

**Abwägung der Stellungnahmen zur
21. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin
„Wüstmark – Hofacker“**

Der Bebauungsplan lag zwei Mal öffentlich aus:

- 1) vom 02.01.2023 bis 03.02.2023
- 2) vom 13.03.2023 bis 19.04.2023

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich sowohl auf Belange des Flächennutzungsplans als auch (schwerpunktmäßig) Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Gegenstand der Abwägung sind die Aspekte der vorbereitenden Bauleitplanung, auf die Abwägung zum Bebauungsplan wird ergänzend verwiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit von der Ceravis AG, anwaltlich vertreten durch Herrn Dr. Matthias Blessing, am 02.02.2023 bei der Landeshauptstadt Schwerin eingegangen.

Auszug aus der Stellungnahme Ceravis AG - Einwand 2

Die Festsetzung eines Wohngebiets in unmittelbarer Umgebung bestehender weiträumiger Gewerbe- und Industriegebiete verstieße fundamental gegen das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG.

Zwar könne von dem Trennungsgebot in Gemengelagen abgewichen werden, wenn schutzbedürftige Nutzungen ohnehin schon im Bestand an emittierende Gebiete grenzten. Vorliegend könne eine solche Abweichung jedoch nicht gerechtfertigt werden. Denn hier solle kein bereits bestehendes Gebiet neu überplant werden oder ein neues Planungsrecht für eine Konversionsfläche geschaffen werden. Vorliegend solle ein vollständig neues Wohngebiet auf unbebauter „grüner Wiese“ ausgewiesen werden, das auf der anderen Straßenseite unmittelbar an ein Gewerbegebiet grenzen werde. Damit werde sehendes Auge in einen Nutzungskonflikt hineingeplant, was das Trennungsgebot gerade vermeiden solle.

Ergebnis der Prüfung

Das Oberverwaltungsgericht Münster führt in seinem Urteil vom 22.05.2006 aus:

„Dem in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatz ist kein Verbot in dem Sinne zu entnehmen, gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung dürften nie nebeneinander liegend geplant werden. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Bestimmung ist jedoch keine Planungsschranke in dem Sinne zu entnehmen, eine Gemeinde dürfe es schon nicht zum Gegenstand ihrer abwägenden Entscheidung machen, ob nicht insbesondere unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten örtlichen Gegebenheiten und der möglichen Immissionsschutzmaßnahmen ein an ein Gewerbegebiet angrenzendes Wohngebiet festgesetzt werden kann. Vielmehr ist § 50 BImSchG eine der Abwägung unterliegende Planungsrichtlinie, die der Gemeinde vorgibt, bei der Planung eines neu anzulegenden, einer Wohnbebauung benachbarten Gewerbe- oder Industriegebiets die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in die Abwägung einzustellen.“ (OVG NRW 7 D 114/05.NE, RN 26)

„Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Das so normierte Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.“ (OVG NRW 7 D 114/05.NE, RN 25)

Der § 50 BImSchG stellt keine unüberwindbare Bedingung für die Flächenausweisung dar. Eine Abweichung vom Trennungsgebot ist nicht nur in bestehenden Gemengelagen oder bei der Überplanung bereits bestehender Gebiete, sondern auch bei einer Neuausweisung von Wohnflächen möglich.

Der Bebauungsplan ordnet sich in eine Gemengelage aus Gewerbeflächen im Westen, landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Wohnflächen im Osten sowie einem faktischen Gewerbegebiet im Süden (mit dem Standort der Ceravis AG) ein. Der Lückenschluss rundet den Siedlungsrand ab. Maßgeblich für die Wahl des Standortes war die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in einer Stadtrandlage, die vorhandene Erschließung sowie die Verfügbarkeit des Grundstückes.

Möglichen Nutzungskonflikten durch eine an die Gewerbeflächen heranrückende Wohnbebauung, insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz, wurde mit entsprechenden Gutachten einschließlich begründeter Festsetzungen Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind somit gewährleistet. Mit der vorhandenen Wohnbebauung (Einzelhäuser an der Schweriner Straße sowie das Wohngebiet östlich angrenzend) ist im Wirkungsbereich der gewerblichen Anlagen bereits jetzt sensible Wohnnutzung festzustellen, auf die entsprechend Rücksicht genommen werden muss. Die Ceravis AG besitzt für die genehmigte Nutzung Bestandsschutz, die geplante Wohnbebauung wird durch geeignete Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Sollten auf dem Gelände der Ceravis AG neue, genehmigungspflichtige Anlagen in Nutzung genommen werden, so müssten diese den bereits jetzt vorhandenen Bestand berücksichtigen. Die Neuausweisung des Wohngebietes manifestiert diese Situation, verschärft das Konfliktpotenzial jedoch nicht maßgeblich. Der Entwicklungsspielraum für die Gewerbefläche wird durch die Neuausweisung des Wohngebietes insofern nicht zusätzlich beeinträchtigt und somit als ausreichend erachtet.

Ein erheblicher zusätzlicher Konflikt zwischen der faktischen gewerblichen Nutzung und der heranrückenden Wohnbebauung wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme Ceravis AG - Einwand 3

Die Verletzung des Trennungsgebots werde noch einmal mehr dadurch unterstrichen, dass die Stadt Schwerin weiter südwestlich angrenzend an das geplante Wohngebiet ein weiteres Gewerbegebiet festsetzen wolle (Bebauungsplanverfahren Nr. 122 „Wüstmark - Gewerbegebiet Hofacker“). Das Wohngebiet werde damit nicht nur unmittelbar an bestehende großflächige Gewerbe- und Industriegebiete herangeplant, sondern solle zukünftig an einer weiteren „Flanke“ an ein weiteres Gewerbegebiet grenzen.

Ergebnis der Prüfung

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Wüstmark - Gewerbegebiet Hofacker“ sieht die Erweiterung des bestehenden Reifencenters vor. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher für den betroffenen Bereich Gewerbeflächen darstellt. Im westlichen Teilbereich ist der Rückbau des Sudhauses der ehemaligen Brauerei geplant. Auf dieser Fläche soll ein Neubau einer Werkstatt für Reifenwechsel, einem Zwischenlager und einer Runderneuerung für LKW-Reifen entstehen. Im östlichen Teilbereich, angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 „Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen“ ist der Neubau von Hallen für Reifeneinlagerung vorgesehen.

Die zu erwartenden Geruchs- und Lärmbelastungen auf die vorhandene sowie geplante Wohnbebauung werden nach Einschätzung des Fachdienstes Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin als unterer Immissionsschutzbehörde vom März 2023 (und vorbehaltlich einer gutachtlichen Überprüfung im Zuge des Bauleitplanverfahrens) als sehr gering bewertet.

- Schallemissionen durch Verkehr: Der Verkehrslärm durch Zu- und Abgangsverkehr und der Verkehr auf den Lager- und Logistikflächen entsteht an den bestehenden Zufahrten. Die Zufahrten und die Logistikfläche sind mehr als 100 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt. Durch die geplanten Lagerhallen wird die Geräuscentwicklung der Logistikfläche von der Wohnbebauung schalltechnisch abgeschirmt. Der zukünftige Zu- und Abgangsverkehr zur Werkstatt erfolgt über den Kreisverkehr und über die nahegelegene Zufahrt. Diese ist ca. 300 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt.
- Schallemissionen der Werkstatt: Die Geräuschquellen der Werkstatt haben einen Abstand von ca. 300 m von der nächsten Wohnbebauung. Dabei handelt es sich um Geräusche einer normalen PKW-Werkstatt.
- Schallemissionen der Reifenrunderneuerung: Die Geräuschquellen der Reifenrunderneuerung befinden sich in einer Halle welche einen Abstand von ca. 350 m zur nächsten Wohnbebauung aufweist. Dazwischen liegen die aktuell genutzte Lagerhalle sowie die geplanten Lagerhallen, die entstehende Geräusche zusätzlich abschirmen werden. Der maximale Geräuschpegel der Anlage ist mit ca. 90 dB(A) angegeben. Dieser Wert wird über die Gebäudehülle entsprechend des erforderlichen Schalldämmwertes zum Außenbereich reduziert. Der dafür erforderliche Schalldämmwert wird über das noch zu erstellende Emissionsschutzgutachten definiert.
- Geruchsbelastung durch Reifenrunderneuerung: Zur Minimierung von Gerüchen im Außenbereich und auch zum Arbeitsschutz der Mitarbeiter werden auftretende Gerüche und Partikel direkt von jeder Arbeitsstation abgesaugt und über eine zentrale Filteranlage gereinigt.

Die fachliche Bewertung der auftretenden Emissionen in Bezug auf die Anforderungen für die Wohnbebauung erfolgt, unter Berücksichtigung der standortspezifischen Gegebenheiten, über ein Immissionsschutzgutachten. Dabei werden alle Wohnstandorte berücksichtigt.

Im Zuge der planerischen Abwägung für den Bebauungsplan Nr. 122 „Wüstmark - Gewerbegebiet Hofacker“ werden alle Wohnstandorte berücksichtigt. Die Nutzungsverträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe wird somit gewährleistet.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) am 06.02.2023 bei der Landeshauptstadt Schwerin eingegangen. Der BUND lehnt das Vorhaben insgesamt ab.

Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 1

Die Planung widerspreche dem Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan. Nach diesen sei vorgesehen, das ehemalige Dorf Wüstmark als kompakten Bereich mit Wohnbebauung zu erhalten und eine Grünzäsur zu der Gewerbefläche Brauerei, jetzt Reifencenter, zu erhalten.

Ergebnis der Prüfung

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert um die bisherige Darstellung „Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern. In der Begründung und im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans werden die planerischen Konflikte dargestellt und gewürdigt.

Der Landschaftsplan (2. Fortschreibung 2022) stellt eine Fachplanung dar, deren Empfehlungen Eingang in die planerische Abwägung finden.

Die Heckenstruktur am südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gehölzbestand erhalten. Mit der baulichen Nutzung des Plangebietes wird der Siedlungsrand arrondiert. Die moderate bauliche Verdichtung des Wohngebietes mit einem dezentralen Regenwassermanagement stellt sicher, dass die Bodenfunktion für die Grundwasserneubildung intakt bleibt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Ziele des Landschaftsplanes finden somit Eingang in die Planung.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 3

Es werde allgemein eine ökologische Bauwende gefordert, u. a. durch

- eine kritische Überprüfung des Bedarfes an Neubau,
- den Vorrang der Innenentwicklung und der Bestandssanierung,
- die Reduktion der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen und Kompensation von Neuversiegelung durch Rückbaumaßnahmen,
- die Formulierung von Auflagen zum zukunftsfähigen (nachhaltigen) Bauen.

Ergebnis der Prüfung

Die Forderungen zur ökologischen Bauwende sind grundsätzlicher Natur und weisen keinen direkten Bezug zum Bebauungsplan Nr. 114 auf. Gleichwohl setzt sich die Landeshauptstadt Schwerin mit den vorgetragenen Hinweisen wie folgt auseinander:

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen“ wird im Normalverfahren gemäß § 30 BauGB aufgestellt. Ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) findet keine Anwendung. Mit der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Umweltbelange erkannt und berücksichtigt.

In Schwerin besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnformen mit suburbaner Prägung. Für ein Baugebiet im Stadtteil Neumühle mit acht Baugrundstücken haben bspw. 164 Personen/Familien ihr Kaufinteresse bei der Stadt bekundet. Die Nachfragesituation am Schweriner Wohnungsmarkt wird laufend durch die Stadt erhoben und findet Eingang in strategische Planungen (z. B. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025, Konzept „Sozialer Wohnungsbau, integrierte Stadtteilentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“). Die Aktivierung von vorgenutzten Potenzialflächen im Stadtgebiet für den Wohnungsbau wird von der Stadt vorangetrieben, die Bereitstellung für neue Nutzungen kann jedoch auf Grund spezifischer Entwicklungshemmnisse (z.B. keine Flächenverfügbarkeit aufgrund von Eigentumsverhältnissen) erst mittelfristig erfolgen. Die Standortentscheidung zugunsten des Gebietes „Hofackerwiesen“ erfolgte unter Berücksichtigung des Erschließungsaufwandes, der Flächenverfügbarkeit und der Einschätzung, dass mögliche Konflikte durch Maßnahmen (z.B. aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) lösbar sind. Das Plangebiet stellt eine Arrondierungsfläche am Rand des Stadtgebietes dar. Die Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzt, unvermeidbare Eingriffe werden in Anwendung der Eingriffsregelung kompensiert.

Der Bebauungsplan formuliert zahlreiche Festsetzungen zugunsten der Stadtökologie, z.B.

- Dachbegrünung auf Nebengebäuden,
- Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen und im Straßenraum mit Rigolen-Muldensystemen zur Nutzung des anfallenden Regenwassers,
- Vorgaben zu wasserdurchlässigen Materialien auf Zufahrten und privaten Stellplätzen,
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen,
- Ausschluss von sog. Schottergärten.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch regenerative Energien in zentraler- oder dezentraler Bauweise.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme BUND - Einwand 6

Die Wirkung auf die Klimabilanz der Stadt sei bisher nicht im Umweltbericht quantifiziert und transparent kommuniziert worden.

Ergebnis der Prüfung

Die Landeshauptstadt Schwerin verfügt seit 2012 über ein integriertes Klimaschutzkonzept, welches die Möglichkeiten, Ziele und Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasen darstellt. Mit dem Beschluss der Stadtvertretung 00067/2019 zum Klimanotstand im Januar 2020 wurde das Ziel der Klimaneutralität der Landeshauptstadt Schwerin auf das Jahr 2035 gelegt.

Für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Städtebau formuliert das Klimaschutzkonzept u.a. folgende Maßnahmen (S. 116):

- Einfamilienhaus-Gebiete mit klimagerechten Auflagen,
- Erhöhung der Grünvolumenzahl,
- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen bei Freianlagen

Das Klimaschutzkonzept befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Die im Klimaschutzkonzept festgelegten Maßnahmen werden überprüft und angepasst. Mit dem Aktionsplan „Klimagerechtes Schwerin“ soll eine Strategie erarbeitet werden, welches das o.g. Klimaziel mit einem konkreten Handlungsbezug untersetzt. Die Klimabilanz ist wesentlicher Bestandteil dieser Planung.

Zum Schutz des Klimas ist die Nutzung regenerativer Energien vorgesehen. Zur Anpassung an den Klimawandel, einschließlich dem Umgang mit Starkregenereignissen, werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.