

Erläuterung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Schwerin

I. Ausgangslage für das Änderungsverfahren

Im Bereich der Strandpromenade Zippendorf stellt der Flächennutzungsplan entsprechend der Bestandssituation im westlichen Teil eine »Gemischte Baufläche« und im östlichen Teil »Wohnbaufläche« dar. Die Abgrenzung dieser Bauflächen zur den südlich angrenzenden Orthmannschen Wiesen folgt dabei im wesentlichen dem Bestand. Die Orthmannschen Wiesen sowie eine östlich angrenzende Gehölzfläche auf der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife sind als »Fläche für die Landwirtschaft« und nachrichtlich als »Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts« dargestellt. Auf dieser Grundlage trat im Jahr 2001 der Bebauungsplan Nr. 16.91.01 »Zippendorf« mit entsprechenden Festsetzungen in Kraft.

Für den Bereich des Strandhotels plant die »Strandhotel Schwerin GmbH« die Errichtung eines Multi-Media- Hotelkomplexes. Das Vorhaben umfasst neben den bebauten Grundstücksflächen des Strandhotels sowie des Nachbargrundstücks, insbesondere für Stellplatzflächen und eine rückwärtige Zufahrt, auch Teile der angrenzenden Orthmannschen Wiesen und der Gehölzfläche der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife. Das Grünland, Gehölzbestände und eine feuchte Senke mit einem nach § 20 Landesnaturschutzgesetz geschützten Kleingewässer sollen überbaut werden. Dementsprechend sind die Festsetzungen des B-Plans Nr.16.91.01 »Zippendorf« und als Grundlage für dieses B-Planverfahren die Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich zu ändern.

II. Lage und Darstellung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Zippendorf. Im Norden und Osten grenzt er an die vorhandene Bebauung an der Strandpromenade zwischen Bosselmannweg und Dorfstraße an, im Westen an den Parkplatz am Bosselmannweg und im Süden an die verbleibenden Grünlandflächen der Orthmannschen Wiesen. Neben den Erweiterungsflächen für das Hotelprojekt, die als »Gemischte Baufläche« dargestellt werden, umfasst der Änderungsbereich auch Flächen des im B-Plan Nr. 16.91.01 »Zippendorf« bereits ausgewiesenen Wohngebietes an der Dorfstraße. Diese Flächen werden als »Wohnbaufläche« dargestellt.

III. Planung

Für die geplante Errichtung eines Multi-Media-Hotelkomplexes im Bereich des Strandhotels reichen die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen nicht aus. Es ist eine rückwärtige Zufahrt zum Hotel über den Parkplatz am Bosselmannweg vorgesehen, um die Strandpromenade von zusätzlichem Verkehr freizuhalten. Insbesondere für diese Erschließungsstraße und die erforderliche Stellplatzanlage werden Teile der südlich an das Strandhotel angrenzenden Orthmannschen Wiesen in Anspruch genommen, die derzeit als »Fläche für die Landwirtschaft« dargestellt sind. Diese Flächen werden zukünftig als »Gemischte Baufläche« dargestellt. Der Bereich des bestehenden Hotels sowie der geplanten Erweiterung wird im B-Plan als Sondergebiet dargestellt. Wegen der geringen Größe dieses Sondergebiets von 0,9 ha wird die Darstellung einer »Gemischten Baufläche« für diesen Teil des Vorhabens im Flächennutzungsplan nicht geändert.

Bei den ebenfalls im Änderungsbereich dargestellten Wohnbauflächen handelt es sich lediglich um eine Anpassung. Diese Flächen sind im rechtsgültigen B-Plan Nr. 16.91.01 »Zippendorf« als »Wohnbauflächen« festgesetzt, während sie im Flächennutzungsplan aufgrund der Unschärfe der Darstellungen noch teilweise als »Fläche für die Landwirtschaft« dargestellt sind. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an die Wohnbauflächen am Hufenweg angrenzen wird, muss dies in der Darstellung des Flächennutzungsplans nachvollzogen werden.

IV. Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergab die Prüfung des Vorhabens, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden muss. Gleichzeitig wurde die vorgesehene Nutzungserweiterung immissionsschutzrechtlich geprüft. Durch die Anordnung der Stellplätze und die Anlage eines Lärmschutzwalls zu den östlich angrenzenden Wohnbauflächen wird hier ein ausreichender Schutz gewährleistet.

Das Plangebiet wird unmittelbar an seiner nördlichen Grenze vom IBA – Gebiet »Schweriner, Dambecker und Neukloster-Wariner Seen« tangiert. Grenzverlauf des IBA – Gebietes ist die Uferlinie des Schweriner Sees. Zu schützende Zielvogelarten, wie z.B. Seeadler, Graugans oder Kolbenente des IBA-Gebietes sind nicht betroffen. Bei einer Erhebung im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplans waren Zielvogelarten nicht nachweisbar.

Für den Bereich der Orthmannschen Wiesen, der durch das Vorhaben in Anspruch genommen wird, wird in einem Parallelverfahren der Landschaftsschutz aufgehoben. Für die Beseitigung des nicht zu erhaltenden Kleingewässers und des angrenzenden Feldgehölzes in diesem Bereich erfolgt eine Befreiung von den Schutzbestimmungen des §20 Landesnaturschutzgesetz im Zuge des Planverfahrens.

Für die nach Naturschutzrecht zu erwartenden Eingriffe in die Wiesenflächen, Gehölzbestände und gemäß §20 Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotope werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im Bereich einer feuchten Niederung des südlich angrenzenden Grünlandes erfolgt eine Aufwertung durch Umwandlung der nitrophilen Hochstaudenfluren zu den ursprünglich hier vorhandenen Feuchtwiesengesellschaften. Als Ausgleich für das im Zuge des Vorhabens zu überbauende Kleingewässer wird im Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife ein Kleingewässer angelegt. Die Eingriffe in die Gehölzbestände werden durch Aufwertung von Teilen der Uferböschungen des Neumühler Sees durch den Umbau von nicht standortgerechten Gehölzbeständen zu naturnahen Waldgesellschaften kompensiert.

Weiterhin ist mit dem Bauvorhaben ein Eingriff in das bestehende Gewässersystem in den Wiesenflächen verbunden. Bei der erforderlichen Neuanlage von Entwässerungsgräben wird eine naturnahe Gestaltung angestrebt.