

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 01.06.2021

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa  
Telefon: 545 - 2658

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00135/2021

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung  
Ortsbeirat Mueß  
Hauptausschuss

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 89.16 "Mueß - Alte Fähre"  
Öffentliche Auslegung

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89.16 "Mueß – Alte Fähre" mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 89.16 "Mueß - Alte Fähre" aufzustellen. Planungsanlass ist die beabsichtigte städtebauliche Reaktivierung des Standortes Mueß - Alte Fähre.

Ziel der Planung ist die Wiedernutzung des derzeit brachliegenden Grundstücks der Ausflugsgaststätte „Zur Fähre“, die Entwicklung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung sowie die Verlängerung des den Schweriner See begleitenden Uferwegs entlang des Fährgrundstücks bis an den Treidelpfad am Störkanal in Richtung Lewitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- Im Norden durch vorhandene Wohnbebauung
- Im Osten durch den Schweriner See
- Im Süden durch den Störkanal
- Im Westen durch die Straße Mueß Ausbau

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die beabsichtigten Nutzungen entwickeln sich dennoch aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächenumfang der baulichen Vorhaben beträgt in der Summe ca. 1,2 ha und liegt damit unterhalb der darstellungsrelevanten Größenordnung. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan erst ab einer Größe von 1,5 ha.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 18.07.2016 durch den Hauptausschuss gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB per 05.07.2016 frühzeitig beteiligt. Hierbei hat das Forstamt Gädebehn auf vorhandenen Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG) und die damit verbundene Notwendigkeit einer förmlichen Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart hingewiesen. Die im Bauleitplanverfahren hierfür erforderliche Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG ist vom Forstamt Gädebehn in Aussicht gestellt.

Am 07.02.2018 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Nunmehr soll der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht öffentlich ausgelegt werden.

## **2. Notwendigkeit**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

## **3. Alternativen**

Die städtebauliche Brache der Ausflugsstätte bleibt unentwickelt.

## **4. Auswirkungen**

**Lebensverhältnisse von Familien:** Die Entwicklung von Einfamilienhäusern in naturnaher Umgebung hat positive Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

**Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Mit dem Vorhaben sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

**Klima / Umwelt:** Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer humanbiologischer Bedeutung.

Der Bereich umfasst Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete. Es besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich infolge der städtebaulichen Entwicklung keine negativen Auswirkungen ergeben.

Am östlichen Rand ist eine schmale Zone als Fläche mit hoher Kaltluftproduktivität dargestellt. Dieser Bereich wird nicht baulich entwickelt. Der Bebauungsplan enthält an dieser Stelle ausschließlich grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Die ausgewiesene Funktion wird nicht beeinträchtigt

Insgesamt kommt auch der im Zuge einer Umweltprüfung erstellte Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen

Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**Gesundheit:** ---

### **5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität**

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt mit personellen Kapazitäten und Ressourcen der Verwaltung. Dafür hat die Landeshauptstadt Schwerin von der Wasser und Freizeitentwicklungs GmbH mit Sitz in Ummanz auf Rügen eine Aufwandsentschädigung erhalten. Die Kosten für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichtes, erforderlicher Fachgutachten und sonstiger aus der Planaufstellung resultierender Kosten trägt der Projektentwickler.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

ja

Das Aufstellen von Bebauungsplänen ist als Pflichtaufgabe einer Kommune anzusehen, da anders eine städtebauliche Weiterentwicklung nahezu ausgeschlossen ist.

nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

-----nicht erforderlich-----

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen: -----

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung: -----

*Fördermittel in Höhe von .... Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt: ....*

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes: -----keinen-----

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

Es besteht die Wahrscheinlichkeit auf zusätzliche Grund- und Gewerbesteuererträge in Folge der Realisierung des Bebauungsplans.

**über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ----nicht erforderlich----

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ----nicht erforderlich----

**Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

**Anlagen:**

Anlage 01: Lageplan

Anlage 02: Luftbildübersicht

Anlage 03: Bebauungsplan

Anlage 04: Begründung

Anlage 05: Umweltbericht

Anlage 06: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anlage 07: FFH - Vorprüfung zum EU - Vogelschutzgebiet Schweriner Seen

Anlage 08: Faunistisches Gutachten

Anlage 09: Artenschutzrechtlicher Gutachten

Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister