

## **7. Änderung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin**

### **Zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 BauGB)**

#### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der gemäß Baugesetzbuch durchgeführten 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 nördlichen Teil des Planänderungsbereichs zu erwarten, denen mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes auf der Grundlage entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan zu begegnen ist. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter ergeben sich hier auch durch Bodenversiegelung und Biotopverlust, die durch die Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan zu kompensieren sind. Im Südteil des Planänderungsbereichs ist mit der Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft mit Zusatzsignatur für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dagegen mit positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu rechnen.

#### **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde zu Beginn des Verfahrens über die Planung informiert. Der Planentwurf mit Begründung hat für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls frühzeitig über die Planung informiert und um Stellungnahme zum Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebeten.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens stehen Ziele der Raumordnung und der Landesplanung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Während der Offenlage wurden Stellungnahmen zur Planänderung von 8. Anwohnern der Neumühler Straße sowie der Gemeinde Wittenförden abgegeben. Die vorgebrachten Bedenken wurden in der Abwägung aber nicht berücksichtigt.

#### **3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

##### **Gemischte Baufläche**

Für die geplante Nahversorgungseinrichtung wurden in der Vergangenheit bereits Flächen im Stadtteil Neumühle untersucht.. Im Ergebnis sind diese Flächen zu klein und vor allem nicht verkehrsgünstig gelegen. Der Einzugsbereich eines Nahversorgers müsste, um rentabel zu sein, über den Stadtteil Neumühle hinaus Kunden anziehen. In diesem Fall wäre mit gebietsfremdem Autoverkehr zu rechnen, der die angrenzende Wohnnutzung im Quartier beeinträchtigen würde. Eine Nahversorgungseinrichtung an der Neumühler Straße ist dagegen aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten Neumühle, dem geplanten Wohngebiet auf dem Mühlenscharrn sowie darüber hinaus gut erreichbar, ohne die betroffenen Wohnquartiere durch zusätzlichen Durchgangsverkehr zu beeinträchtigen. Dies gilt grundsätzlich auch für weitere im Mischgebiet an der Neumühler Straße geplante Büro- bzw. Dienstleistungseinrichtungen. Eine weitere Alternative wäre die Ansiedlung dieser Einrichtungen im Bereich der bestehenden gemischten Baufläche südlich des Grundstücks der Kassenärztlichen Vereinigung. Nach Prüfung scheidet diese Variante ebenfalls aus. Die Lage wäre an diesem Standort für die Betriebe durch die schlechtere Verkehrsanbindung wesentlich ungünstiger als direkt an der Hauptstraße. Außerdem ist aus Gründen des Lärmschutzes ein Abstand der Wohnbebauung von der relativ stark befahrenen Neumühler Straße erforderlich. Es bietet sich daher auch im Hinblick auf die durch die Planung betroffenen Schutzgüter an, den südlichen Teil der gemischten Baufläche des VEP »Medicom-Zentrum Mühlenscharrn« an die Neumühler Straße zu verlagern und südlich der Kassenärztlichen Vereinigung stattdessen Wohnbauflächen auszuweisen.

Für die Schutzgüter bringen die genannten Alternativen also kaum Vorteile, da die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans auch ohne die jetzt geplanten Nutzungen eine Bebauung der Flächen in kaum geringerem Umfang vorsehen.

## Fläche für die Landwirtschaft und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei dem Mühlenscharrn handelt es sich um einen eiszeitlich geformten Höhenrücken, der nach Süden spitz zuläuft. Einige markante Blickbeziehungen - insbesondere vom Südzipfel aus - ermöglichen eine hohe Nachvollziehbarkeit der landschaftlichen Genese, die in dieser Form nur an wenigen Stellen im Stadtgebiet möglich ist. Die Fläche hat damit eine hohe Bedeutung für das Landschaftserleben. Gleichzeitig sollen in diesem Bereich südlich angrenzend an das Wohngebiet erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das neue Baugebiet durchgeführt werden. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als so genannte Maßnahmenflächen alternativ für die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, stellt der Flächennutzungsplan z.B. östlich des Neumühler Sees und im Bereich Medewege dar.

Nach Prüfung sind diese Flächen für die mit der Planung verfolgten Ziele aus folgenden Gründen nicht geeignet.

- Ein räumlich – funktionaler Zusammenhang der Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff ist bei diesen Flächen nicht mehr gegeben.
- Die besonderen Qualitäten des Landschaftserlebens auf der Fläche am Mühlenscharrn würden vollständig verloren gehen. Der Verlust ist an den anderen Standorten nicht ersetzbar.
- Die Flächen auf dem Mühlenscharrn befinden sich im Besitz des Investors und sind damit für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar verfügbar. Die Flächen an den anderen Standorten sind nur teilweise verfügbar, soweit sie sich im Stadtbesitz befinden. Diese Flächen sind Bestandteil des städtischen Ausgleichsflächenpools und sollen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für Bauvorhaben geeignete Flächen durch den Eingriffsverursacher nicht zur Verfügung stehen