

Begründung zur 10. Änderung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin, Teil 1

1. Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens

Nördlich der Straße »Vor dem Wittenburger Tor« stellt der Flächennutzungsplan derzeit »Grünflächen« mit der Zweckbestimmung »Kleingärten« sowie »Flächen für die Landwirtschaft« dar. Die Grünflächen umfassen die Kleingartenanlagen, die sich weiter nördlich an der Ost- und Westseite des Lankower Sees erstrecken. Als »Fläche für die Landwirtschaft« sind die Flächen des Gewerbestandes, der nördlich angrenzenden gastronomischen Einrichtung am Lankower See sowie der Niederungsbereich des Lankower Aubachs dargestellt. Die gewerbliche Nutzung an diesem Standort wurde inzwischen größtenteils aufgegeben. Im Bereich der Niederung des Lankower Aubachs wurden Kleingartenparzellen beräumt und die Flächen renaturiert.

Auf dem ehemaligen Gewerbestandstück plant jetzt der Eigentümer die Errichtung eines Einfamilienhausgebietes. Damit ist die Darstellung einer »Fläche für die Landwirtschaft« in diesem Bereich des Flächennutzungsplans zu ändern. Gleichzeitig wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen Kleingärten der aktuellen Entwicklung angepasst.

2. Lage und Darstellung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich an der Straße »Vor dem Wittenburger Tor« im Talbereich des Lankower Aubachs. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Straße »Vor dem Wittenburger Tor« im Süden, durch den Niederungsbereich des Lankower Aubachs im Westen sowie Kleingärten im Norden und im Osten.

3. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern auf der Fläche des ehemaligen weitgehend, versiegelten Gewerbestandes (ca. 2ha). Ein zweigeschossiges Gebäude für nicht störendes Gewerbe und Handwerk wird im nördlichen Teil des Planänderungsbereichs zugelassen. Damit wird der Bestandsschutz des bestehenden Gewerbebetriebes gewährleistet. Die Erschließung erfolgt von der Straße »Vor dem Wittenburger Tor«. Entsprechend dieser Zielsetzung wird die Darstellung einer »Fläche für die Landwirtschaft« in diesem Bereich des Flächennutzungsplans in eine »Wohnbaufläche« geändert.

Im Bereich der Niederung des Lankower Aubachs soll durch die Rücknahme der Kleingartenutzung die Qualität der Bachniederung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt erhöht werden. Hier wird die Darstellung einer »Grünfläche« mit der Zweckbestimmung »Kleingärten« entsprechend den angrenzenden Niederungsflächen in »Fläche für die Landwirtschaft« geändert.

4. Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur

Der Planänderungsbereich ist durch die Lage der Straße »Vor dem Wittenburger Tor« unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über zwei Buslinien ist auch eine Versorgung durch den ÖPNV gewährleistet. Durch das zukünftige Wohngebiet ist im Vergleich zu der früheren gewerblichen Nutzung mit keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung der angrenzenden Bereiche zu rechnen.

10. Änderung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin

Begründung, Teil 1

5. Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Planänderungsbereich untersucht. Im Ergebnis sind erhebliche negative Auswirkungen lediglich durch Lärmimmissionen auf die zukünftige Wohnnutzung im südlichen Teil des Planänderungsbereichs zu erwarten, denen mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes auf der Grundlage entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan zu begegnen ist. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt in den Randbereichen zum Lankower Aubach sowie bei wenigen geschützten Gehölzen werden durch die zu erwartenden Entsiegelungen im Zuge der geplanten Umnutzung kompensiert. Ansonsten ist durch die Umwandlung der vollversiegelten Gewerbefläche in einen Wohnstandort mit einer Aufwertung insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Grundwasser zu rechnen. Durch die Rücknahme von Kleingärten aus dem Niederungsbereich wird die Lebensraumqualität des Fließgewässerökosystems gesteigert.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden die geplanten bzw. in der Realisierung befindlichen Wohnbaustandorte auf dem Mühlenscharrn und am Mühlenberg westlich des Planänderungsbereichs in den Stadtteilen Neumühle und Lankow betrachtet. Hier stehen zwar Alternativen auf im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zur Verfügung. Im Gegensatz zu dem Planänderungsbereich werden auf diesen Standorten aber bisher unversiegelte, ackerbaulich genutzte Flächen erschlossen. Umweltbelange sind auf diesen Flächen also vergleichsweise stärker betroffen als auf dem bereits weitgehend versiegelten Gewerbestandort. Es kommt hier zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Durch die zu erwartende geringere Versiegelung in einem Wohngebiet ist vielmehr von einer Aufwertung des Bereichs auszugehen.

Außerdem wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Verzicht auf die Planänderung geprüft (Nullvariante). Die Darstellung einer »Fläche für die Landwirtschaft« schließt zwar eine weitere bauliche Entwicklung aus, gewährleistet aber den Bestandsschutz, also eine weitere gewerbliche Nutzung mit den damit verbundenen Risiken und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Aufgrund der attraktiven Lage des Standortes wird nicht davon ausgegangen, dass es zu einer bei dieser Ausweisung möglichen, kompletten Aufgabe der gewerblichen Nutzung mit anschließender Renaturierung des Standortes und den entsprechend positiven Auswirkungen auf die Umweltbelange kommen wird.

Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen der Planung können damit auf den Bereich der Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Straße »Vor dem Wittenburger Tor« beschränkt werden. Turnusmäßige Kontrollen bei Aktualisierung des Lärmimmissionsplans für das Stadtgebiet sind diesbezüglich ausreichend.