

BEGRÜNDUNG

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„An der Niederfeldischen Wiese“

Stand: 18.09.2008

Dezernat für Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet liegt im Stadtteil Mueß etwa 6 km von der Innenstadt Schwerins entfernt südlich der Straße „An der Crivitzer Chaussee“. Das Plangebiet weist eine Flächengröße von etwa 0,3 ha auf und befindet sich auf dem Flurstück 3/39. Das Gebiet ist östlich des Ringes des Conrader Weges gelegen. Im Süden grenzt das Bebauungsplangebiet „Nedderfeld“ an und im Norden und Westen das Wohngebiet am Conrader Weg. Im Osten grenzen die Niederfeldischen Wiesen an, die zum Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“ gehören. Die östliche Plangebietsgrenze stellt die (gedachte) Linie zwischen der östlichen Flurstücksgrenze des nördlich gelegenen Flurstücks 3/82 und der östlichen Flurstücksgrenze des südlich gelegenen Flurstücks 3/45 dar.

Planungsvorgaben und Ziele der Stadtentwicklung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ziele der Stadtentwicklung stehen der Entwicklung der Fläche mit Einfamilien- und Doppelhäusern nicht entgegen.

Planungsanlass und Ziele

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und dreiseitig von Wohnbebauung umgeben. Der Eigentümer des Grundstückes möchte auf der Fläche Wohngebäude errichten.

Derzeit ist eine Wohnbebauung auf der Fläche nicht zulässig, weil es sich um eine Außenbereichsfläche handelt. Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird Planungsrecht geschaffen und damit eine Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung ermöglicht. Das Verfahren wird in einem vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt, von einer Umweltprüfung wird jedoch im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Innerhalb des Satzungsgebietes werden künftig Bauvorhaben als Innenbereichsvorhaben beurteilt. Das heißt, die künftige Bebauung muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen. Dies wird in einzelnen Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Städtebauliche Ziele

Die östliche Baulinie nahe dem Übergang zum Landschaftsschutzgebiet stellt eine Linie zwischen der südöstlichen Baulinie im Bebauungsplan „Mueß - Conrader Weg“ und der nordöstlich gelegenen Baulinie der Doppelhäuser im Vorhaben- und Erschließungsplan „Nedderfeld“ dar. Die Firstrichtung orientiert sich an den Firstrichtungen dieser nördlich und südlich gelegenen Bebauungspläne.

In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden. Es werden Festsetzungen getroffen, die sich an der Umgebung orientieren und die eine gewisse Einheitlichkeit am Ortsrand und am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet einhalten. Da das Gelände zur Niederfeldischen Wiese stark abfällt, wurde die Höhe der Gebäude begrenzt, damit die Höhe der Gebäude das Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

Erschließung

Das Gebiet wird über einen vorhandenen Privatweg (Flurstück 3/49) an den Conrader Weg angebunden werden. Vom Privatweg soll eine private Zufahrtstraße mit Wendemöglichkeit die künftigen Wohngrundstücke (Flurstück 3/39) erschließen.

Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Gas werden vom Conrader Weg zu den Grundstücken herangeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verwerten oder zu versickern.

Der Mülltonnenstandort befindet sich am jeweiligen Wohngebäude. Am Entsorgungstag sind die Mülltonnen durch die Grundstückseigentümer bis an den Conrader Weg zu bringen. Eine entsprechende Aufstellfläche wird auf dem Privatweg angelegt.

Altlasten

Das im Satzungsbereich liegende Flurstück ist nicht im Altlastenkataster erfasst. Da es sich um eine unbebaute Fläche ohne Vornutzung handelt, werden keine Altlasten erwartet.

Immissionsschutz

Es sind keine wesentlichen Schallemissionen oder -immissionen zu erwarten.

Boden, Natur, Landschaft

Die Fläche ist unversiegelt und liegt als ungenutzte Wiese vor.

Es liegt eine landschaftspflegerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB) vor. Als Ausgleich für die Eingriffe wird die Pflanzung von 30,8 qm Hecke bzw. 3 kleinkronigen Bäumen z.B. in Hecken erforderlich. Es sollten einheimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden (gemäß Pflanzliste der EAB).

Eigentumssituation

Die Fläche, die mit Wohngebäuden bebaut werden soll (Flurstück 3/39) ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

Kosten und vertraglicher Regelungsbedarf

Die Erschließung erfolgt durch eine Privatstraße, deren Kosten der Vorhabenträger vollständig übernimmt.

Die Übernahme der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.