

**Begründung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
"Schweriner Straße 37 – 37F "  
- Ergänzungssatzung –**

**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 überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.2 Verkehrserschließung
  - 4.3 Grünordnung
- 5 Auswirkungen der Planung**
  - 5.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
  - 5.2 Altlasten
  - 5.3 Immissionsschutz
- 6 Technische Infrastruktur**
  - 6.1 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas
  - 6.2 Abwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung
- 7 Flächenbilanz**
- 8 Planungs- und Erschließungskosten, Planrealisierung**
- 9 Gutachten**

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

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Schweriner Straße 37 – 37 F“ ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung eines vorhandenen Wohnstandortes.

Ziel der Planung ist es auf einer vormals gärtnerisch genutzten, im Außenbereich (Außenbereich im Innenbereich) liegenden Fläche Planungsrecht zu schaffen. Die Fläche ist durch angrenzende lockere Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. In diesem Rahmen beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung von 3 Wohngebäuden. Die beabsichtigte Entwicklung beinhaltet die Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung an der Schweriner Straße durch eine Bebauung, die sich nach Art und Maß 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 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung „Schweriner Straße 37 – 37 F“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

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

Das Plangebiet liegt im Alten Dorfzentrum nördlich der Schweriner Straße ca. 0,8 km vom neuen Dorfzentrum mit Netto-Markt und Grundschule entfernt.

Der Geltungsbereich der Satzung wird

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung des B-Plangebietes „Großer Hansberg“
- im Süden durch die Schweriner Straße
- im Osten und Westen durch vorhandene Wohnbebauung

begrenzt.

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

Im Plangebiet befand sich ehemals der Garten einer Häuslerei. Um das Plangebiet herum prägen Hausgrundstücke das landschaftliche Erscheinungsbild.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Schwerin.

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind zu beachten. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

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

Die äußere Erschließung erfolgt über die Schweriner Straße.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der ÖPNV - Haltestellen Dorfeingang sowie Gaststätte.

Hier verkehren die Buslinien 12 und 13 des SNV.

In der Schweriner Straße sind Ver- und Entsorgungssysteme (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas) vorhanden.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine 110 kV – Freileitung.

Über den ausgewiesenen Bereich verläuft eine Trinkwasserleitung. Die Schieber bzw. Schächte der Leitungen dürfen nicht überbaut werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden. Zu Ihnen sind die Abstände nach DIN EN 805 einzuhalten. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit den Anlagen des Zweckverbandes sind die Erdarbeiten in Handschachtung auszuführen. Die vorhandene Mindestüberdeckung unserer Leitungen darf nicht unterschritten werden.

#### **4 Inhalt der Ergänzungssatzung „Schweriner Straße 37 – 37 F“**

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 3 Wohnhäusern auf Grundstücken bis zu 800 m<sup>2</sup> je Parzelle vor. Dabei werden die überbaubaren Bereiche durch aus Baugrenzen gebildete Baufenster so festgesetzt, dass eine geordnete Einzelbebauung entsteht, welche die vorhandene Bebauung arrondiert und den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum durchlässig gestaltet. Die vor Ort bestehende Gebietscharakteristik soll so gestärkt und erhalten werden.

Die getroffene Festsetzung entspricht denen vergleichbarer Wohngebiete im Umfeld und ermöglicht eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche.

Hierdurch wird eine deutliche Minimierung der baulichen Eingriffsfläche im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bewirkt.

##### **4.2. Verkehrserschließung**

Private Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird durch eine vorhandene Privatstraße erschlossen. Diese hat einen Anschluss an die Schweriner Straße. In der ausschließlich privaten Belangen dienenden Straße ist eine Wendeanlage integriert. Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke zusammenhängenden Verkehrsabläufe sind durch die private Straßenverkehrsfläche abgedeckt. Dazu gehören insbesondere die Benutzung durch die Anlieger selbst, deren Besucher sowie durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der damit verbundenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für die neu entstehende Bebauung ist auf den Grundstücken zu decken. Stellplätze für die Anwohner und deren Besucher können jeweils auf den bis zu 800 m<sup>2</sup> großen Grundstücken selbst vorgehalten werden.

##### **4.3. Grünordnung**

Schutzgüter gemäß § 18 und 20 NatSchAG-MV sind in dem räumlichen Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich nach den Festsetzungen des BauGB § 34 Abs. 5 Satz 4 sowie § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a.

Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet, da sich bei der neuen Satzung der räumliche Geltungsbereich, gegenüber der derzeit gültigen Satzung, um ein Baugrundstück reduziert und zusätzlich die dahinführende Zufahrt entfällt und somit auch eine erhebliche Reduzierung der Versiegelung gegeben ist.

## **5. Auswirkungen der Planung**

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

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich.

### **5.2. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Infolge der vorherigen gärtnerischen Nutzung sind Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Schweriner Straße 37 – 37 F“ liegenden Flächen durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu erwarten. Sollten trotzdem Ablagerungen entdeckt werden, sind diese zu untersuchen und vor Baubeginn entsprechend zu entsorgen.

### **5.3 Immissionsschutz**

Nach den bekannten Schallimmissionen ist davon auszugehen, dass durch Verkehrs- oder andere Lärmimmissionen keine unzumutbaren Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 nach der Realisierung entstehen.

#### **Auflagen**

1. Die nähere Umgebung der Ergänzungsflächen stellt sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als allgemeines Wohngebiet dar, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.
5. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

## **6. Technische Infrastruktur**

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

Planung und Bau der Versorgungsleitungen auf den 3 Grundstücken erfolgen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Erdgas durch Anschluss an bestehende Systeme vorhanden.

### **6.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserableitung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckrohrleitung zum nächstgelegenen öffentlichen Abwasserkanal geleitet. Ein entsprechendes Pumpwerk ist auf jedem zu bebauenden Einfamilienhausgrundstück zu integrieren. Planung und Bau des Drucksystems erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband Schweriner Umland.

Grundsätzlich ist es sinnvoll zur Förderung der Grundwasserneubildung, dass anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Im Ergebnis durchgeführter Bohraufschlüsse zur Bestimmung der anstehenden Bodenschichten wurden im Plangebiet wechselnde geologische Situationen vorgefunden. Standortbedingt ist die Versickerung daher nur eingeschränkt möglich. Voraussetzung für die Errichtung entsprechender Versickerungsanlagen ist der Austausch der wasserundurchlässigen Böden bis zum Erreichen versickerungsfähiger Bodenschichten.

Im Einzelnen können in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur Art und Weise der Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist zulässig.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Der Wohnstandort ist über eine Privatstraße erschlossen. Da die örtliche Müllentsorgung ausschließlich über öffentliche Verkehrsstraßen erfolgt, müssen die rollbaren Sammelbehälter für Altpapier und Restmüll am Abfuhrtag zur Entleerung an die Einmündung zur Schweriner Straße gebracht werden. Dies trifft ebenso auf Sammelbehältnisse für Leichtverpackungen zu. Aufgrund der relativ geringen Entfernung von ca. 40 m ist dies zumutbar. Dieser Wegeaufwand ist auch bei der Sonder- und Sperrmüllabfuhr aufgrund der geringen Abfuhrhäufigkeit vertretbar.

## 7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1778 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	250 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	2028 m <sup>2</sup>

## 8 Planung- und Erschließungskosten, Planrealisierung

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden von dem Vorhabenträger übernommen. Darüber hinaus trägt er sämtliche mit der künftigen Wohnbebauung in Zusammenhang stehenden Kosten. Die neu zu erschließenden Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## 9 Gutachten

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

