

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2006-01-31

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,  
Denkmalpflege und  
Naturschutz  
Bearbeiter: Herr Oertel  
Telefon: 545-2466

### Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00965/2006

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

8. Änderung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin  
- Beschlussfassung -

### Beschlussvorschlag

Der Stadtvertretung beschließt die 8. Änderung zum Flächennutzungsplan mit der Planzeichnung (Anlage 1). Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt (Anlage 2 und 3).

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Im Ortsteil Warnitz plant die »Walter Wiese Generalbau GmbH« als Projektentwickler den Bau von Einfamilienhäusern auf dem Standort der ehemaligen Gärtnerei am Westrand der Ortslage südlich der Straße »Zum Kirschenhof«.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als »gemischte Baufläche« dargestellt. Mit dieser Darstellung im Flächennutzungsplan sollten Erweiterungsflächen für Handwerksbetriebe und sonstiges nicht störendes Gewerbe in der Ortslage bereit gestellt werden. Für gewerblich nutzbare Flächen in diesem Bereich gibt es aber seit längerem keine nennenswerte Nachfrage. Das nördlich der Straße »Zum Kirschenhof« bestehende Gewerbegebiet ist nicht voll belegt; ein Teil der Fläche liegt hier, ebenso wie das Gelände der ehemaligen Gärtnerei, seit Jahren brach.

Dagegen besteht im Ortsteil Warnitz eine anhaltende Nachfrage nach Standorten für den Bau von Einfamilienhäusern. Für die geplante Nutzung als ausschließliches Wohngebiet ist es erforderlich, die Darstellung im Flächennutzungsplan von einer »gemischten Baufläche« in eine »Wohnbaufläche« zu ändern.

Im Rahmen der gemäß Baugesetzbuch durchgeführten Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Prüfung der Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbebauung ergab, dass mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als Folge der Planung nicht zu rechnen ist. Im Gegenteil ist durch Entsiegelungen im Zuge der Umnutzung partiell mit Verbesserungen zu rechnen. Eingriffe in geschützten Gehölzbestand werden durch Neupflanzungen in dem Gebiet ausgeglichen. Lärmimmissionen, die von der Straße »Am Kirschenhof« sowie die südlich angrenzende Bahnstrecke ausgehen, können gemäß der vorliegenden Schallimmissionsprognose durch entsprechenden Gebäudeabstand bzw. passive Schallschutzmaßnahmen soweit gemindert werden, dass die Vorgaben der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« eingehalten werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.06.2005 durchgeführt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sowie die Träger öffentlicher Belange wurden am 19.4.2005 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Der Entwurf der 8. Änderung zum Flächennutzungsplan hat vom 25.10.2005 bis zum 24.11.2005 gemäß §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegen. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung stehen der Änderung nicht entgegen. Während der Offenlage wurden Anregungen oder Bedenken zur Planänderung nicht vorgebracht.

## **2. Notwendigkeit**

Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43.03 »Warnitz – Wiesengrund«, mit dem das Baurecht für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird.

## **3. Alternativen**

Keine

## **4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Unmittelbar keine

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr**

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle:--**

### **Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: --**

## **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung, Teil 1
3. Begründung, Teil 2, Umweltbericht

gez. Wolfgang Schmülling  
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen  
Oberbürgermeister