

## ANREGUNGEN

**Einreicher:** Naturschutzstation Zippendorf e.V.  
19063 Schwerin

Die Wiesenflächen hinter dem Strandhotel sowie der Sukzessionswald auf der ehemaligen Wendeschleife werden derzeit durch die Naturschutzstation Zippendorf 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.

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

Die besondere Eignung der ehemaligen Wendeschleife als Naturerlebnisraum wird wie folgt begründet. 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:

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

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:

- d) 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.
- e) Die textlichen Festlegungen zum Bebauungs- und zum Flächennutzungsplan müssen 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:

- f) 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 eingriffsminimierende Alternativen für die Erschließung vorlägen.
- g) Zusätzliche Parkmöglichkeiten ohne zusätzlichen Flächenverbrauch könne ein Parkhaus auf dem Gelände des Parkplatzes in der Bosselmannstr. schaffen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

1. 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 erfolgt. Der eigentliche im Inneren der Schleife liegende Sukzessionswald wird nicht berührt und bleibt als Naturerlebnisraum erhalten.
  - a) Auch zukünftig stehen ausreichend große Flächen für das Naturerleben zur Verfügung. Die Querung einer Zufahrtsstraße während des Exkursionsweges stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Es entstehen keine Umwege, die Entfernung zum Wald bleibt unverändert. „Ablenkende Sinnesreize“ können aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der besonderen Funktion des Strandbades Zippendorf als touristisches Ausflugsziel bereits heute durch z.B. Fahrverkehr auf der Bosselmannstraße, dem direkt an den Wald angrenzenden Parkplatz oder lärmintensiven Open – Air Veranstaltungen auftreten.
  - b) Der gewählte Verlauf der Erschließungsstraße reduziert den Eingriff in den Naturhaushalt auf das kleinstmögliche Maß. Die Wegeführung im unmittelbaren Bereich der Bebauung wurde gewählt, um den naturräumlichen Zusammenhang zwischen Erlebnisraum Wendeschleife/Wald und Orthmannschen Wiesen in größtmöglichem Umfang erhalten zu können. Der Verlauf ermöglicht auch den Erhalt der nördlichen Waldrandbestandteile. Somit bleibt der direkte Übergang von einer Wiesen- in eine Waldfläche erhalten und kann auch zukünftig vermittelt werden.
  - c) Der Bereich der ehemaligen Wendeschleife befindet sich im Lärmpegelbereich III. Ermittelt wurde der LPB 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 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 sein dürfte.

## **2. Teilweiser Ausbau des Strandhotels**

- d) Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Seenlandschaft“ grundlegende Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“. Dabei begründet sich das Änderungserfordernis des Bebauungsplans nicht nur mit der Erschließung sondern resultiert ebenso aus der neuen Nutzungsart, der höheren baulichen Dichte, der geplanten Geschosshöhe des Hotels sowie der Notwendigkeit der Errichtung einer Lärmschutzanlage. Daher würde ein nur teilweiser Ausbau des Strandhotels ebenso eine Planänderung erfordern. Bislang liegen keine Informationen vor, dass das Vorhaben nur teilweise oder gar nicht realisiert werden soll. Bereits per 19.04.2004 wurde durch den Investor ein Bauantrag zum Um- und Ausbau des Strandhotels zu einem Grand Media Hotel mit Tagungszentrum eingereicht. Dieser Antrag basiert auf einer 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 umfangreiche Aufträge ausgelöst hat und überdies auch sämtliche mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbunde-

nen Kosten trägt, ist von der tatsächlichen Realisierung im geplanten Umfang auszugehen.

- e) Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. Darstellungen eines Flächennutzungsplans beinhalten rechtsverbindliche Regelungen zur baulichen Entwicklung einer Gemeinde. Die Festsetzung z.B. eines Sondergebietes „Tagungs- und Kongresshotel“ nebst dazugehöriger Stellplatzanlage produziert verbindliches, zweckgebundenes Baurecht. Jedoch erwächst daraus kein Baugebot. Es obliegt der Entscheidung des Investors die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans auszuschöpfen oder nicht. Wird von einem Baurecht kein Gebrauch gemacht, führt dies nicht zur Rechtsunwirksamkeit oder gar Nichtigkeit von Festsetzungen. Es ist nach dem im 2. Änderungsverfahren noch zur Anwendung gelangendem Baurecht in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuch vom 27. August 1997 aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich Festsetzungen zu treffen, die unter bestimmten Voraussetzungen zur Nichtigkeit von Änderungen führen.

Sollte das Vorhaben in kleinerem Umfang zur Ausführung gelangen, würde sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze reduzieren. Die tatsächliche Inanspruchnahme von Wiesenfläche fiel infolge dessen geringer aus, so dass die bereits mit der 2. Änderung am südlichen Rand der Erschließungsanlagen gesicherten Wald- und Grünflächen in Ihrem Umfang größer ausfallen könnten.

### **3. Ausbau des Strandhotels im geplanten Umfang**

- f) Wie unter 2d) bereits erläutert sind die Planänderungen erforderlich um die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Grand Media Hotels zu schaffen. Soweit als Argument gegen die Planänderung das Vorliegen eingriffsminimierender Alternativen angeführt wird bleibt offen, um welche es sich dabei handeln soll. Möglicherweise stützt sich diese Anregung auf eine im Oktober 2001 eingereichte Bauvoranfrage. Wesentlicher Bestandteil der Anfrage war auch dort die beabsichtigte Führung der Zufahrtstraße über die ehemalige Wendeschleife zum Zwecke der Belieferung, Ver- und Entsorgung der Hotelanlage. Für die Strandpromenade besteht die planerische Zielstellung in der größtmöglichen Verkehrsberuhigung. Durch die Neuordnung der Erschließungssituation besteht nun die Chance den gesamten Abschnitt der Straße Am Strand vom Bosselmannweg bis zum Strandhotel von Liefer- und Besucherverkehr frei zu halten. Die Aufenthaltsqualität auf der Strandpromenade und die Attraktivität des Strandbades Zippendorf als Erholungs- und Freizeitstandort können dadurch in erheblichem Umfang erhöht werden. Die Überlagerung der Strandpromenade mit zukünftigem Hotelverkehr dagegen würde zu nicht lösbaren Nutzungskonflikten führen. Die rückwärtige, von der Strandpromenade abgewandte Erschließung des Strandhotels steht deshalb in großem öffentlichen Interesse. Die geplante Neuordnung führt auch zu einer wesentlichen Verbesserung der Standortbedingungen des geplanten Hotelbetriebes.
- g) Die Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses auf dem Parkplatz Bosselmannstraße ist bei einer Standortanalyse frühzeitig geprüft worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Bau und Betrieb eines Parkhauses unwirtschaftlich sind und die Hotelerweiterung dann nicht möglich wäre. Dem Bau eines Parkhauses stehen weitere Gründe entgegen. Die Entfernung zum Haupteingang des Hotels wäre relativ groß. Der Parkplatz befindet sich nicht im Eigentum des Investors. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten. Der Bau einer neuen Zufahrtstraße zum Hotel ist aus planerischer Sicht trotzdem erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.