

## Verfahrensstand nach Vorprüfung

Stand: 15.12.2008

### 1. Aktueller Planungsanlass / Klärung der Aufgabenstellung

Planungsanlass ist ein Auftrag aus der Stadtvertretung zur Entwicklung von gastronomischer und touristischer Nutzung auf einer Steganlage im Bereich des Zippendorfer Strandes. Gleichzeitig besteht seitens eines Investors aktuell die Absicht eine entsprechende Nutzung auf der am Westrand des Strandes gelegenen Steganlage zu entwickeln. Derzeit ist die Ansiedlung einer solchen Nutzung aus bauplanerischen und naturschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Insbesondere die unmittelbare Lage des Strandbereiches an einem EU - Vogelschutzgebiet schränkt wasserseitige Nutzungsmöglichkeiten ein. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ sollen der Standort geprüft und entsprechende Ansiedlungsvoraussetzungen geschaffen werden. Um die geplante Nutzung realisieren zu können ist die Änderung des B – Plans erforderlich.

### 2. Ermittlung der Planvorgaben

Der Änderungsbereich umfasst den Zippendorfer Strand sowie angrenzende Wasserfläche. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz (Strand) und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz festgesetzt. Der Flächennutzungsplan enthält die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad sowie Wasserfläche. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die innerhalb dieser Darstellung mögliche Stegnutzung ist über einen Bebauungsplan, hier durch ein Änderungsverfahren zu steuern.

Raumordnerische oder landesplanerische Belange sind nicht betroffen.

### 3. Ziele der Stadtentwicklung

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wasserwanderrastplatzes mit Bootsliegeplätzen, einer Sanitäranlage sowie Imbiss- und Bedarfsartikelversorgung auf der vorhandenen Steganlage. Diese Nutzungen sollen durch einen Bootsverleih abgerundet werden. Im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen ist die seitliche Erweiterung der Steganlage erforderlich. Mit dem Vorhaben wird die weitere funktionale und touristische Aufwertung des Strandbades Zippendorf verfolgt. Die bisherige landseitige Sondergebietsnutzung für einen Wasserwanderrastplatz soll in diesem Zusammenhang aufgehoben werden.

### 4. Bestandsaufnahme (Städtebauliche Analyse, Eigentum, Altlasten, Schall, Naturschutz)

Im nordwestlichen Bereich enthält der rechtskräftige Bebauungsplan ein als SO – Gebiet mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz festgesetztes Baufeld. Eine Bebauung ist hier nicht erfolgt. Im übrigen Änderungsbereich ist keine Bebauung vorhanden.

Die im Plangebiet liegenden Landflächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin. Eigentümer der Wasserflächen ist der Bund. Die Steganlage steht in Privatbesitz.

Altlasten sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist keinen schädlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt.

Die an den Zippendorfer Strand angrenzende Wasserfläche des Schweriner Sees ist Bestandteil des EU - Vogelschutzgebietes "Schweriner Seen" sowie des Landschaftsschutzgebietes "Schweriner Innensee und Ziegelaußensee". Der Strand selbst hat nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Bedeutung für die Erholung sowie das Landschaftsbild sind hoch bewertet. Geschützte Schilfbestände sind am Ostrand des Strandes vorhanden.

Um die geplante Nutzung zu realisieren ist eine FFH - Prüfung (Flora-Fauna-Habitat) erforderlich. Im Rahmen der Standortuntersuchung sind u.a. die Aspekte Landschaftsbild und Schonung randlicher Schilfbestände von Beachtung. Infolge der Realisierung der Nutzungen insbesondere durch die geplante Erweiterung der Steganlage entsteht Ausgleichsbedarf der nicht im Plangebiet gedeckt werden kann.

#### 5. Entwicklungsskizze, Kennzahlen

- Entwicklung eines Wasserwanderrastplatzes mit Bootsliegeplätzen
- Ansiedlung steggebundener Imbiss- und Bedarfsartikelversorgung für Wasserwanderer, Touristen und Besucher
- Berücksichtigung einer Sanitäreanlage
- Ansiedlung eines Bootsverleihs
- Seitliche Erweiterung der Steganlage um 96m<sup>2</sup> (Plattform 8 x 12m)  
und um 72m<sup>2</sup> (Plattform 6 x 12m)
- Umfang des Plangebietes ca. 1,95 ha.

#### 6. Grobkosten, Zeitplanung

Die mit dem Änderungsverfahren verbundenen Kosten werden von der Landeshauptstadt Schwerin getragen. Aufgrund des umfangreichen naturschutzrechtlichen Untersuchungsbedarfes ist von einem längerfristigen Planverfahren auszugehen. Ziel ist das schnellstmögliche Erreichen des Verfahrensstandes nach § 33 BauGB.

#### 7. Umfang vertraglichen Regelungsbedarfs

Es besteht kein vertraglicher Regelungsbedarf.