



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2022

STADT SCHWAAN

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

VORENTWURF

Begründung

Bearbeitungsstand 05.04.2022

Begründung zum Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	2
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	3
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	4
3. Erschließung	5
4. Immissionen	5
Teil 2 - Umweltbericht	
1. Allgemeines.....	6



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

Info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.12.2021 seitens der Stadtvertretung Schwaan gefasst. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der Gebietsbezeichnung „Neugestaltung des Areals an der Schillerstraße“ erforderlich.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Gebäuden für die Freiwillige Feuerwehr Schwaan, für die Regionale Schule Schwaan sowie einer Sporthalle innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sowie für den Neubau eines öffentlichen Parkplatzes innerhalb von Verkehrsflächen zu schaffen. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet derzeit Grünflächen, Wohnbauflächen sowie Mischgebiete dargestellt. Bei einem großen Teil der heute begrünten Flächen handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie. Auf die Altlastenerkundung und -sanierung ist daher besonderer Wert zu legen. Die ehemalige Hausmülldeponie ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf sowie von Verkehrsflächen.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Die Stadt Schwaan verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung. Diese wurde am 16.01.2014 durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landrat des Landkreises Rostock) genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 29.01.2014 wirksam.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Neugestaltung des Areals an der Schillerstraße“.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können in der Verwaltung der Stadt Schwaan, Pferdemarkt 2 in 18258 Schwaan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) vom 22.08.2011 berücksichtigt (siehe Punkt 1.3).

Als Plangrundlagen werden der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan sowie die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis-DE/M-V 2022) verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 5. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Stadt Schwaan sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) aus dem Jahr 2011 verankert. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

In der Stadt Schwaan mit den Ortsteilen Bandow, Dorf Tatschow, Hof Tatschow und Letschow leben 5.017 Einwohner (Stand 31. Dezember 2020).

Die Stadt Schwaan ist nach dem RREP MMR als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte.

Schwaan liegt darüber hinaus im Tourismusentwicklungsraum, am Endpunkt der Siedlungsachse Rostock-Schwaan und im Bauschutzbereich des Flughafens Laage.

Flächen entlang der Warnow und Beke gehören zu den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensation und Entwicklung sowie Küsten- und Hochwasserschutz.

Die Landesstraßen L 13 zwischen Bad Doberan und Weitendorf, die L 142 nach Güstrow und die L 133 nach Bützow queren das Gemeindegebiet. Nächstgelegene Anschlussstellen an die Autobahnen sind Laage in etwa 16 km Entfernung an die BAB 19 (Rostock – Berlin) sowie Bad Doberan in etwa 10 km Entfernung an die BAB 20 (Lübeck – Stettin). Mit dem Bahnhof in Schwaan liegt die Gemeinde an den Bahnlinien Güstrow - Schwaan und Bad Kleinen - Schwaan - Rostock. Mit diesem Straßen- und Schienennetz ist die Gemeinde gut an das Verkehrsnetz angebunden.

Als Vorranggebiet Rohstoffsicherung für Sand ist das Gebiet Nr. 103 Vorbeck-Schwaan, als Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung für Torf das Gebiet Nr. 235

Schwaan und ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen in Kambs mit Nr. 114 verzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock.

Nördlich des Plangebietes befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Bekenederung“ (LSG 132) sowie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Beketal mit Zuflüssen“ (GGB DE2037-301).

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von etwa 3,1 ha liegt westlich des Stadtzentrums von Schwaan auf Flächen der ehemaligen Hausmülldeponie.

Das Plangebiet bezieht sich im Wesentlichen auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 9. Es wird begrenzt im Norden durch die wegebegleitende Birkenallee, im Westen durch bebaute Grundstücke an der John-Brinckman-Straße, im Osten durch das Schulgelände sowie im Südosten durch die Schillerstraße.

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, „Parkanlage“ und „Bolzplatz“ dargestellt.

Die Flächen der ehemaligen Hausmülldeponie sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) gekennzeichnet.

Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 9 besteht im Wesentlichen darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Gebäuden für die Freiwillige Feuerwehr Schwaan, für die Regionale Schule Schwaan sowie einer Sporthalle innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sowie für den Neubau eines öffentlichen Parkplatzes innerhalb von Verkehrsflächen zu schaffen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden, entsprechend den beschriebenen Sachverhalten, Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß § 5 Abs. 2a BauGB) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie Verkehrsflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) als „Öffentliche Parkfläche“, ausgewiesen.

Die Flächen der ehemaligen Hausmülldeponie bleiben weiterhin als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) gekennzeichnet. Mit der Umnutzung wird aber auch eine sinnvolle Verwertung innerstädtischer Flächen erreicht.

Diese Umnutzung erfordert besondere Vorkehrungen. Es liegen eine Reihe von Untersuchungen aufgrund der Deponienutzung vor. Im Rahmen des Bebauungsplanes

bzw. im Rahmen der dann weiterführenden Planungen, sind der Umfang von ggf. erforderlichen Schutz- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu bestimmen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzgebietsverordnung und die damit verbundenen wasserrechtlichen Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 3,1 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Flächennutzungsplanung		5. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Grünflächen	28.665 m ²	Flächen für den Gemeinbedarf	25.590 m ²
Mischgebiete	1.160 m ²	Verkehrsflächen Öffentliche Parkfläche	5.885 m ²
Wohnbaufläche	1.650 m ²		
Änderungsbereich	31.475 m²	Änderungsbereich	31.475 m²

3. Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Straßen- bzw. Ver- und Entsorgungsnetz (John-Brinckman-Straße, Schillerstraße, Goethestraße).

Alle weiteren Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung beantwortet.

4. Immissionen

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mögliche Immissionen werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Allgemeines

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Änderung bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Flächennutzungsplan öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Eine detailliertere Behandlung der umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Neugestaltung des Areals an der Schillerstraße“ wird parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung im Parallelverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Umweltbericht zum nachfolgenden Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Umweltbelange auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Kenntnisse aus dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 9 behandelt.

Schwaan, den

Der Bürgermeister