

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 23.08.2022

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00527/2022

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf"
Beschluss über eine Stellungnahme
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt über die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahme gemäß Anlage 1.
2. Die Stadtvertretung beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 17.11.2020 beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Belange des Artenschutzes und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind im Planverfahren untersucht worden. Die jeweiligen Berichte sind dieser Beschlussvorlage als Anlage 5 und 6 beigelegt. Die Berücksichtigung und Sicherung der einzelnen Belange erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Schwerpunkt der Planung ist die Ansiedlung eines zweigeschossigen Pflegehauses in Kombination mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.

Da sich im Bereich des neuen Pflegehauses Wald entwickelt hatte und Hochwald angrenzt, wurde das Forstamt Gädebehn per 03.07.2020 beteiligt. Um die städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen ist vom Forstamt Gädebehn die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart genehmigt worden. Die hierzu im Bauleitplanverfahren erforderliche Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG wurde per 14.01.2021 erteilt. Die Umwandlung in eine parkähnliche Anlage bedeutet jedoch nicht, dass der Wald gerodet wird. Prägende Bäume und Gehölzgruppen werden erhalten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per 20.11.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt. Zur Planung wurden Stellungnahmen von den Stadtwerken und vom BUND abgegeben. Die Anregung der Stadtwerke, eine im Plangebiet verlaufende Fernwärmeversorgungsleitung festzuschreiben, wurde bereits zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt. Über die Stellungnahme vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) soll gemäß dem in Anlage 1 formulierten Vorschlag entschieden werden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 13 Abs.2 BauGB abgesehen worden.

Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt und Voraussetzung für das Inkraft - Treten des Bebauungsplans.

3. Alternativen

Die Fläche bleibt städtebaulich ungenutzt. Dringend benötigte Pflegeplätze können nicht geschaffen werden.

4. Auswirkungen

☒ **Lebensverhältnisse von Familien:** Die beabsichtigte Ansiedlung einer Kindertagesstätte wirkt positiv auf die Lebensverhältnisse von Familien.

☒ **Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

☒ **Klima / Umwelt:** Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer humanbioklimatischer Bedeutung. Bei dem zu entwickelnden Areal handelt es sich um eine Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete und mittlerer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Eine maßvolle Bebauung wird als bioklimatisch unbedenklich eingestuft. Dieser Vorgabe wird mit der städtebaulichen Einordnung eines zweigeschossigen, in der Höhe begrenzten Baukörpers entsprochen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich infolge der städtebaulichen Entwicklung keine negativen Auswirkungen ergeben.

☒ **Gesundheit:** Gesundheitliche Aspekte sind nicht berührt.

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

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgte mit personellen Kapazitäten der Verwaltung. Dafür hat die Landeshauptstadt Schwerin vom Betreiber des Wohnparks Zippendorf eine Aufwandsentschädigung erhalten. Die Kosten für die Erarbeitung erforderlicher Fachgutachten und sonstiger aus der Planaufstellung resultierender Kosten trägt der Betreiber des Wohnparks. Dazu zählen z.B. Kosten für artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Kosten der Waldumwandlung.

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 1: Stellungnahme BUND

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Bebauungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 6: Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Anlage 7: Schalltechnische Berechnung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister