

Vermerk: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 130 „Werdervorstadt - Hafenwerk Schwerin“ der Landeshauptstadt Schwerin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Teilnehmer:</u>	Frau Rabethge	Vorsitzende Ortsteilvertretung Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfstadt
	Frau Schönherr-Wagner	Mitglied Ortsteilvertretung
	Frau Preuß-Daschke	Mitglied Ortsteilvertretung
	Herr Tiede	Mitglied Ortsteilvertretung
	Frau Janker	Mitglied Ortsteilvertretung
	Frau Leppin	Mitglied Ortsteilvertretung
	Herr Ranouil	Mitglied Ortsteilvertretung
	Herr Jenniches	Mitglied Ortsteilvertretung
	Herr Grundmann	FG Stadtplanung
	Frau Music	FG Stadtplanung

ca. 30 Bürgerinnen und Bürger

Datum: 23.04.2025

Ort: Rathaus, Demmlersaal

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 130 „Werdervorstadt - Hafenwerk Schwerin“ fand im Rahmen der Sitzung der Ortsteilvertretung Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfstadt statt.

Gegenstand der Veranstaltung ist die frühzeitige Vorstellung der ersten Planungsideen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Frau Rabethge eröffnet die Sitzung und erteilt Frau Music das Wort.

Zunächst wird der Ablauf des Abends erläutert. Anschließend wird dargelegt, in welchem Verfahrensschritt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eingeordnet wird. Zudem wird die aktuelle Bestandssituation beschrieben und das Konzept vorgestellt. Geplant ist die Errichtung eines Wassersport- und Dienstleistungszentrums für Boote. Eine Anlegestelle für Boote soll mit einer Betankungsmöglichkeit sowie einer Fäkalienentsorgung ausgestattet werden. Ferner ist die Errichtung von Ferienhäusern und Wohnmobilstellplätzen vor der Steganlage am Ziegelaußensee und am Werderkanal vorgesehen. Zudem ist eine zentrale gelegene Gastronomie geplant.

Nach der Vorstellung der Entwurfsidee werden Fragen von den Bürgerinnen und Bürgern gestellt. Es wird angeregt und diskutiert.

Diskussion und Fragerunde

Frage: Wie ist das Planverfahren aufgebaut und wie lange dauert es bis der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt? Besteht die Möglichkeit sich nochmals zur Planung zu äußern?

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 130 „Werdervorstadt - Hafenwerk Schwerin“ im Vollverfahren aufgestellt. Im Vollverfahren werden zwei Beteiligungsrounden durchgeführt: Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie anschließend eine öffentliche Auslegung des Entwurfs. In beiden Beteiligungsrounden können Bürgerinnen und Bürger ihre Stellungnahmen und Anmerkungen einbringen.

Der Bebauungsplan erlangt Rechtskraft, sobald er durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen und anschließend bekannt gemacht wird. In der Regel dauert es zwei bis drei Jahre bis ein Bebauungsplan im Vollverfahren die Rechtskraft erlangt.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass die Ortsteilvertretung die Verwaltung zur Teilnahme an ihrer Sitzung einlädt. Dort kann dann auch der aktuelle Stand zum gewünschten Thema erörtert werden.

Frage: Sind bestehende Gebäude innerhalb eines Bebauungsplangebietes automatisch bestandsgeschützt, sofern sie genehmigt wurden? Und wie wirken sich die Festsetzungen eines Bebauungsplanes grundsätzlich auf die Eigentümerin und den Eigentümer aus? Ist man verpflichtet, sein Grundstück unmittelbar nach Rechtskraft entsprechend den Vorgaben des Planes zu bebauen?

Bestehende Gebäude, die vor Inkrafttreten eines Bebauungsplanes genehmigt wurden, genießen Bestandsschutz. Das bedeutet, dass sie nicht aufgrund des Bebauungsplanes beseitigt oder verändert werden müssen.

Jedoch ist es so, wenn diese Gebäude wesentlich verändert oder erweitert werden, dann haben die Bauherrin und der Bauherr sich an die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes wirken verpflichtend auf die Eigentümerin und den Eigentümer, da der Bebauungsplan eine verbindliche Rechtsvorschrift ist. Die Eigentümerin und der Eigentümer eines Grundstückes innerhalb eines Bebauungsplanes müssen sich an dessen Festsetzungen halten.

Ferner besteht keine Pflicht, das Grundstück unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu bebauen. Ein Bebauungsplan regelt lediglich, was möglich und welche Nutzung zulässig ist. Es besteht keine Baupflicht. Die Eigentümerin und der Eigentümer können entscheiden, ob und wann sie von den Möglichkeiten des Bebauungsplanes Gebrauch machen.

Fragen zu Ferienhäusern:

- 1) Handelt es sich bei den Ferienhäusern um Fertigbauhäuser?**
- 2) Ist vorgesehen, die Ferienhäuser nach der Fertigstellung zu veräußern, oder sollen sie durch einen Betreiber bewirtschaftet werden?**
- 3) Ist eine ganzjährige, insbesondere auch winterliche Nutzung der Ferienhäuser vorgesehen?**

4) Besteht in Schwerin grundsätzlich Bedarf für ein solches Beherbergungsangebot, und wurde eine entsprechende Bedarfsprüfung durchgeführt?

Frage 1 bis 3 sind keine Bestandteile, die in einem Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Frage 4 konnte während der Veranstaltung nicht beantwortet werden. Sie wird nun durch Nachfragen bei der Tourismusförderung der Landeshauptstadt Schwerin beantwortet:

Es gibt keine Studie oder ähnliches, die einen FeWo-Bedarf für Schwerin beziffert. Allerdings ist der Anteil von Ferienwohnungen am Gesamtübernachtungsangebot nicht in einer Größenordnung, die einer Regulierung bedarf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 130 „Werdervorstadt - Hafenwerk Schwerin“ konzentriert sich die Übernachtungskapazitäten an einem Ort. Als problematisch wird vor allem gesehen, wenn Wohnungen als FeWo vermietet werden, die dauerhaft dann dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Das ist hier nicht der Fall. Zudem will die Stadt die Anzahl der Übernachtungen weiter steigern und auch die Aufenthaltsdauer. Aus Sicht der Tourismusförderung ist der Bedarf vorhanden und der Entwicklung von Ferienhäusern am Werderkanal wird begrüßt.

Frage: Warum ist vorgesehen, ein Wassersportzentrum mit Ferienhäusern und Wohnmobilstellplätzen gerade an diesem Standort zu entwickeln?

Die Fläche befand sich ursprünglich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie wurde an die Landeshauptstadt Schwerin verkauft.

Die Stadt hatte bereits länger nach einem geeigneten Standort für eine Bootstankstelle gesucht. Der Standort an der Güstrower Straße schien aufgrund seiner Lage am Ziegelaußensee besonders gut geeignet. Dies macht den Standort ideal für die Errichtung eines maritimen Dienstleistungszentrums.

Das ZGM hat eine Interessenbekundung durchgeführt. Das Gewinnerkonzept, das den Bau eines Wassersportzentrums mit den entsprechenden Einrichtungen wie Ferienhäusern und Wohnmobilstellplätzen vorsieht, ist durch die Stadtvertretung beschlossen worden.

Frage: Die Planung sieht die Errichtung einer Bootstankstelle vor. Aus welchen Gründen wird die Notwendigkeit für diese Maßnahme gesehen?

Die Notwendigkeit zur Errichtung einer Bootstankstelle wird aus mehreren Gründen gesehen. Zum einen gibt es innerhalb der Landeshauptstadt Schwerin derzeit keine Bootstankstelle, was eine Versorgungslücke darstellt. Die Stadtvertretung hat zudem den ausdrücklichen Wunsch geäußert, eine solche Tankstelle zu etablieren, um die Infrastruktur für den Wassersport weiter zu verbessern. Ferner sprechen Umweltschutzargumente dafür, eine Bootstankstelle einzurichten, da das Betanken mit Kanistern die Gefahr birgt, dass Treibstoff verschüttet wird.

Mit dem Ankauf der Fläche durch die Stadt Schwerin vom Land Mecklenburg-Vorpommern wurde der Standort für die Entwicklung einer Bootstankstelle festgelegt. Dieser Standort bietet sich aufgrund seiner Lage und Zugänglichkeit zum Ziegelaußensee für die notwendige Infrastruktur an. Im Rahmen des

Interessenbekundungsverfahrens wurde die Errichtung der Bootstankstelle als Bedingung und Auflage formuliert, um den Anforderungen der Stadt und den regionalen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Frage: *Mit der geplanten Bebauung ist ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Bereits heute ist die Verkehrssituation in der Güstrower Straße, insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten am Morgen und Abend, stark angespannt. Zusätzlich birgt die gegenüberliegende Anbindung des Buchenweges ein erhöhtes Unfallrisiko. Wie wird im weiteren Planungsverlauf mit diesen verkehrlichen Auswirkungen umgegangen und sind entsprechende verkehrstechnische Maßnahmen, wie eine zusätzliche Abbiegespur oder ein Kreisverkehr, vorgesehen?*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das die bestehende Verkehrssituation sowie die durch die geplante Entwicklung zu erwartenden Veränderungen analysiert. Das Verkehrsgutachten wird alle relevanten verkehrlichen Punkte prüfen, wie etwa das Verkehrsaufkommen, die vorhandene Infrastruktur und mögliche Engpässe. Auf Grundlage dieser Analyse wird eine Empfehlung für geeignete verkehrstechnische Maßnahmen formuliert. So wird sichergestellt, dass die verkehrlichen Auswirkungen der Bebauung im Planungsverfahren angemessen berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen entschärft werden.

Frage: *Der geplante öffentliche Fußweg verläuft über private Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes. Wie wird die Nutzung des Fußweges für die Öffentlichkeit rechtlich abgesichert? Ist eine Weiterführung des Fußweges über das Plangebiet hinaus in nördlicher Richtung vorgesehen?*

Um eine Nutzung des geplanten öffentlichen Fußwegs über private Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, sind Gespräche mit den Eigentümerinnen und den Eigentümern notwendig. Es ist eine Einigung über die Nutzung des Fußweges und mögliche vertragliche Regelungen zu erzielen, die den Weg für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Es wird also eine einvernehmliche Lösung angestrebt, um den Fußweg zu ermöglichen.

Der Weg beginnt an der Treppe an der Güstrower Straße und endet zunächst nördlich am Tor des Wassersportvereins. Eine Weiterführung des Weges über das Plangebiet hinaus in nördlicher Richtung ist erst einmal nicht geplant. Eventuell können im Planungsverlauf Gespräche mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern (Eigentümer der angrenzenden Fläche) eine Weiterführung ermöglichen.

Frage: *Wie stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die vorgesehenen Nutzungen im Einklang mit der geplanten Brückensanierung sowie der geplanten Behelfsbrücke und deren Zufahrt, die augenscheinlich im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft?*

Der Planungsprozess für die Brückensanierung sowie die Behelfsbrücke wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Im Jahr 2025 startet das Ausschreibungsverfahren für die Ingenieurplanung. Im Jahr 2026 ist der Abschluss der Vorplanung sowie der

Entwurfsplanung vorgesehen. Die detaillierte Ausführungsplanung und die eigentliche Bauausführung der Brücke sind von 2027 bis 2028 geplant.

Ob es zu einer Kollision zwischen den Planungen für die Brückensanierung und des Bebauungsplanes kommt, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Dies wird erst in den weiteren Planungsphasen klarer werden, wenn unter anderem die Wirtschaftlichkeit, die Realisierbarkeit der Bauweise und die Verkehrsführung über die Behelfsbrücke detailliert geprüft und bewertet werden. Bis dahin werden alle relevanten Aspekte berücksichtigt, um sicherzustellen, dass die geplante Bebauung und die Infrastrukturmaßnahmen miteinander kompatibel sind.

Frage: Ist in der Planung die Errichtung eines Bootskrans beziehungsweise Hafenskrans sowie die Anlage einer Slipanlage vorgesehen? Falls ja, an welchen Standorten sind diese geplant?

Im Entwurfskonzept ist weder die Errichtung eines Bootskrans noch einer Slipanlage vorgesehen. Diese beiden Elemente sind in der aktuellen Planung nicht enthalten. Falls solche Einrichtungen in zukünftigen Planungen berücksichtigt werden, könnten sie in späteren Entwurfsphasen noch aufgenommen oder ergänzt werden, jedoch sind sie derzeit nicht Teil des vorgesehenen Konzeptes.

Frage: Laut erstem Entwurfskonzept ist vorgesehen, auch am Werderkanal Ferienhäuser zu errichten. Ist die geplante Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Gewässer, insbesondere innerhalb des 50-Meter-Gewässerschutzstreifens überhaupt zulässig?

Für Gewässer erster Ordnung sowie für Seen und Teiche mit einer Fläche von mindestens einem Hektar gilt gemäß § 29 des Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) ein 50-Meter-Gewässerschutzstreifen. Innerhalb dieses Streifens sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig, es sei denn, es liegen Ausnahmetatbestände vor. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob Ausnahmetatbestände vorliegen. Zu berücksichtigen ist, dass der Uferbereich schon baulich vorgeprägt ist.

Frage: Wird sich das Vorhaben negativ auf die angrenzenden Schutzgebiete auswirken?

Im weiteren Planverfahren werden diverse umweltbezogene Gutachten erstellt. Dazu gehört u.a. ein Artenschutzfachbeitrag, eine landschaftsplanerische Stellungnahme, sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung. Die Ergebnisse dieser Gutachten werden eine Bewertung der potenziellen Auswirkungen des Wohngebiets auf die angrenzenden Schutzgebiete ermöglichen und gegebenenfalls Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von negativen Effekten aufzeigen.

Weiteres Vorgehen

- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
- Öffentliche Auslegung - hier können Stellungnahmen vorgebracht werden
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Entscheidung über Stellungnahmen (Abwägung)
- Fassung eines Satzungsbeschlusses durch die Stadtvertretung