

Begründung zur
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16.91.01

„Zippendorf „ Schwerin

Schwerin, Oktober 2005

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV – Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
Verbindliche Bauleitplanung

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 3 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit**
- 4 Beschreibung des Plangebietes**
 - 4.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
 - 4.2 Verkehrliche Erschließung und Technische Infrastruktur
 - 4.3 Topografie und Gebäudebestand
 - 4.4 Grün- und Freiraumstruktur
- 5 Städtebau**
 - 5.1 Erschließungsstruktur
 - 5.2 Bebauungsstruktur
 - 5.3 Grün- und Freiraumstruktur
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.3.1 Stellplätze
 - 6.4 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
 - 6.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 7 Grünordnung**
- 8 Auswirkungen der Planung**
 - 8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.2 Altlasten
 - 8.3 Immissionsschutz
- 9 Technische Ver- und Entsorgung**
- 10 Kosten, Planverwirklichung**
- 11 Flächenbilanz**
- 12 Gutachten**

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.16.91.01 „Zippendorf“ ist seit 09. Dezember 2001 rechtskräftig. Grundsätzliche Ziele des bestehenden Bebauungsplanes sind die Sicherung des ortstypischen Charakters von Zippendorf und der behutsame Ausbau des Wohnstandortes. Prägend für das Ortsbild der Strandpromenade ist das historische Gebäude des Strandhotels.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Erweiterung mit Umbau des Strandhotels zu einem multimedialen Tagungs- und Kongresszentrum.

Im Rahmen der bestehenden Festsetzungen ist das Vorhaben am Standort grundsätzlich als Betrieb des Beherbergungsgewerbes bzw. Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Änderungsbedarf besteht jedoch aufgrund des Umfangs der baulichen Erweiterung und der Anlage eines hoteleigenen Stellplatzes.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, das genannte Bauvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung realisierbar einzuordnen und dabei sowohl den Erhalt des Landschaftsbildes einschließlich ökologisch-biologisch bedeutsamer Flächen zu sichern, als auch die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist eine „gemischte Baufläche“ gemäß der vorhandenen Nutzung dargestellt. Diese Darstellung wird im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes zu einem „Sonstigen Sondergebiet – Tagungs- und Kongresshotel“ entwickelt.

Die Festsetzung gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die zulässige SO - Nutzung mit überwiegendem Wohncharakter dem Gebietstyp einer „Gemischte Baufläche“ entspricht.

Da die besondere bauliche Ausprägung geeignet ist bodenrechtliche Spannungen zu erzeugen, wird ein SO – Gebiet festgesetzt. Wegen der geringen Gebietsgröße von ca. 0,9 ha ist diese nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Parallelverfahren zum Satzungsbeschluss ist für den Eingriff in das Grabensystem das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren (Wasserhaushaltsgesetz) durchzuführen. Verfahrenstechnisch trifft das ebenfalls für das 11. Rechtsetzungsverfahren zur Herausnahme des bebauten Stadtbereiches aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet Schweriner Seenlandschaft zu.

3. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2002.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. Anlage 1 zu § 3 UVPG „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ ist für ein bauplanungsrechtliches Vorhaben, das den Bau eines Hotelkomplexes mit einer Gästezimmerzahl von 80 bis weniger als 200 oder einer Bettenzahl von 100 bis weniger als 300 vorsieht, in einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zu § 3 c UVPG sind von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich des Änderungsausschnittes umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und ist in der Planzeichnung umrandet gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Strand“
- im Osten durch den Gebäudebestand „Am Strand 14“ (Flurstück 20), „Am Strand 15“ (Flurstück 21) und das Wohngebiet westlich der „Alten Dorfstraße“
- im Süden durch Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 und §9 (6) BauGB
- im Westen durch die Bosselmannstraße und den Gebäudebestand „Am Strand 9“ (Flurstück 15).

Das bestehende Strandhotel liegt im Mischgebiet zwischen den unmittelbar benachbarten Nutzungen Naturschutzstation (westlich) und Gastronomie und Wohnen (östlich).

Der südliche Teil des Geltungsbereiches erstreckt sich auf Flächen, die im bestehenden Bebauungsplan als Flächen für Wald, Grünland und als Maßnahmefläche nach § 9 (1) Nr.20 festgesetzt sind. Im Bereich des Grünlandes befindet sich darüber hinaus ein geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V. Die Flächen werden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechend kompensiert.

4.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist direkt über die Strandpromenade „Am Strand“ und die Bosselmannstraße an das örtliche und überörtliche Hauptstraßennetz angebunden.

Die Zufahrt von Osten ist nur eingeschränkt möglich, da zur Verkehrsberuhigung der Strandpromenade die Durchfahrt mit Pollern geregelt wird.

Die Grundstücke „Am Strand“ sind von der Straßenseite technisch vollständig erschlossen.

Im südlichen Geltungsbereich quert eine Abwasserdruckleitung das Planungsgebiet von Osten nach Westen und knickt etwa in Mitte des Geltungsbereiches in südliche Richtung ab.

Ebenfalls im südlichen Geltungsbereich besteht ein intaktes Grabensystem, das zur Einleitung von Niederschlagswasser als Oberflächenwasser genutzt wird.

4.3 Topographie und Gebäudebestand

Das Gelände ist relativ eben. Es fällt von Norden in südliche Richtung leicht ab.

Der Gebäudebestand wird geprägt durch das historische Strandhotel, das dem Denkmalschutz unterliegt. Der straßenseitig vorgelagerte Musikpavillon ist derzeit in der Denkmalliste aufgeführt, wurde jedoch auf Grundlage eines Vor Ort Termins am 02.06.2004 mit dem Landesamt für Denkmalpflege als nicht erhaltenswert und von geringem Denkmalwert eingestuft.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Natur- und Landschaftszone „Höhenrücken und Seenplatte“ mit der naturräumlichen Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ (Landschaftseinheit Schweriner Seengebiet; LAUN 1998a).

Das Gebiet befindet sich mit Ausnahme der im B-Plan 16.91.01 festgesetzten Baugebiete vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Seenlandschaft“, welches die im Schweriner Stadtgebiet vorhandenen Seen einschließt.

Die Schutzgebietsanteile der bestehenden LSG-Verordnung im Bereich der neuen, geplanten Mischgebietsflächen werden momentan im Parallelverfahren aus dem Schutzstatus herausgelöst. Die neue Abgrenzung wird, soweit sie im Plangebiet verläuft, übernommen.

Das Plangebiet wird unmittelbar an seiner nördlichen Grenze vom IBA – Gebiet 'Schweriner, Dambecker und Neukloster-Wariner Seen' tangiert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen, welche nach § 20 des LNatG M-V gesetzlich geschützt sind:

- Südseitig des Strandhotels existiert eine 1130 m² große Hochstaudenflur, welche sich in einem Niederungsbereich auf feuchtem bis frischem Antorf herausgebildet hat.
- Innerhalb des Wiesenbereiches befindet sich ein kleinflächig ausgebildetes Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten. Die auftretenden gesellschaftsbildenden Baumarten sind Weide, Gemeine Esche und Kirsche.
- Der im Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife vorkommende Waldbestand setzt sich aus einer Fülle heimischer Laubholzarten zusammen (Weide, Pappel, Eiche, Linde, Esche, Ahorn, Kastanie, Birke). Gemäß den §§ 21 und 22 LWaldG M-V ist dieser Waldbestand zum Schutz- und Erholungswald erklärt worden.

Das Plangebiet ist mit Einzelbäumen und Baumgruppen stellenweise stark durchgrünt.

Im Bereich nord-westlich des Strandhotels steht ein Geschlitzblättriger Spitzahorn, der als Naturdenkmal gemäß § 25 LNatG M-V besonderem Schutz unterliegt.

Die Erfassung und Bewertung der geschützten und auszugleichenden Gehölze erfolgt im Zuge der parallel zum GOP laufenden Baumwertermittlung nach der Methode Koch.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01 (alte Fassung) die Bäume entlang der Straßenführung „Am Strand“ als Gehölze ausgewiesen, welche im Zuge kommender Baumaßnahmen dem Schutz bzw. der Erhaltung unterliegen. Hierbei handelt es sich um Großbäume, die städtebaulich von herausragender Bedeutung und prägend für das Landschaftsbild sind .

5. Umfang der städtebaulichen Veränderung

5.1 Erschließung

Eine zusätzliche verkehrstechnische Belastung der Strandpromenade ist auszuschließen. Um eine Entlastung und verkehrstechnischen Beruhigung der Strandpromenade „Am Strand“ zu erreichen, erfolgt die Hotelzufahrt einschließlich Anlieferverkehr von der Bosselmannstraße. Die Zuwegung führt über eine öffentlich rechtlich zu sichernde Fahrtrasse des bestehenden öffentlichen Parkplatzes und Teile der ehemaligen Straßenbahn-Wendeschleife zu einem zentral vor dem Hotel angeordneten Kreisverkehr. Östlich hinter dem Kreisverkehr sind die Stellplätze angeordnet.

Die Abmessungen der Zufahrt berücksichtigen die Führung eines Fußweges neben der Fahrspur. Darüber hinaus besteht mit der Strandpromenade eine direkte Anbindung an das Fuß- und Radweg-System Richtung Schwerin und dem Ortsteil Mueß.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 6 (Haltestelle Zippendorf Eiche) an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

Zufahrten für Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge bestehen zusätzlich zur südlichen Erschließung über die Straße „Am Strand“.

5.2 Bebauung

Die bauliche Erweiterung des Strandhotels berücksichtigt die denkmalpflegerische Bedeutung des Bestandsgebäudes. Dies trifft sowohl für die Gebäudekubatur, als auch die Ausbildung der Oberflächen der Neubauten zu.

Die Nordfassade des Neubaus tritt hinter die Bauflucht des bestehenden Strandhotels zurück. Die Anbindung des Erweiterungsbaus an das Baudenkmal erfolgt über transparente Baukörper, die sich in der höhenmäßigen Ausbildung dem Bestand unterordnen.

Die einzelnen Maßnahmen im Umgang mit der historischen Bausubstanz sind Bestandteil der denkmalpflegerischen Zielstellung, Juni 2004, zum Erhalt des Strandhotels Zippendorf.

5.3 Grün- und Freiraumstruktur

Der Neubau rückt von der Strandpromenade soweit ab, dass der Baumbestand im nördlichen Grundstücksbereich weitestgehend erhalten bleiben kann und ein durchgrünter Eingangsbereich entsteht, welcher zusätzlich durch die Pflanzung von Sträuchern und Stauden optisch aufgewertet wird.

Der gestalterischen Einbindung der Parkplätze kommt aufgrund seiner Ausdehnung und der unmittelbaren Angrenzung an die Orthmann'schen Wiesen besondere Bedeutung zu. Es ist vorgesehen, die Stellplätze gemäß den Festsetzungen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch die Ansaat mit Landschaftsrasen zu durchgrünen.

Als räumliche und durch den Immissionsschutz bedingte Trennung der Stellplatzanlage zum Wohngebiet wird ein Erdwall angelegt und gemäß grünordnerischer Festsetzungen bepflanzt. Die Straßenführung über ein Teilstück der Straßenbahn-Wendeschleife wird so angeordnet, dass die ehemalige Trasse genutzt wird und die nördlich angrenzenden Waldrandbestandteile erhalten werden können. Damit erfolgt gleichzeitig eine optische Abschirmung der Zufahrtsstraße.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist mit Orientierung zur Strandpromenade als Sonstiges Sondergebiet („Tagungs- und Kongresshotel“) festgesetzt, weil die besondere bauliche Anlage Spannung zu angrenzenden zulässigen Nutzungen erzeugen kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Vorhaben und die Ansprüche an das bauliche Umfeld bestimmt.

Mit Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf IV wird einerseits eine kompakte, der festgesetzten Nutzung angemessene Bauweise, ermöglicht und andererseits das Umfeld des bestehenden Ensemblebereiches auch in seiner Höhe berücksichtigt.

Aufgrund des großen Anteils der Bauflächen, die durch die Stellplatzanlage und Zufahrten überdeckt werden, ist die im Verhältnis zur umgebenden Bebauung relativ hohe GRZ von 0,8 angemessen. Da mit dieser Nutzungsziffer, verbunden mit der Festsetzung der Verkehrsflächen, keine übermäßige Überbauung des Grundstückes durch Hochbaumaßnahmen verbunden ist, wird eine angemessene Einordnung in das bauliche Ensemble sichergestellt.

Die GFZ bleibt mit 1,2 unverändert. Damit wird für das Bauvorhaben eine sinnvolle Größenordnung ermöglicht (Wirtschaftlichkeit) und gleichzeitig die Anpassung an die im Ortsteil Zippendorf bestehende Baudichte gewährleistet.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Vorgabe einer offenen Bauweise gilt im Geltungsbereich nicht, da für den Gebäudekomplex des Strandhotels mit der baulichen Erweiterung eine Länge von über 50 m erreicht wird (§ 22 (2) BauNVO). Die Grundzüge der offenen Bauweise wie sie in Zippendorf bestehen, bleiben jedoch erhalten. Die Baugrenzen werden so definiert, dass eine direkte bauliche Anbindung an die Nachbarbebauung ausgeschlossen ist.

6.3.1 Stellplätze

Die nachzuweisenden Stellplätze sind auf dem ausgewiesenen Parkplatz bzw. auf dem Baugrundstück zu errichten.

Die Stellplätze sind nur in offener Bauweise zulässig. Eine Ausnahme besteht nur für die Stellplätze auf der umgrenzten Fläche im Sondergebiet. Damit ist sichergestellt, dass der Übergang zum Naturraum nicht durch Hochbaumaßnahmen beeinträchtigt wird.

Von den insgesamt dargestellten Stellplätzen sind 20 Stellplätze öffentlich rechtlich gesichert den Grundstücken „Am Strand 14“ und „Am Strand 15“ zuzuordnen. Entsprechend sind die betreffenden Stellplätze im Stellplatznachweis nicht dem Hotelbetrieb zuzuordnen.

6.4 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften

Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind und den Belangen der Denkmalpflege gerecht werden.

6.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die historische Fassade des Strandhotels ist zur Strandpromenade in ihrem Erscheinungsbild durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu beeinträchtigen.

In Anpassung an die bestehende Bebauung der Umgebung ist die Dachform im Plangebiet als Walmdach, Sattel- oder Mansarddach zulässig. Ein Mansarddach bildet auch den oberen Abschluss des Bestandsgebäudes. Insbesondere zur Markierung der baulichen Erweiterung als Gebäude neuerer Zeit kann die Dachform auch als Flachdach ausgeführt werden.

Die Dachneigung der neu zu errichtenden Bebauung wird auf 0 bis 25 Grad begrenzt. Damit ordnen sich die neuen Dachformen in die bestehende Dachlandschaft ein, bei gleichzeitiger Unterordnung unter die bestehende Dachkubatur.

Als Material der Dachoberfläche für die geeigneten Dächer werden den regionaltypischen Bauweisen entsprechende rote bis rotbraune unglasierte Dachpfannen zugelassen.

In Anlehnung an das Fassadenmaterial des Strandhotels und zur Unterstützung der Charakteristik der dem Wasser zugewandten Villenarchitektur wird als Fassadenmaterial Putz zugelassen. Ausnahmen bestehen nur für Bauteile, die aus bautechnischem Erfordernis aus anderen Baustoffen auszuführen sind, wie Balkone oder Brüstungsfelder.

Des Weiteren ist zur gestalterischen Alleinstellung des historischen Hotelgebäudes für direkt angrenzende Bauteile des Neubaus eine großflächige Verglasung zulässig.

Zur gestalterischen Absetzung des Sockelbereiches und an südlich orientierten Gebäudefassaden ist ausnahmsweise Naturstein möglich.

7. Grünordnung

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich erarbeitet. Zielsetzung der Planung ist die landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung und der Stellplatzanlage mit den zugehörigen Zufahrten.

Auf Grundlage der Pflanzbindung im Bereich südlich und östlich (Lärmschutzwall) der Stellplatzanlage erfolgt eine optische Aufwertung der Wallanlage verbunden mit der landschaftsgerechten Gestaltung des Überganges zum Landschaftsschutzgebiet. Der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet erfolgt südlich des Entwässerungsgrabens durch die lockere, nicht gerichtete Pflanzung von Einzelgehölzen und die Ansaat von Landschaftsrasen.

Die Pflanzvorschriften für die Grünflächen im Geltungsbereich tragen zur Vermeidung großer unbegrünter, versiegelter Flächen, zur deren Beschattung und zur Verbesserung des Mikroklimas im Bereich der Stellplatzanlage bei. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Pflanzflächen und zu den Pflanzqualitäten sind darüber hinaus als Voraussetzung für eine art- und funktionsgerechte Entwicklung der Gehölze erforderlich.

Der Waldrandstreifen nördlich der ehemaligen Straßenbahn-Wendeschleife bleibt zur Abschirmung der Zufahrtstraße erhalten.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich der zusätzlichen Flächenversiegelung sollen durch folgende Maßnahmen kompensiert werden.

Maßnahme -Ausgleichspflanzung-

Für die Fällung der Einzelgehölze und Gehölzgruppen (ohne Waldflächen) ist im Parkplatzbereich und den sonstigen Flächen die Pflanzung von ca. 80 Bäumen 18/20 sowie die Bepflanzung des 1.500 m² großen Lärmschutzwalles mit heimischen Sträuchern durchzuführen.

Für die Bodenversiegelung und Beeinträchtigung der Biotope erfolgt:

Maßnahme M 7 (Orthmann'sche Wiesen): Entwicklungsziel -Extensives Grünland-

(Gemarkung Zippendorf, Flur 1, anteilig Flurstück 26/6 – Strandhotel Schwerin GmbH)

Im Bereich der Orthmann'schen Wiesen sind die verbrachten und von Brennnessel dominierten Flächen der ehemaligen Kohldistel-Wiese durch Mahd in eine Frischwiese bzw. Nasswiese zu entwickeln. Zum Schutz des Biotops darf die Mahd erst ab 01. Juli erfolgen.

Maßnahme M 8 (Wendeschleife): Herstellung eines Kleingewässers

(Gemarkung Zippendorf, Flur 1, anteilig Flurstücke 13/1, 16/1 – Nahverkehrsbetriebe Schwerin, wird von der Strandhotel Schwerin GmbH erworben)

Im Bereich der Wendeschleife ist in einer ehemaligen Feuchthfläche als Ersatzmaßnahme die Umwandlung einer Hochstaudenflur in ein naturnahes Kleingewässer vorgesehen. Die Fläche beträgt ca. 400 m². Eine Initialpflanzung mit heimischen Feuchtgebietspflanzen ist durchzuführen.

Maßnahme M 9: Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen

(Gemarkung Friedrichsthal, Flur 2 anteilig Flurstück 8 – Land Mecklenburg-Vorpommern, anteilig Flurstücke 14/11, 7/6, 12/6, 5/8 – Landeshauptstadt SN)

An der nördlichen Seite des Neumühler Sees ist die Umwandlung von Nadelholzbeständen (z.T. mit Kiefer, z.T. mit Lärche) in Bestände mit standortheimischen Gehölzen sowie die Aufforstung von Teilbereichen der angrenzenden Wiese vorgesehen. Die Fläche beträgt insgesamt ca. 1,0 ha. Die Aufforstungsfläche beinhaltet eine Waldrandgestaltung mit standortheimischen Sträuchern.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ festgesetzten Maßnahmen M3/A (Entwicklung einer Obstbaumwiese) für das Baugebiet „Alte Dorfstraße“ werden durch die 2. B-Plan-Änderung z.T. überplant. Die überplanten Maßnahmen werden an anderer Stelle durchgeführt

Die Maßnahmen M 7, 8, 9 sind auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Zur rechtlichen Absicherung werden sie durch textliche Festsetzungen den Eingriffen durch das Vorhaben im Plangebiet zugeordnet.

Die Durchführung der Maßnahmen ist grundstücksrechtlich gesichert.

8.2 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Aufgrund nachvollziehbarer früherer unbedenklicher Nutzungen der Grundstücke im Geltungsbereich (Wohnen, Landwirtschaft u.a.) sind Beeinträchtigungen durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu erwarten, jedoch auch nicht vollständig auszuschließen.

8.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 wurde eine gutachterliche Stellungnahme („Schallimmissionsprognose“ vom 27.03.1995) erstellt.

Die Lärmpegelbereiche gemäß der Schallimmissionsprognose von 1995 bleiben im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren unverändert. Die LP-Bereiche sind entsprechend dem genannten Schallgutachten in einer gesonderten Karte als Bestandteil des Bebauungsplanes übernommen.

Aufgrund der zu erwartenden Geräusch-Immissionen, die von der Nutzung der Stellplatzanlage und dem Anlieferverkehr ausgehen, wurde eine schalltechnische Begutachtung erstellt. Das Gutachten vom 10.06.2004 führt den rechnerischen Nachweis des Geräusch-Immissionsschutzes der Nachbarschaft mit folgendem Ergebnis:

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach „Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm vom August 1998) für die benachbarten Misch- und reinen Wohngebiete sind folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Errichtung einer Lärmschutzanlage mit der Mindesthöhe 3,90 m; Anordnung gemäß Darstellung in der Planzeichnung
- Ausführung der Hotelzufahrt und der Fahrgassen zwischen den Hotel-Parkplätzen in glatter fugenloser Oberfläche.

Auf Grundlage dieser schalltechnischen Begutachtung wurden der Lärmschutzwall und die Beschaffenheit des Fahrbahn-Oberbelags in die Festsetzungen übernommen. Damit werden die gebietstypischen zulässigen Orientierungsrichtwerte auf den benachbarten Grundstücksflächen eingehalten.

Erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz des Bauvorhabens selber werden parallel im Bauantragsverfahren berücksichtigt.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Technischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße „Am Strand“ vorhanden. Das bestehende Leitungsnetz (Gas, Strom, Trink- und Löschwasser, Abwasser) hat genügend Leistungsreserven für die Versorgung des geplanten Bauvorhabens. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Einzelnen in Abstimmung des Investors mit den Stadtwerken Schwerin überprüft.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über die vorhandenen Abwasserdruckleitung auf dem südlichen Grundstücksbereich oder alternativ über Freigefälleleitungen mit Zuleitung nach Norden realisiert.

Sofern die Gefahr besteht, dass die Abwasserdruckleitung durch die Baumaßnahme der Hotelenerweiterung beeinträchtigt wird, ist eine Umverlegung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich. Die Kosten sind durch den Investor zu übernehmen. Das anfallende Niederschlagswasser auf Straßen und Stellplätzen wird über Muldenrigolen zur Versickerung gebracht. Die Entwässerungsfunktion des bestehenden Grabensystems in den überbauten Bereichen (Stellplatzanlage) bleibt erhalten, indem in den Trassen Sickerstränge verlegt werden.

Östlich und südlich der Parkplätze wird ein neuer Graben angeordnet, der als Ersatz für die überbauten Gräben nicht versickertes Oberflächenwasser fasst. Vor der Einmündung des neuen Grabens in das vorhandene System wird ein Abflussbegrenzer für 20 l/s eingebaut. Damit sind auch die Belange des als Vorflut dienenden Schweriner Sees berücksichtigt. Eine neue Einleitgenehmigung ist nach Abstimmung mit dem STAUN folglich nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in Zisternen mit Sickerschächten gesammelt und zur Brauchwassernutzung verwendet.

10. Kosten, Planverwirklichung

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planänderung entstehende Kosten werden gemäß separatem städtebaulichen Vertrag vom Investor, der Strandhotel Schwerin GmbH, übernommen.

11. Flächenbilanz

- Sonstiges Sondergebiet	0,926 ha =	33 %
- Verkehrsfläche (privat)	0,717 ha =	25 %
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	0,084 ha =	3 %
- Grünfläche (privat)	1,083 ha =	39 %
(davon 0,156 ha Waldflächen)		
Gesamtfläche des Plangebietes	2,810 ha =	100 %

12. Gutachten

Um das Abwägungsmaterial zusammenzustellen, wurden im Planverfahren u. a. folgende Gutachten erstellt:

- Geotechnischer Bericht / Baugrund- und Gründungsbeurteilung, Juni 2004
- Grünordnungsplan, Juni 2004
- Oberflächenentwässerung der Straßen und Parkstellflächen, Juni 2004
- Schalltechnische Begutachtung, Juni 2004.