

Protokoll der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" - Ehemaliges Kurhaus

Teilnehmer:	Herr Fuchsa Herr Westendorf Herr Gericke	FG Stadtentwicklung und Stadtplanung IGB Construct GmbH / Projektentwicklung zwei²Werk Architekten
	Aus der Öffentlichkeit	4 Personen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 09.03.2022 als online – Videokonferenz statt. Rechtsgrundlage bildete das Planungssicherungsgesetz (PlanSiG). Die Konferenz wurde um 18:00 Uhr eröffnet.

Zunächst wurden die Rechtsgrundlagen und der prinzipielle Ablauf eines Aufstellungsverfahrens gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) erläutert. Dazu zählt u.a. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Sie hat das Ziel, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten sowie ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Mit diesem Verfahrensschritt befindet sich das Aufstellungsverfahren in einem frühen Stadium. Im weiteren Verfahren wird es eine Auslegung des Planentwurfes für die Dauer eines Monats geben. Während dieser förmlichen Beteiligung besteht für die Öffentlichkeit nochmals Gelegenheit Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zur Planung einzureichen. Nach einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen können Inhalte von Stellungnahmen bei der Planung berücksichtigt werden. Die Entscheidung darüber sowie über die Satzung des Bebauungsplans selbst obliegt der Stadtvertretung.

Städtebauliches Konzept

Die Landeshauptstadt Schwerin hat am 10.01.2017 beschlossen o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Planungsanlass ist die Absicht das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kurhaus denkmalgerecht zu sanieren. Im Gebäude sollen Mietwohnungen entstehen. Zudem plant der Eigentümer die zusätzliche Errichtung von drei Wohngebäuden. Darin sollen ebenfalls Mietwohnungen entstehen. Die Verkehrserschließung des Areals erfolgt von der Crivitzer Chaussee über eine bestehenden Grundstückszufahrt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage erfolgen.

Bebauungsplanverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16.91.01 "Zippendorf" setzt im von der geplanten Entwicklung betroffenen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel fest. Eine reine Wohnbebauung ist darin planungsrechtlich unzulässig. Deshalb muss der

Bebauungsplan geändert werden. Im Rahmen der 5. Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet mit geeigneten Baufenstern entwickelt. Damit wird die geplante städtebauliche Entwicklung mit Wohnhäusern ermöglicht.

In den Änderungsbereich einbezogen sind sowohl die Crivitzer Chaussee (B321) als auch der Uferbereich mit dem Franzosenweg. Die Einbeziehung erfolgt um bestimmte städtebauliche Zusammenhänge darstellen zu können und wichtige Funktionen planungsrechtlich zu sichern. So werden z.B. die uferbegleitenden Wege als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und für die Allgemeinheit gesichert.

Im westlichen Bereich überschreitet das Plangebiet der 5. Änderung den westlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Ursache ist die Einbeziehung von direkt angrenzender Waldfläche. 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. Um den Schutzabstand zukünftig gewährleisten zu können, soll der Wald auf einer Tiefe von mindestens 30 m aus dem Status Wald entlassen und in eine andere Nutzungsart, nämlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, umgewandelt werden. Planungsziel ist hier der Umbau des Bestandes in eine parkartige Struktur. Die Umwandlung erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Gädebehn.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen die von Crivitzer Chaussee ausgehen, ist entlang der Straße die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich.

Weitere Planungsziele beinhalten die Berücksichtigung von sonstigen Umweltbelangen sowie den Arten- und Naturschutz.

Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Das bedeutet, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans korrespondieren müssen. Im Bereich des bisherigen Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche und Wald dar. Die Änderung dieser Darstellung in die Darstellung Wohnbaufläche ist jedoch entbehrlich. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan regelmäßig erst ab einer Größe von 1,5 ha. Der Flächenumfang der baulichen Vorhaben beträgt in der Summe ca. 1,32 ha und liegt damit unterhalb der darstellungsrelevanten Größenordnung. Die 5. Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Die Erläuterung der Sachverhalte zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan erfolgte anhand einer Präsentation (Anlage).

Erörterung

Es wurden keine Fragestellungen aufgeworfen.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte wurde von den Teilnehmern nicht vorgebracht.

Gegen 18:25 Uhr wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beendet.



Frank Fuchsa

Anlage: Präsentation (Druckversion)