

Begründung

zur

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01 „Zippendorf“

Schwerin, Februar 2022

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Vereinfachtes Aufstellungsverfahren
- 3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen
- 4 Beschreibung des Plangebietes
 - 4.1 Lage und Geltungsbereich der 7. Änderung
 - 4.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
 - 4.3 Topographie, Baubestand
 - 4.4 Natur und Landschaft
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Baufeld 17
 - 6.2.2 Baufeld 19
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Verkehrsflächen
 - 6.5 Fuß- und Radweg
 - 6.6 Schallschutzfestsetzungen Immissionsschutz
- 7 Waldumwandlung
 - 7.1 Waldabstand
 - 7.2 Standortalternativen
- 8 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
 - 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform, Fassaden
- 9 Grünordnung
- 10 Auswirkungen der Planung
 - 10.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 11 Kosten, Planverwirklichung
- 12 Gutachten

1 Anlass und Ziel der Planung

Auf Grund der weiter anhaltenden Nachfrage nach Pflegeplätzen beabsichtigt der Betreiber des Wohnparks Zippendorf die Erweiterung der bislang mit drei Pflegehäusern ausgestatteten Einrichtung. Angesiedelt werden sollen ein weiteres Pflegehaus und eine Kindertagesstätte. Beide Einrichtungen sollen in einem kombinierten Gebäude untergebracht werden.

Im seit dem 9. Dezember 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ ist das zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Areal als private Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll als planungsrechtliche Voraussetzung für die beabsichtigten Vorhaben ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Direkt angrenzend befindet sich das im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Nummer 17 gekennzeichnete Baufeld. Dieses ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich ein Pflegeheim (Haus 2). An dieser Stelle soll die Art der Nutzung an die tatsächlich vorhandene Wohnnutzung angepasst werden.

2 Vereinfachtes Aufstellungsverfahren

Grundsätzliche Ziele des bestehenden Bebauungsplanes sind die Sicherung des ortstypischen Charakters von Zippendorf und der behutsame Ausbau des Wohnstandortes. Prägend für das Ortsbild sind die historische Bebauung an der Strandpromenade, die lockere und offene Einzelbebauung im Bereich der Alten Dorfstraße und der separate inselartige Baukomplex des „Wohnparks Zippendorf“ mit Seniorenbetreuung. Durch die beabsichtigten Änderungen werden die städtebaulichen Zielstellungen des bestehenden Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Somit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegt, wird weder mit der geplanten Pflegeeinrichtung und noch mit der Kindertagesstätte vorbereitet.

Durch die geplanten Änderungen werden europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt. Aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See“ wurde das zur Entwicklung vorgesehene Areal mit dem 2. Rechtssetzungsverfahren zum vorab genannten Landschaftsschutzgebiet per 30.07.2018 entlassen.

Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Die 7. Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung nicht entgegen.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Zippendorf auf dem Gelände des Wohnparks Zippendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt.

- Im Norden und Osten durch Waldflächen
- Im Süden durch Waldfläche und eine Tankstelle
- Im Westen durch ein vorhandenes Wohngebäude für pflegebedürftige Personen (Haus 3)

4.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Der Wohnpark Zippendorf ist über die Alte Dorfstraße an das Hauptverkehrsnetz (Crivitzer Chaussee/B321) angeschlossen. Er verfügt über ein inneres privates Straßennetz. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Plater Straße. Hier verkehrt die Linie 6 (von-Stauffenberg-Straße – Raben Steinfeld).

Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Wohnpark vorhanden.

4.3 Topographie, Baubestand

Das Gelände des Änderungsbereiches steigt im westlichen Bereich leicht an. Der östliche Bereich stellt sich als plane Fläche dar. Im westlichen Bereich ist ein Wohngebäude für Pflegebedürftige (Haus 2) vorhanden. Der östliche Teil ist unbebaut.

4.4 Natur und Landschaft

Um das Wohngebäude (Haus 2) herum ist Siedlungsgrün vorhanden. Im noch unbebauten Bereich befindet sich eine Wiese, auf dem sich durch Sukzession Wald entwickelt hatte. Zwischenzeitlich sind hier Schnittmaßnahmen durchgeführt worden. In den Plangeltungsbereich einbezogen ist ein Teil des angrenzenden Hochwaldes. Dieser liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See“.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes vor. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung einer Kindertagesstätte mit 18 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen vorgesehen. Eine Betreuung ist von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr geplant. Mit dem verlängerten Betreuungszeitraum wird den besonderen Bedürfnissen des im Wohnpark tätigen Pflegepersonals entsprochen. Im Obergeschoss des Gebäudes ist eine Pflegeeinrichtung vorgesehen. Die Plätze gliedern sich in 42 Pflege- und 10 Intensivpflegeplätze. Zusätzlich sollen 20 Tagespflegeplätze angeboten werden.

Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, die an das Wohnpark - interne Verkehrsnetz anschließt. Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes soll sich der Neubau in Kubatur, Geometrie und Gestaltung der bestehenden Bebauung der Pflegeheime angleichen.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Baufeld 19 wird grundsätzlich die Zulässigkeit für die erstmalige Entwicklung eines Wohn- und Kita-Gebäudes planungsrechtlich begründet. Im Baufeld 17 bewirkt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Anpassung der Nutzung an die bereits vorhandene Wohnnutzung in Form eines Pflegegebäudes. In beiden Gebieten werden die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen Läden die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen widersprechen der planerischen Zielsetzung ein Pflegeheim und eine Kindertagesstätte zu betreiben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baufeldern 17 und 19 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

6.2.1 Baufeld 17

Im Baufeld ist eine Bebauung vorhanden. Dabei handelt es sich um einen L - förmigen Baukörper. Wegen des ansteigenden Geländes ist der östliche Schenkel zweigeschossig und der westliche Schenkel dreigeschossig ausgebildet. Aus diesem Grund ist das Baufeld durch eine Nutzungsgrenze in einen östlichen und westlichen Bereich unterteilt. Mit den Festsetzungen, die sich direkt aus der vorhandenen Bebauung ableiten, wird das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert und auch für die Zukunft räumlich definiert.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im westlichen Bereich auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Im östlichen Bereich sind es zwei Vollgeschosse.

Die Geschossflächenzahl ist im westlichen Bereich auf 1,2 und im östlichen Bereich auf 0,8 festgesetzt.

6.2.2 Baufeld 19

Die zulässige Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird die städtebauliche Umsetzung des kombinierten Kita- und Pflegegebäudes planungsrechtlich gesichert. Das Gebäude ist in seiner Höhenentwicklung begrenzt, um eine Anpassung an die unmittelbar benachbarten Gebäude zu sichern und im Übergang zum Landschaftsraum/Wald einen harmonischen räumlichen Abschluss zu bewirken.

Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt. Damit ist eine optimale Ausnutzung beider Vollgeschosse gesichert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Sowohl im Baufeld 17 als auch im Baufeld 19 ist der überbaubare Bereich durch Baufenster definiert. Die Baufenster bestehen aus Baugrenzen und definieren die städtebauliche Einordnung des vorhandenen und des geplanten Gebäudes. Die Abmessungen des Baufensters sind aus den genannten Baukörpern abgeleitet. Zur Wahrung einer einheitlichen Baukubatur ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Als funktionale Freiraumnutzungen ist im Baufeld 19 gemäß dem städtebaulichen Projekt die Anlage von Balkonen und Terrassen nebst Überdachungen vorgesehen. Dabei handelt es sich um untergeordnete Bauteile der Hauptnutzung. Um deren Errichtung zu ermöglichen, ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,20 m möglich.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden ist im Baufeld 19 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Damit sollen z.B. Schuppen zur Aufbewahrung von Spielgeräten, Gartenpflegegeräten oder Einhausungen für Abfallbehälter als auch die Anlage von Spielflächen selbst gesichert werden. Solche Nebenanlagen sind als funktionale Ergänzungen der Hauptnutzungen erforderlich.

6.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsanlage für die geplante Nutzung wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie verläuft über die Baufelder 17 und 19 und knüpft an das wohnparkeigene private Erschließungsnetz an. Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der zu erschließenden Flächen zusammenhängenden Verkehrsabläufe sind durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche abgedeckt. Dazu gehören insbesondere die Benutzung durch die Anlieger selbst, deren Besucher sowie durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich damit verbundener Leitungsrechte. Der Eigentümer plant eine Nutzung als Mischverkehrsfläche.

6.5 Fuß- und Radweg

Östlich des Pflegehauses 2 verläuft in nordsüdlicher Richtung der Räthenweg. Er verbindet die Crivitzer Chaussee mit der Zippendorfer Strandpromenade. Der Weg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16.91.01 als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Im Baufeld 19 überlagert sich die Wegeführung mit der Erschließungsstraße des Kindertagesstätten- und Pflegegebäudes. In diesem Bereich wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fußgängern und Radfahrern festgesetzt. Damit wird der Weg planungsrechtlich gesichert.

6.6 Schallschutzfestsetzungen, Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubauvorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Untersuchungsgegenstand war die Ermittlung der Geräuschemissionen, die vom Straßenverkehr auf der Crivitzer Chaussee (B 321) und der unmittelbar benachbarten Tankstelle ausgehen.

Die Berechnungen zum Verkehr ergaben, dass die für Pflegeheime geltenden maßgeblichen Orientierungswerte von 45 dB(A) im Tageszeitraum und 35 dB(A) im Nachtzeitraum deutlich überschritten werden. Zum Schutz der Wohnbebauung sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit ergänzenden Wandelementen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Ausgestaltung dieser Anlage und die Festlegung passiver Schutzmaßnahmen am Gebäude erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

7. Waldumwandlung

Auf der im Baufeld 19 zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Fläche und daran angrenzend ist Wald nach § 12 Landeswaldgesetz Mecklenburg – Vorpommern (LWaldG M-V) vorhanden. Einschließlich der zwischen dem Neubauvorhaben und dem verbleibenden Wald zu berücksichtigenden Schutzabstände hat die von einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart betroffene Waldfläche eine Größe von ca. 6540 m². Diese Fläche wird auf Antrag durch das zuständige Forstamt Gädebehn aus dem jetzigen Status Wald nach Landeswaldgesetz entlassen und in die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten überführt. Die im Bauleitplanverfahren erforderliche Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG ist vom Forstamt Gädebehn mit Schreiben vom 14.01.2020 erteilt worden.

Im Bereich der geplanten Bebauung wird der Wald in die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Zwischen dem am Ost- und Südrand des Plangebietes verbleibenden Wald und der baulichen Anlage erfolgt die Umwandlung in die Nutzungsart Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Planungsziel ist hier der Umbau des Bestandes in eine parkartige Struktur. Damit wird das vorhandene Landschaftsbild weitgehend erhalten und auf Dauer gesichert.

7.1 Waldabstand

Gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern ist zwischen Wald und baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten. Dieser Streifen dient dem Schutz vor Schäden aus Windwurf und Waldbrand. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ist innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann der zwischen der östlichen Baugrenze und dem verbleibenden Wald einzuhaltende Schutzabstand auf 25 m reduziert werden. Die Waldgrenze verläuft an der östlich gelegenen, abfallenden Hangkante. Unterhalb des Hanges ist Ahornbestand ausgebildet. Aufgrund der gegenüber dem Baugrundstück tiefer liegenden Baumstandorte, ist die Sturzlage solcher Bäume auch wenn Sie 30 m hoch aufragen, geringer.

Die an die umgewandelten Bereiche anschließenden Waldflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als nachrichtliche Darstellung übernommen.

7.2 Standortalternativen

Im Zusammenhang mit der Waldumwandlung wurde geprüft, ob die Errichtung der Kindertagesstätte und der Pflegeeinrichtung an einer anderen Stelle möglich wäre. Aus nachstehenden Gründen ist festgestellt worden, dass es aus stadtplanerischer und funktioneller Sicht keine Standortalternativen außerhalb des Wohnparks Zippendorf gibt.

Der Wohnpark fungiert als Altenwohn- und Pflegeheim. Innerhalb des Wohnparks besteht ein Wohn- und Pflegekonzept, welches durch eine Kombination von Wohnungen im „Betreuten Wohnen“ und stationären Pflegeplätzen an einem Standort gekennzeichnet ist. Im Wohnpark selbst befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten sind.

Zu den Einrichtungen zählen eine zentrale Küche, in der alle Speisen für die Bewohner frisch zubereitet werden, eine zentrale Wäscherei, in der die Bewohner ihre Kleidung

reinigen lassen können, ein ambulanter Pflegedienst, eine Praxis für Physiotherapie, ein Friseursalon mit Fußpflege, ein Lebensmittelgeschäft und ein Café. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem eine Tankstelle mit Shop und Geldautomaten sowie eine Haltestelle des ÖPNV.

Die Etablierung einer Tagespflege soll es Bewohnern aus dem betreuten Wohnbereich bei Bedarf ermöglichen, auf kurzem Wege Angebote der Tagespflege in Anspruch zu nehmen.

Für die zusätzlichen Pflegekapazitäten können die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen z.B. hauseigene Essensversorgung und hauseigene Wäscherei genutzt werden.

Die Kindertagesstätte ist gemäß der 13. Fortschreibung der Kindertagesstättenbedarfsplanung der Landeshauptstadt Schwerin am Planungsstandort erforderlich, um bestehende Defizite in der Kinderbetreuung in der Planungsregion Ost der Stadt zu decken. Darüber hinaus steht die Einrichtung im Zusammenhang mit dem Betrieb des Wohnparks. Aktuell sind im Bereich des Alten- und Pflegeheims 240 Personen beschäftigt. Etwa die Hälfte der Betreuungsplätze soll als sogenannte Belegplätze für Beschäftigte des Wohnparks ausgewiesen werden. Die Betriebszeiten der Kindertagesstätte sind bis 20:00 Uhr geplant. Damit wird insbesondere den Bedürfnissen der im Wohnpark Beschäftigten entsprochen, die dadurch Wege zum Arbeitsort und zur Kindertagesstätte kombinieren können. Letztendlich runden die längeren Betreuungszeiten das Serviceangebot auch für im Schichtdienst beschäftigte Mitarbeiter ab.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde auch ein Alternativstandort innerhalb des Wohnparks selbst geprüft. Dieser ist jedoch ungeeignet. Zum einen ist dort nur eine eingeschränkte bauliche Entwicklung möglich, so dass sich nicht alle Funktionen im erforderlichen Umfang entwickeln lassen. Zum anderen müsste eine als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dienende Fläche in größerem Umfang für das Bauvorhaben in Anspruch genommen werden.

8 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften

Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform, Fassaden

Die Baugestaltung ist in Anpassung an die unmittelbar benachbarten Gebäude des Wohnparks als Mauerwerksbau mit Satteldach und Walm mit begrenzter Dachneigung, roter Dachziegeldeckung sowie heller pastellfarbener Putzfassade mit Klinkeranteil festgesetzt.

Im Baufeld 19 ist abweichend eine Verblendung der Erdgeschossfassade mit anderen Materialien wie Klinker oder Platten möglich. Durch die zum Obergeschoss differierende Fassadengestaltung soll die Nutzung als Kindertagesstätte aus der äußeren Gestaltung des Baukörpers ablesbar sein. Darüber hinaus ist es sinnvoll, im Bereich der von spielenden Kindern genutzten Außenbereiche eine gegen Verschmutzung oder Beschädigung widerstandsfähige Fassade auszubilden.

Ebenso soll über dem Eingangsbereich des Kita- und Pflegegebäudes durch ein Flachdach ein besonderes städtebauliches Gestaltungsmerkmal eingefügt werden. Mit dieser Dachform soll zudem die Möglichkeit eröffnet werden, eine Überdachung des Eingangsbereiches als Schutz vor Witterungseinflüssen zu ermöglichen.

Die Herstellung oberirdischer Stellplätze in Pflaster mit rund 25% Fugenanteil entspricht der regelmäßigen Verfahrensweise in vergleichbaren Schweriner Bebauungsplangebietten. Sie soll die Oberfläche der Stellplätze optisch strukturieren. Zudem soll Niederschlagswasser die Möglichkeit haben, zumindest teilweise über die Pflasterung zu versickern.

9 Grünordnung

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. Diese umfasst die Neupflanzung von Obstbäumen, die Begrünung des Lärmschutzwalles einschließlich der diesen ergänzenden Wandelemente sowie die parkartigen Umgestaltung des ehemaligen Waldes innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Mit den genannten Maßnahmen werden Gehölz- und Grünstrukturen geschaffen bzw. erhalten, die zur städtebaulich gewünschten Durchgrünung des Plangebietes führen. Das Siedlungsgrün wird gestärkt, das Mikroklima vor Ort verbessert und der Naturhaushalt insgesamt positiv beeinflusst. Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen Bebauungsplan gesichert.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Umweltbericht

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungskonzeptes bewerten zu können, wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Danach beträgt das Kompensationsflächenäquivalent 6803 m².

Als Ersatzmaßnahme ist die Belastung eines Ökokontos der Landesforstanstalt Mecklenburg – Vorpommern vorgesehen. Das Ökokonto beinhaltet die bereits im Jahr 2015 auf dem Gebiet der Gemeinde Wittenförden durchgeführte Maßnahme der Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht. Die Maßnahme trägt die Bezeichnung Naturwald „Deipe Rieh – Quäkjuchei“, gelegen am Neumühler See.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung müssen mehrere Spitz-Ahorne und Stieleichen gerodet werden. Als Ausgleich werden 6 Obstbaumhochstämme mit einem Stammdurchmesser von 14/16 cm im Wohnpark Zippendorf gepflanzt. Nach Möglichkeit sollen die Neupflanzungen innerhalb der Freiflächen des Neubauvorhabens erfolgen.

Die nachteiligen Auswirkungen der unter 7. beschriebenen Waldumwandlung werden durch eine an das zuständige Forstamt Gädebehn zu leistende Walderhaltungsabgabe ausgeglichen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird im vereinfachten Verfahren gemäß 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

11 Kosten, Planverwirklichung

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt mit personellen Kapazitäten der Verwaltung. Dafür erhält die Landeshauptstadt Schwerin vom Betreiber des Wohnparks Zippendorf eine Aufwandsentschädigung. Die Kosten für die Erarbeitung erforderlicher Fachgutachten und sonstiger aus der Planaufstellung resultierender Kosten trägt der Betreiber. Darüber hinaus trägt er sämtliche mit der Erschließung der künftigen Bebauung in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Alle für die Entwicklung notwendigen Flächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12 Gutachten

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Gutachten zu Grunde.

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Schalltechnische Berechnung