

ANREGUNGEN

Einreicher: Naturschutzstation Zippendorf e.V.
19063 Schwerin

Anregungen:

Die Wiesenflächen hinter dem Strandhotel sowie der Sukzessionswald auf der ehemaligen Wendeschleife werden derzeit durch die Naturschutzstation Zippendorf im Einvernehmen mit der Strandhotel Schwerin GmbH als Naturerlebnisraum genutzt. Für die Arbeit der Naturschutzstation sei es kontraproduktiv diese Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen und mit einer Erschließungsstraße und einem Parkplatz zu bebauen. Begründet wird dies mit der besonderen Eignung der ehemaligen Wendeschleife als Naturerlebnisraum.

In der ehemaligen Wendeschleife habe sich im Verlaufe von 30 Jahren ein Sukzessionswald mit einer Vielzahl an unterschiedlichsten Pflanzenarten auf engem Raum ungestört entwickeln können. Die direkte Nachbarschaft zur Naturschutzstation biete

- kurze Exkursionswege ohne ablenkende Sinnesreize,
- die Möglichkeit aus der direkten Angrenzung an eine Wiesenfläche den Übergang „Wiese/Wald“ anschaulich begreif- und erlebbar zu machen,
- ausreichende Ruhe zum Erkennen von Vogelstimmen, da die Entfernung zur nächsten Straße (Crivitzer Chaussee) ausreichend groß sei.

1. Durch den Bau einer 6m breiten Straße würde dieser Naturerlebnisraum zerstört.

Da noch unklar sei, ob das Strandhotel in vollem Umfang ausgebaut wird oder nicht, werden folgende Anregungen vorgebracht

2. Variante a) Strandhotel wird nur teilweise ausgebaut:

- Die geplanten Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ sowie die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Seenlandschaft“ im Bereich des Bebauungsplanes seien überflüssig.
- Die textlichen Festlegungen zum Bebauungs- und zum Flächennutzungsplan müssten sicherstellen, dass die geplanten Änderungen im Fall eines nur teilweisen Ausbaus des Strandhotels nichtig sind, um die Flächen dauerhaft als Wald- und Wiesenflächen zu sichern.

3. Variante b) Strandhotel wird ausgebaut

- Auch in dieser Variante seien die geplanten Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ sowie die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Seenlandschaft“ im Bereich des Bebauungsplanes überflüssig, da eingriffsmindernde Alternativen für die Erschließung vorlägen.
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten ohne zusätzlichen Flächenverbrauch könne ein Parkhaus auf dem Gelände des Parkplatzes in der Bosselmannstraße schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Zerstörung des Naturerlebnisraums

- Der Naturerlebnisraum Sukzessionswald wird durch den Bau der Zufahrtsstraße nicht zerstört. Aus dem Bebauungsplan, Teil A - Planzeichnung ist ersichtlich, dass der Bau der Straße weitgehend auf der ehemaligen Trasse der Straßenbahnwendeschleife er

folgt. Der eigentliche im Inneren der Schleife liegende Sukzessionswald wird nicht berührt und bleibt als Naturerlebnisraum erhalten.

- Auch zukünftig stehen ausreichend große Flächen für das Naturerleben zur Verfügung soweit der Eigentümer das Betreten derselben gestattet. Zwar wird der Exkursionsweg durch die Zufahrtstraße unterbrochen. Jedoch verlängert er sich dadurch nicht. Bereits aus den heutigen Nutzungen und der besonderen Funktion des Strandbades Zippendorf als touristisches Ausflugsziel können „ablenkende Sinnesreize“ jederzeit durch z.B. Fahrverkehr auf der Bosselmannstraße, dem direkt an den Wald angrenzenden Parkplatz oder lärmintensiven Open – Air Veranstaltungen auftreten.
- Der gewählte Verlauf der Erschließungsstraße reduziert den Eingriff in den Naturhaushalt auf das kleinstmögliche Maß. Er ermöglicht den Erhalt der nördlichen Waldrandbestandteile. Somit bleibt der direkte Übergang von einer Wiesen- in eine Waldfläche erhalten und kann auch zukünftig vermittelt werden.
- Der Bereich des ehemaligen Wendeschleife befindet sich bereits heute im Lärmpegelbereich III (LPB). Ermittelt wurde der LPB im Schallgutachten zum bestehenden Bebauungsplan 16.91.01 „Zippendorf“. Er resultiert im Wesentlichen aus dem Verkehrslärm der Crivitzer Chaussee. Ab LPB III bestehen bereits erhöhte Anforderungen an den Schallschutz soweit sich innerhalb dieser Zone schutzbedürftige Nutzungen, z.B. Wohnbebauungen befinden.
Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine Überarbeitung des Schallgutachtens. Auch unter Zugrundelegung der erweiterten Hotelnutzung und des damit verbundenen Besucherverkehrs ergibt sich kein mit höheren Lärmimmissionen verbundener LPB. Die ehemalige Wendeschleife befindet sich auch nach dem geplanten Bau des Grand Media Hotels im LPB III. Durch den Bau der Hotelzufahrt entsteht somit keine erhebliche Verschlechterung der Situation, so dass das Erkennen von Vogelstimmen wie unter den bisherigen Voraussetzungen möglich ist.

2. Teilweiser Ausbau des Strandhotels

- Die Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ sowie die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Seenlandschaft“ im Bereich des Bebauungsplanes sind erforderlich. Bislang liegen keinerlei Informationen vor, dass das Vorhaben nur teilweise realisiert werden soll. Bereits mit Datum vom 19.04.2004 wurde durch die Strandhotel Schwerin GmbH ein Bauantrag zum Um- und Ausbau des Strandhotels zu einem Grand Media Hotel mit Tagungszentrum eingereicht. Dieser Antrag basiert auf einer sorgfältig getroffenen unternehmerischen Entscheidung. Eine Umsetzung der Baumaßnahme in kleinerem Umfang ist nicht möglich, da die geplante Größenordnung für den wirtschaftlichen Betrieb des Tagungshotels notwendig ist. Da der Investor im Vorfeld der eigentlichen Maßnahme bereits Aufträge ausgelöst hat und überdies auch sämtliche mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Kosten trägt, ist von der tatsächlichen Realisierung im geplanten Umfang auszugehen.
- Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. Darstellungen eines Flächennutzungsplans sind rechtsverbindliche Regelungen zur baulichen Entwicklung einer Gemeinde. Die Festsetzung z.B. eines Sondergebietes „Tagungs- und Kongresshotel“ mit dazugehöriger Stellplatzanlage im Bebauungsplan führt zu verbindlichem, zweckgebundenem Baurecht. Jedoch erwächst daraus kein Baugebot. Es liegt also bei dem Investor, die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans auszuschöpfen oder nicht. Wird von einem Baurecht kein Gebrauch gemacht, führt dies nicht zur Nichtigkeit von Festsetzungen bzw. Darstellungen. Es ist nach dem in diesen Änderungsverfahren noch angewandtem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 aus baurechtlicher Sicht nicht möglich, Festsetzungen im Bebauungsplan oder Darstel

lungen im Flächennutzungsplan zu treffen, die unter bestimmten Voraussetzungen zur Nichtigkeit von Änderungen führen.

Sollte der Investor sein Vorhaben nicht im geplanten Umfang durchführen, kann davon ausgegangen werden, dass schon aus Kostengründen eine Reduzierung der Stellplatzflächen erfolgt und die tatsächliche Inanspruchnahme von Wiesenfläche ohnehin geringer ausfällt.

Außerdem werden durch die Festsetzung von Wald und privater Grünfläche am südlichen Rand der Erschließungsanlagen vorhandene Wald- und Wiesenflächen dauerhaft gesichert.

3. Ausbau des Strandhotels im geplanten Umfang

- Um die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Grand Media Hotels zu schaffen sind die bereits unter 2. aufgeführten Änderungen erforderlich. Das Änderungserfordernis begründet sich nicht nur auf die neue Erschließung sondern resultiert ebenso aus der neuen Nutzungsart, der höheren baulichen Dichte und der geplanten Geschosshöhe des Hotels.
Soweit als Argument gegen die Planänderung das Vorliegen eingriffsminimierender Alternativen angeführt wird, bleibt allerdings offen, wie diese in Bezug auf die Hotelererschließung aussehen sollen. Möglicherweise stützt sich diese Anregung auf frühere Planungen, die noch von einer Hotelererschließung über die Strandpromenade ausgingen. Im Zusammenhang mit der notwendigen Verkehrsberuhigung der Strandpromenade und der derzeit bestehenden unbefriedigenden Zufahrt- und Stellplatzsituation des Strandhotels ist eine Neuordnung notwendig. Auch bei einem nur teilweisen Ausbau des Strandhotels ist es aus planerischer Sicht sinnvoll, die Erschließung von Süden zu entwickeln. Es besteht ein großes, öffentliches Interesse, große Teile der Straße »Am Strand« von Liefer- und Besucherverkehr freizuhalten. Die Aufenthaltsqualität auf der Strandpromenade und die Attraktivität des Strandbades Zippendorf für Erholung und Freizeitaktivitäten kann dadurch in erheblichem Umfang erhöht werden.
- Die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkhauses auf dem Parkplatz Bosselmannstraße ist im Rahmen einer Standortanalyse bereits frühzeitig geprüft worden. Im Ergebnis der Prüfung wurde durch den Investor festgestellt, dass der Bau und der Betrieb eines Parkhauses unwirtschaftlich und die Hotelerweiterung nicht möglich wäre.
Gegen die Errichtung eines Parkhauses auf dem Gelände des Parkplatzes Bosselmannstraße stehen weitere Gründe. Der Bau einer neuen Zufahrtstraße zum Hotel für den Anliefer-, und Busverkehr ist aus planerischer Sicht trotzdem erforderlich. Die Entfernung zum Haupteingang des Hotels wäre zu groß. Der Parkplatz befindet sich nicht im Eigentum des Investors. Städtebaulich wäre eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Einreicher: BUND e.V.
19053 Schwerin

Anregungen:

1. Bei den südlich an die bestehende Bebauung entlang der Straße „Am Strand“ anschließenden Biotopen handele es sich aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und Größe um wertvolle Gehölz- und Grünlandflächen im Siedlungsrandbereich. Durch die geplante Bebauung mit einer Erschließungsstraße sowie durch Stellflächen würden diese Biotope unwiederbringlich überbaut bzw. durch die dann von diesen Flächen ausgehenden Störwirkungen stark beeinträchtigt.
2. Die unter Punkt 4.4 Natur und Landschaft in der Begründung zum B – Plan aufgeführten nach § 20 LNatSchG M-V geschützten Biotope sollten unbedingt erhalten werden.
3. Der Waldbestand im Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife sei weiterhin gemäß § 21 und 22 LWaldG M-V zum Schutz- und Erholungswald erklärt worden. Die 6 m breite Erschließungsstraße tangiert dieses Waldgebiet und führe zu einer mit diesen Schutzziele nicht zu vereinbarenden Beeinträchtigung. Diese Beeinträchtigung ginge über die unmittelbar überbauten Flächen hinaus.

Den Anregungen ist eine Liste mit 41 Unterschriften beigelegt. Die Liste enthält weitere Anregungen.

4. Die alte Wendeschleife hinter der Naturschutzstation Zippendorf würde seit 10 Jahren als Naturerlebnisraum für die Umweltbildung genutzt. Wie im Bilderbuch ließe sich hier die Sukzession von der Wiese zum Wald mit all seinen Kräutern, Bäumen und Sträuchern studieren und erleben. Generationen von Schweriner Schulkindern und Besucher aus nah und fern hätten die alte Wendeschleife in ihr Herz geschlossen. Nun solle sie durch eine 6 m breite Straße zerschnitten werden, um das Strandhotel von hinten zu erschließen. Dadurch würde der Naturerlebnisraum zerstört.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Die südlich an die bestehende Bebauung entlang der Straße „Am Strand“ anschließenden Biotope bleiben weitgehend erhalten. Lediglich die unmittelbar zur Bebauung angrenzenden Bereiche werden in Anspruch genommen. Die Eingriffe sind auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt und werden mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die Biotope im Bereich der ehemaligen Wendeschleife und den Orthmannschen Wiesen sind bereits erheblich durch die Crivitzer Chaussee, den Parkplatz und die angrenzende vorhandene Bebauung beeinträchtigt. Große Teile der Biotopflächen befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereich III (LPB III). Ermittelt wurde dieser Bereich im Schallgutachten zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan 16.91.01 „Zippendorf“. Er resultiert im Wesentlichen aus dem Verkehrslärm der Crivitzer Chaussee. Innerhalb des LPB III bestehen bereits erhöhte Anforderungen an den Schallschutz soweit sich innerhalb dieser Zone schutzbedürftige Nutzungen, z. B. Wohnbebauung befindet.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine Überarbeitung des Schallgutachtens. Auch unter Zugrundelegung der erweiterten Hotelnutzung und des damit verbundenen Besucherverkehrs ergibt sich kein mit höheren Immissionen verbundener LPB. Die Lärmpegelbereiche bestehen unverändert weiter. Durch den Bau der Hotelzufahrt und den Parkplatz entsteht somit keine erhebliche Verschlechterung der Situation. Insofern sind etwaige Beeinträchtigungen durch die zukünftige rückwärtige Zufahrt und die Stellplätze von

untergeordneter Bedeutung und werden durch die vorab genannten Störungen, insbesondere Lärmimmissionen dominiert.

Um etwaige Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren, wird der Hotelparkplatz zu den angrenzenden Wiesen durch Baum- und Gehölzpflanzungen abgeschirmt.

2. Die vollständige Erhaltung der in der Begründung aufgeführten nach § 20 LNatSchG M-V geschützten Biotope ist nicht möglich. Die Absicht, das Strandhotel zu einem Tagungs- und Kongresshotel zu entwickeln, basiert auf einer sorgfältig getroffenen unternehmerischen Entscheidung. Die geplante Größenordnung ist für den wirtschaftlichen Betrieb des Tagungshotels notwendig. Durch die kompakte Anordnung der baulichen Anlagen (Hotel, Stellplätze, Lärmschutzanlage) und die Führung der Erschließungsstraße auf der ehemaligen Gleistrasse der Straßenbahn (Schneise) wird der Eingriff in den Naturhaushalt jedoch auf das kleinstmögliche Maß reduziert und die verbleibenden Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
3. Der zum Schutz- und Erholungswald erklärte Waldbereich der ehemaligen Straßenbahnwendescheife wird nur in seinem unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzenden Bereich in Anspruch genommen. Die Zuwegung zum Hotel erfolgt weitgehend auf der ehemaligen Straßenbahntrasse (nördlicher Gleisbogen) in einer Schneise. Die erforderliche Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart für den Bereich der zukünftigen Straßenführung ist mit der Unteren Forstbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgestimmt worden. Der übrige Teil des Waldes bleibt erhalten. Der Waldbereich selbst ist bereits durch die Crivitzer Chaussee, den Parkplatz und die angrenzende vorhandene Bebauung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen überlagern die zukünftigen Einflüsse erheblich (siehe entsprechende Ausführungen unter Punkt 1).
4. Der Naturerlebnisraum Sukzessionswald wird durch den Bau der Zufahrtsstraße nicht zerstört. Aus dem Bebauungsplan, Teil A - Planzeichnung ist ersichtlich, dass wie bereits oben beschrieben der Bau der Straße weitgehend auf der ehemaligen Trasse der Straßenbahnwendescheife erfolgt. Der eigentliche, im Inneren der Schleife liegende Sukzessionswald wird nicht berührt und bleibt als Naturerlebnisraum auch zukünftig Schulkindern, Besuchern und anderen Besuchern erhalten.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen Nr. 1 - 4 werden nicht berücksichtigt.

**Einreicher: Forstamt Gädebehn
19089 Schwerin**

Anregungen:

Bei der Erweiterung der Bauflächen sei zu beachten, dass der Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife als Wald im Sinne des §2 Landeswaldgesetz M-V einzustufen ist. In diesem Bereich sei als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Kleingewässers vorgesehen. Bei der Umsetzung dieses Vorhaben sei zu beachten, dass dafür keine Waldflächen gerodet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Kleingewässer soll im Bereich einer Hochstaudenflur innerhalb der ehemaligen Wendeschleife angelegt werden. Rodungen von Gehölzen in diesem Bereich sind dafür nicht vorgesehen.

Beschlußvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.