

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 20.02.2024

Dezernat: I / Fachdienst  
Stadtentwicklung,  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa  
Telefon: 545 - 2658

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

01112/2024

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" – Ehemaliges Kurhaus  
Öffentliche Auslegung

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat beschlossen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" aufzustellen.

Planungsanlass ist die beabsichtigte städtebauliche Reaktivierung des ehemaligen Kurhauses auf dem Bornberg in Zippendorf. Das seit langer Zeit leerstehende, denkmalgeschützte Gebäude soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist der Umbau des bestehenden Gebäudes für Wohnen. Geplant ist zudem die Errichtung von drei neuen Wohngebäuden.

Planungsziel ist die Herstellung der dafür erforderlichen planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen. Dazu muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16.91.01 "Zippendorf" geändert werden. Schwerpunkt ist die Änderung der gegenwärtigen planungsrechtlichen Festsetzung „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel“ in „Allgemeines Wohngebiet“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch den Franzosenweg
- Im Osten durch die Flurstücksgrenze des Kurhausgrundstücks
- Im Süden durch die Crivitzer Chaussee

▪ Im Westen durch Wald

Der Flächennutzungsplan enthält für den Planungsbereich die Darstellung Gemischte Baufläche. Die beabsichtigte Nutzung entwickelt sich dennoch aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächenumfang der baulichen Vorhaben beträgt in der Summe ca. 1,1 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 10.01.2017 durch den Hauptausschuss gefasst.

In einem eigenständigen Verfahren wurde das Forstamt Gädebehn am 14.05.2019 bezüglich der erforderlichen Umwandlung von im Plangebiet vorhandenem Wald in andere Nutzungsarten beteiligt. Im Ergebnis hat das Forstamt Gädebehn mit Schreiben vom 08.03.2021 eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Landeswaldgesetz in Aussicht gestellt.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB per 12.03.2021 frühzeitig beteiligt.

Am 09.03.2022 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde per 13.12.2023 eingeleitet. Aus den genannten Beteiligungsverfahren sind keine der Planung entgegenstehende Stellungnahmen eingegangen.

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 Fläche bleibt städtebaulich ungenutzt.

## **4. Auswirkungen**

**Lebensverhältnisse von Familien:** Der Beschluss den Bebauungsplan öffentlich auszulegen hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

**Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Aus der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine Auswirkungen.

**Klima / Umwelt:** Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes liegt das Plangebiet in einem Bereich mit keiner oder geringer humanbioklimatischer Bedeutung. Bei dem baulich zu entwickelnden Areal handelt es sich um eine Fläche mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte wie der Erhaltung eines günstigen Bioklimas und der Beachtung von Baukörperstellungen. Diesen Zielen kann durch die Einordnung von einzelstehenden

Gebäuden in Verbindung mit der örtlichen Nutzung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprochen werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich infolge der städtebaulichen Entwicklung keine negativen Auswirkungen ergeben. Insgesamt kommt auch der im Zuge einer Umweltprüfung erstellte Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**Gesundheit:** Gesundheitliche Aspekte sind von der öffentlichen Auslegung nicht berührt.

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

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens und die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan (Teil A: Satzung, Teil B: Textliche Festsetzungen, Begründung) erfolgt mit personellen Kapazitäten und Ressourcen der Verwaltung. Dafür hat die Landeshauptstadt Schwerin eine Aufwandsentschädigung erhalten.

Die Kosten für die Erstellung erforderlicher Fachgutachten und sonstiger aus der Planaufstellung resultierender Aufwendungen trägt der Projektentwickler, die Hannah – Luisenpark GmbH mit Sitz in Wismar. Darunter fallen die mit der Erschließung der künftigen Bebauung in Zusammenhang stehenden Kosten, die Kosten für artenschutzrechtliche Maßnahmen 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

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

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

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:

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

**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: Luftbildübersicht

Anlage 2: Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Umweltbericht

Anlage 5: SPA - Vorprüfung zum SPA Schweriner Seen

Anlage 6: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 7: Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse u. Brutvögel 2012

Anlage 8: Fledermausuntersuchung Juni 2016 bis Mai 2017

Anlage 9: Erfassung der Brutvögel 2016

Anlage 10: Faunistische Kartierung

Anlage 11: Konzept Ersatzmaßnahmen

Anlage 12: Schalltechnische Begutachtung

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister