

## **1. Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens**

Im Bereich des Mühlenscharrn stellt der Flächennutzungsplan derzeit eine »Wohnbaufläche«, eine »Ver- und Entsorgungsfläche« und eine »Gemischte Baufläche« dar. Die »Wohnbaufläche« umfasst die derzeitige Ackerfläche, die »Gemischte Baufläche« den Planbereich des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplans »Medicom-Zentrum Mühlenscharrn« mit dem Gebäude der Kassenärztlichen Vereinigung sowie nicht mehr fertiggestellte bauliche Anlagen. Die »Ver- und Entsorgungsfläche« umfasst das Wasserwerk. Die Abgrenzung dieser Bauflächen zu den westlich und östlich angrenzenden Kleingärten bzw. Wochenendhausgrundstücken sowie dem Gelände der Tierklinik folgt dabei im wesentlichen dem Bestand. Nachrichtlich übernommen wurden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes »Schweriner Seenlandschaft« als »Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts«. Davon ausgenommen ist lediglich die »Gemischte Baufläche«, für die der Landschaftsschutz im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan »Medicom-Zentrum Mühlenscharrn« bereits aufgehoben wurde. Das Landschaftsschutzgebiet wurde inzwischen auch für den Bereich der geplanten Bauflächen des Mühlenscharrn aufgehoben. Weitere nachrichtliche Übernahmen betreffen den Trinkwasserschutz. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III-A.

Im Bereich des Mühlenscharrn ist die Errichtung eines Einfamilienhausgebietes mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen an der Neumühler Straße geplant. Das Vorhaben umfasst den Bereich der Ackerfläche sowie die Brachfläche mit angrenzender Feldhecke südlich des Gebäudes der Kassenärztlichen Vereinigung.

Durch die Planung der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Neumühler Straße sowie die Rücknahme der Bauflächen im Südteil des Mühlenscharrn in einem derzeit als »Wohnbaufläche« dargestellten Bereich ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## **2. Lage und Darstellung der Änderungsbereiche**

Die Änderungsbereiche befinden sich im Stadtteil Neumühle auf dem Mühlenscharrn. Der erste Änderungsbereich wird begrenzt durch die Neumühler Straße im Norden, im Osten durch das Gelände der Tierklinik und eine Kleingartenanlage, im Süden durch die Ackerfläche und im Westen durch das Wasserwerk. Der zweite Änderungsbereich umfasst den Südzipfel der Ackerfläche und wird begrenzt durch eine Waldfläche im Westen und Kleingärten im Osten.

## **3. Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche und den Brachen südlich des Grundstücks der kassenärztlichen Vereinigung. Dabei wird aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes der Südteil der Fläche von Bebauung freigehalten. Dort sollen erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese Fläche wird als »Fläche für die Landwirtschaft« mit der Zusatzsignatur einer »Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft« dargestellt.

Darüber hinaus sind abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans entlang der Neumühler Straße Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie ein Standort für eine kirchliche Einrichtung vorgesehen. Diese Flächen werden zukünftig als »Gemischte Baufläche« dargestellt. Der Bereich der geplanten Nahversorgungseinrichtung wird im Bebauungsplan als »Sondergebiet«, der Bereich der geplanten kirchlichen Einrichtung als »Fläche für den Gemeinbedarf« dargestellt. Wegen der geringen Größe dieses Sondergebiets von 0,8 ha und der Gemeinbedarfsfläche von 0,4 ha, die im Verhältnis zur Mischgebietsfläche (1,5 ha) untergeordnet

bleiben und den Bereich nicht überwiegend prägen werden, wird die Darstellung einer »Gemischten Baufläche« für diesen Teil des Vorhabens im Flächennutzungsplan nicht geändert.

#### **4. Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur**

Der Planänderungsbereich ist durch die Lage an der Neumühler Straße unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über zwei Buslinien ist auch eine Versorgung durch den ÖPNV gewährleistet. Mit der geplanten Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung in der »Gemischten Baufläche« wird die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht nur des neuen Wohngebietes auf dem Mühlenscharrn sondern für den gesamten Bereich Neumühle wesentlich verbessert.

#### **5. Umweltprüfung**

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt.

Dabei ergeben sich für den nördlichen Teilbereich durch die Überbauung der landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. von Brachen bei den meisten Schutzgüter erhebliche negative Umweltauswirkungen. Für das Schutzgut Mensch ist entlang der Neumühler Straße insbesondere von einer erhöhten Belastung durch Verkehrslärm auszugehen, die aber durch einen größeren Abstand der Wohnnutzung von der Straße sowie durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Gebäuden soweit verringert werden kann, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« einzuhalten sind.

Für den südlichen Teilbereich ist dagegen durch die geplante Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit positiven Umweltauswirkungen zu rechnen. Mit der Zusatzsignatur einer »Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft« wird diesem Bereich darüber hinaus eine wichtige Bedeutung für die eingriffsnahen und funktionale Kompensation der entstehenden Eingriffe zugewiesen.

Im Vergleich zu den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ergibt sich aus der Planänderung für alle Schutzgüter eine Verringerung der erheblichen, negativen Umweltauswirkungen.

Weiterhin wurden in diesem Rahmen auch Standortalternativen für die Planung untersucht. Insgesamt ergeben sich im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter durch einen Verzicht auf die »Gemischte Baufläche« im Nordteil entlang der Neumühler Straße und die landwirtschaftliche Fläche mit Maßnahmensignatur im Südteil des Mühlenscharrn keine Vorteile. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesen Bereichen.

Zur Überwachung unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen soll nach 5 Jahren die Umsetzung der gewerblichen Nutzung insbesondere der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers an der Neumühler Straße sowie die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der südlichen Teilfläche überprüft werden.