

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2005-07-21

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

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00713/2005

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

8. Änderung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin, Einleitungs- und Offenlagebeschluss

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten und den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen

### 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 partiell mit Verbesserungen zu rechnen, da die geplante

Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand auf der Fläche abnehmen wird. 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 eingehalten werden.

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

## **2. Notwendigkeit**

Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderliche Grundlage für den B-Plan 43.03 Warnitz – Wiesengrund, mit dem das Baurecht für das Vorhaben 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. Heidrun Bluhm  
Beigeordnete

gez. Norbert Claussen  
Oberbürgermeister