausnummer 7.

Mit der Festlegung einer Baugrenze im südlichen Satzungsbereich wird dem gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg – Vorpommern vorgeschriebenen Mindestabstand baulicher Anlagen zum Wald Rechnung getragen.

### **4.3. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Trebbower Straße und einen Seitenweg erschlossen. Der Stellplatzbedarf für die neu entstehende Bebauung ist auf den Grundstücken zu decken. Die Anlage bzw. Ausweisung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist wegen des geringen Umfangs der Neubauvorhaben nicht erforderlich.

### **4.4 Aufhebung der bestehenden Satzung vom 19.02.1998**

Die gem. § 35 Abs.6 BauGB aufgestellte Satzung „Warnitz – Hansholz“ ersetzt die bisherige im Jahre 1998 auf Grundlage des § 4 Abs. 4 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufgestellte „Satzung über die Bestimmung von Vorhaben im bebauten Bereich Hansholz im Außenbereich“. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der alten Satzung sowie neu einbezogene Flächen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Wegen des geringen Umfangs des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich. Da die Anzahl erstmalig zu entwickelnder Wohnbebauung lediglich 5 Wohngebäude beträgt wird im Rahmen des Satzungsverfahrens keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die Bilanzierung des baulichen Eingriffs einschließlich der Festlegung von Ausgleichs- und etwaiger grünordnerischer Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### **5.2. Bodenschutz, Immissionsschutz**

Aufgrund der vorhandenen Nutzung sind Beeinträchtigungen durch schädliche Bodenveränderungen nicht zu erwarten. Sollten im Zuge konkreter Bauvorhaben dennoch Ablagerungen entdeckt werden, sind diese im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen und entsprechend 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.

## **6. Technische Infrastruktur**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie sowie die Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungssysteme möglich.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung kann anfallendes Niederschlagswasser örtlich versickert werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Nutzung zur Gartenbewässerung ist möglich.

## **6.2 Abfallentsorgung**

Sammelbehälter für Bioabfall, Altpapier und Restmüll müssen am Abfuhrtag zur Entleerung entlang der Trebbower Straße bereitgestellt werden. Dies trifft ebenso auf Sammelbehältnisse für Leichtverpackungen zu.

Da es Müllfahrzeugen der Entsorgungsunternehmen aufgrund von betriebsinternen und Unfallverhütungsvorschriften untersagt ist rückwärts zu fahren, kann der von der Trebbower Straße abzweigende Seitenweg wegen des Fehlens einer für dreiachsige Fahrzeuge geeigneten Wendeanlage nicht befahren werden. Die genannten Behälter sind deshalb an geeigneter Stelle in der Nähe der Einmündung zur Trebbower Straße bereitzustellen. Sinngemäß gelten diese Regelungen auch bei der Sperrmüllabfuhr.

## **7 Städtebauliche Kennwerte**

- Größe des Plangebietes gesamt ca. 3,34 ha
- Größe derzeit bestehendes Satzungsgebiet ca. 2,68 ha
- Größe des baulich erstmalig zu entwickelnden Bereiches ca. 0,66 ha
- Anzahl neuer Wohngebäude ca. 5 Stück
- Bautyp: Einfamilien- oder Doppelhaus mit Satteldachformen, Terrasse, Carport oder Garage

## **8 Planung- und Erschließungskosten**

Die Kosten des Planverfahrens trägt die Landeshauptstadt Schwerin. Sie beschränken sich auf die Erstellung der Satzungsunterlagen mit eigenen Kapazitäten Erschließungs- oder sonstige Kosten fallen im Rahmen des Satzungsverfahrens nicht an.

Die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie gegebenenfalls noch erforderliche Erschließungsmaßnahmen zur Sicherung der Schmutzwasserableitung für Bauvorhaben am von der Trebbower Straße abzweigenden Seitenweg sind den einzelnen Bauvorhaben zuzurechnen.

Soweit die Realisierung und Umsetzung solcher Maßnahmen durch kommunale Unternehmen erfolgt, kann die Refinanzierung der Aufwendungen über bei der Landeshauptstadt Schwerin bestehenden Kostenerstattungssatzungen sowie anderweitige Beitragserhebungen z.B. Kanalausbaubeiträge gesichert werden.

Die vorhandenen Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin. Die zu Wohnzwecken bebaubaren Flächen befinden sich in Privateigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.