

## **Stellungnahmen**

### **35 Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Carlshöhe**

#### **Stellungnahme**

Die Stellungnahme der Bewohnerinnen und Bewohner richtet sich gegen die geplante Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft im Bereich der Siedlung Carlshöhe. Sie fordern, den Status von Carlshöhe als Wohngebiet beizubehalten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Flächennutzungsplan von 1998 waren die großflächig geplanten Wohn- und Gewerbeflächen im Bereich Groß Medewege / Wickendorf, die die vorhandene Siedlung Carlshöhe einschlossen, Teil der Planungskonzeption, die als Leitziel die Stärkung des Stadtnordens beinhaltete. Die dargestellten Wohnbauflächen haben einen Umfang von 107 ha und hätten Planungsrecht für ca. 500 Wohneinheiten geschaffen. Wie in der Begründung dargestellt, werden durch die erheblich von der Prognose im Flächennutzungsplan abweichende Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre diese Wohnbauflächenpotentiale für die Verwirklichung der Ziele der Stadtentwicklung nicht mehr benötigt. Mit dem Wegfall der geplanten Wohnbauflächen in diesem Bereich ergibt sich auch für die Darstellung der Siedlung Carlshöhe im Rahmen des Änderungsverfahrens eine neue Beurteilungsgrundlage. Eine bauliche Entwicklung entsprechend den Leitzielen für die Flächennutzungsplanung im Stadtgebiet ist hier nicht mehr vorgesehen. Da der Bestand an Wohngebäuden (ca. 50 WE im Planänderungsbereich) im Verhältnis zu Ortsteilen im übrigen Stadtgebiet auch keinen Bebauungskomplex von einigem Gewicht darstellt, handelt es sich um eine Splittersiedlung, die nicht die Anforderungen an einen Ortsteil erfüllt (vgl. Söfker, in: Ernst, Zinkahn, Bielenberg BauGB – Kommentar §34, Rn 14, Stand 3/2006). Die Voraussetzungen für die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sind damit nicht mehr gegeben. Insofern ist die Siedlung Carlshöhe auch der Größe nach vergleichbar mit Neu Pampow, wo im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Rücknahme der geplanten Bauflächen zum Transrapid die Darstellung der Siedlung ebenfalls in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert wurde. Da im Bereich der Siedlung Carlshöhe wie in Neu Pampow aber Wohnbebauung vorhanden ist, so dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder Fläche für privilegierte Vorhaben weitgehend verloren hat, ist die Grundlage für eine Außenbereichssatzung nach §35 BauGB gegeben. Damit kann die Zulässigkeit für Bauvorhaben unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan erleichtert und eine bauliche Entwicklung in begrenztem Rahmen zugelassen werden. Eine derartige Außenbereichssatzung, die für Neu Pampow bereits existiert bzw. noch erweitert werden soll, ist auch für Carlshöhe geplant.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

## **Forstamt Gädebehn**

### **Inhalt der Stellungnahme:**

Das Forstamt Gädebehn weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans zwei Flächen befinden, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen sind. Hier müsse eine Änderung der Signatur in Fläche für den Wald erfolgen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Gemäß §5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung (...) in den Grundzügen darzustellen. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin beginnt die flächenmäßige Darstellung einer Nutzungsart grundsätzlich ab 1,5 ha, um die danach erforderliche generalisierte Planung zu unterstreichen, Die genannten Waldflächen erreichen diese Größe nicht. Daher erfolgt hier keine gesonderte Darstellung als Fläche für den Wald. Auf den Status einer Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz und die damit verbundenen Rechtsfolgen hat die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan keine Auswirkung.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.