

Begründung

zur

Abrundungssatzung „Am Silbernen Hang, Schwerin – Mueß“

gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch

Dezernat Bauen, Ordnung und Umwelt

- Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz -

Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt im Stadtteil Mueß, in einer straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung.

Es ist östlich von der Straße „Am Silbernen Hang“ (Flurstück 104) gelegen, wird im Norden begrenzt vom Flurstück 101, im Süden von den bebauten Flurstücken 103/5 und 103/7 der Flur 1, Gemarkung Mueß.

Im Osten fällt die Flurstücksgrenze des Flurstückes 96/11 mit der Plangebietsgrenze zusammen (Geltungsbereich siehe Anlage).

Planungsanlass und Ziele der Abrundungssatzung

Auf den Flurstücken 102, 103/1 und 103/2 ist die Errichtung von Wohngebäuden geplant.

Nördlich und südlich des Plangebietes ist die Umgebung durch eingeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt / Reines Wohngebiet.

Auf dem Flurstück 102 ist bereits ein Wohngebäude errichtet. Der Innenbereich endet mit der äußeren östlichen Gebäudekante.

Die Baulücke zwischen den Hausnummern am Silbernen Hang 9 und 8a ist in der bestehenden Bautiefe ebenfalls dem Innenbereich zuzuordnen.

Das Wohngebäude Am Silbernen hang 8b (Flurstück 103/7) befindet sich in der zweiten Reihe. Seine hintere Gebäudekante ist Anlass, im Plangebiet Wohngebäude in gleicher Bebauungstiefe zu errichten. Hierfür werden durch Satzung nach § 34 Absatz 4, Punkt 3 BauGB die im Geltungsbereich liegenden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen und damit das Baurecht gesichert.

Die Bebauung steht den geordneten städtebaulichen Zielsetzungen nicht entgegen.

Inhalt der Abrundungssatzung

Im Geltungsbereich erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ein Bebauungsvorschlag ist als Anlage der Satzung beigefügt.

Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch zwei private Stichstraßen erschlossen.

Grünordnung

Das Plangebiet liegt mit seinen freiwachsenden Hecken unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet. Es grenzt an das faktische Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“.

Damit keine Störungen und Maßnahmen stattfinden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können (§ 28 Abs. 5 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern und Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG 1997) ist ein an den östlichen Flurstücksgrenzen zum Außenbereich durchgängiger Heckenbestand erforderlich sowie eine Auszäunung der Grenzhecke.

Bilanzierung des Eingriffs und Sicherung von Gehölzstrukturen gemäß § 34 (5) Satz 2 und 3 Baugesetzbuch

Bei der Genehmigung von Bauanträgen nach § 34 BauGB ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit folgendem Inhalt zu erarbeiten:

- Gehölzerfassung und -bewertung
- Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung
- Planung von Maßnahmen, um Störungen des geplanten EU-Vogelschutzgebietes auszuschließen
- Planung von Maßnahmen auf dauerhaft gesicherten Maßnahmeflächen (§ 9 (1a) BauGB)