Stadtvertretung

der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum:	2009-09-15

Dezernat/ Amt:	IV / Amt für Stadtentwicklung
Bearbeiter:	Herr Fuchsa
Telefon:	545 - 2658

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00073/2009

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Hauptausschuss

Betreff

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

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt für den in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Bereich die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich im Außenbereich „Warnitz - Hansholz“ aufzustellen. Der Entwurf der Satzung (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Warnitz - Hansholz“ ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung einer vorhandenen Siedlung. Die Siedlung Hansholz liegt im nord-östlichen Bereich des Stadtteils Warnitz im Zuge der Trebbower Straße. Die vorhandenen Wohngrundstücke liegen im Außenbereich. Die 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 der Satzung 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 50 m lagen. Mit der Novellierung des Waldgesetztes vom Januar 2005 wurde der Mindestabstand auf 30 m 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. Um eine Bebauung der im Außenbereich liegenden Grundstücke zu ermöglichen ist entsprechendes Planungsrecht erforderlich. Hierfür soll eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung)

aufgestellt werden.

Ihr räumlicher Geltungsbereich umfasst sowohl den Geltungsbereich der bestehenden Satzung als auch die neu einzubeziehenden Grundstücke. Der Geltungsbereich umgreift bebaute und unbebaute Flurstücke der Siedlung und verläuft auf den straßenabgewandten Seiten der Grundstücke in einem Abstand von 40 m zur jeweiligen Erschließungsstraße. Die neue Satzung soll die bisherige auf Grundlage des § 4 Abs. 4 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufgestellte Satzung ersetzen.

Ziel der Planung ist es Wohnbebauung zu ermöglichen, die sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Standort 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.

Mit der Planung werden die Voraussetzungen zur Errichtung von max. 5 erstmalig zu errichtenden eingeschossigen Wohngebäuden geschaffen. Die Verkehrserschließung erfolgt über vorhandene Straßen. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an vorhandene Systeme möglich. Das Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB per 10.07.2009 beteiligt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Im Rahmen des Satzungsverfahrens wird eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nicht erstellt. Die Bewertung und Bilanzierung sowie der Ausgleich der baulichen Eingriffe erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Nunmehr soll die Satzung aufgestellt und öffentlich ausgelegt werden.

2. Notwendigkeit

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sind förmliche Verfahrensschritte.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Entwicklung von freistehenden Wohngebäuden kann familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnissen fördern.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Mit dem Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die mit der Aufstellung der Satzung verbundenen Planungskosten werden von der Landeshauptstadt Schwerin getragen. Die Kosten sind auf die Erstellung des Satzungsentwurfs nebst Begründung beschränkt. Die Produktion der Unterlagen erfolgt mit stadteigenen Kapazitäten.

Die genutzten Ressourcen umfassen vorhandenes Personal sowie im Dezernat IV verfügbare Zeichen- und Vervielfältigungstechnik. Gesonderte finanzielle Ausgaben entstehen nicht. Es sind keine externen Beauftragungen wie etwa für Gutachten erforderlich. Es erfolgen keine gesonderten Rechnungsstellungen. Die Erstellung sämtlicher Satzungsunterlagen erfolgt somit aus den so genannten „ehda“ – Kosten des Verwaltungshaushalts.
Erschließungskosten fallen nicht an, weil das Plangebiet bereits erschlossen ist.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: „*keine*“

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: „*keine*“

Anlagen:
Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Luftbildübersicht
Anlage 3: Satzungsentwurf
Anlage 4: Begründung

---

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin