

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16.91.01 „Zippendorf“

1 Allgemeines und Bestand

Die Stadtverordnetenversammlung Schwerin hat am 17.01.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ beschlossen.

Der Stadtteil Zippendorf der Landeshauptstadt Schwerin hat ca. 550 Einwohner und liegt etwa 4,5 km südlich des Zentrums unmittelbar am Ufer des Schweriner Sees. Der Ortsteil ist ca. 710 Jahre alt. Bis Ende des 18. Jahrhunderts war Zippendorf ein Bauerndorf. Anfang des 19. Jahrhunderts entwickelte sich der Ort zu einem Ausflugsziel für die Schweriner Stadtbevölkerung.

Zwischen Schwerin und Zippendorf fanden die ersten Dampferfahrten der Weißen Flotte schon Mitte des 19. Jahrhunderts statt. Eine Straßenbahnverbindung mit Endstation Zippendorf wurde 1921 eingerichtet und bestand bis in die 70er Jahre. Im Rahmen dieser Entwicklung zu einem Naherholungsort entstanden Gaststätten und Restaurants; um 1910 wurden das Strandhotel und das Kurhotel eröffnet. Zur Attraktivität Zippendorfs trug auch die Erweiterung des Strandes und die Gestaltung einer Promenade bei. Die Seeseite Zippendorfs erhielt entlang des Strandes Anfang des 20. Jahrhunderts eine weitere Prägung durch Villengebäude.

Das ehemalige Bauerndorf, dessen letzte Zeugnisse der Gebäudebestand alter Hofstellen und Scheunen darstellen, hat sich bis heute zu einem attraktiven Wohn- und Naherholungsort entwickelt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 82,5 ha und umfasst den größten Teil der Gemarkung Zippendorf.

Die Fläche ist ca. zu einem Drittel bebaut, vorwiegend durch Wohnbebauung sowie gastronomische Einrichtungen und Hotels.

Die übrige Plangebietsfläche besteht größtenteils aus ökologisch bedeutungsvollen Grünflächen und Wald. Hierbei handelt es sich um eine Waldfläche im Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife, die Orthmann'schen Wiesen, die Niederungen zwischen Alter Dorfstraße und dem ehemaligen Fritz-Reuter-Hotel/Räthenweg, die Niederung zwischen Waldbad und der B 321 (Korthorster Wiesen) sowie um den Hochwald im Osten des Plangebietes.

Besonders charakteristisches Merkmal des Ortes ist der Strand mit seiner teilweise villenartigen Bebauung und der Strandpromenade.

Das Geländere relief ist relativ eben, die Grünflächen sind durchzogen von zahlreichen Entwässerungsgräben. Einen durchgängigen Geländeversprung stellt die nördliche Böschung der B 321 dar. Dessen Höhe beträgt am westlichen Ende des Planbereichs ca. 1,5 m und im Bereich der Alten Dorfstraße ca. 4 m. Der Bereich des ehemaligen Fritz-Reuter-Hotels liegt auf einem aufgeschütteten Geländerrücken von ca. 10 m Höhe; der sich von der B 321 nach Norden bis zum Räthenweg erstreckt.

Die Anbindung des Plangebietes an die B 321 erfolgt über die Bosselmannstraße und die Alte Dorfstraße. Darüber hinaus gibt es Anbindungen durch Fuß- u. Radwege, den Franzosenweg von Schwerin und weiterführend nach Mueß sowie die Verlängerung des Räthenweges zur B 321. Weiter ist Zippendorf über eine Fährverbindung zur Innenstadt Schwerin angebunden.

2 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung umrandet und umfasst

1. die gesamte Flur 1 der Gemarkung Zippendorf mit folgenden Ausnahmen
nicht im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 3/1, 85/3, 85/4, 85/5, 86/5, 86/1, 86/2, 86/3 sowie Anteile der Flurstücke 7, 18/1, 18/2 und 37/2.
2. Die Flurstücke 91/1, 91/2 und 92 der Flur 2 (südlich der B 321)

3 Einordnung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 16.91.01 ordnet sich in überörtliche und örtliche Planung ein. Bisher lag dem Plangebiet kein Bebauungsplan zugrunde.

Gemäß § 8 (4) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 16.91.01 als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, da die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Zippendorf dringend erforderlich ist. Der Bebauungsplan stellt die beabsichtigte Entwicklung der Gemeindegebietes für den Planungsbereich dar.

Der Flächennutzungsplan Schwerin wurde im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist z.Zt. durch die Stadt Schwerin, beschlossen, jedoch noch nicht bekanntgemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan sind aufeinander abgestimmt.

Die bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechen den Leitlinien des Landesraumordnungsprogramms von 1993. Darüber hinaus ist die Planung mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms von Dezember 1996 abgestimmt.

Weiter im Bebauungsplan berücksichtigt sind die Ergebnisse folgender für den Ortsteil Schwerin-Zippendorf erstellten Planungen und Studien:

- Gestaltung der Strandpromenade
- Umweltverträglichkeitsstudie
- biologisch-ökologische Bestandserfassung
- Grünordnungsplan
- Schallimmissionsprognose
- Entwässerungsgutachten
- Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich der Teilbereich IV der Erhaltungssatzung der Stadt Schwerin für die Bereiche Zippendorfer Strand, Am Stand und Alte Dorf Straße gilt.

Weiter gilt im Bauleitplangebiet die Fremdenverkehrsordnung vom 17.07.1995.

4 Ziel der Planung

Die Lage Zippendorfs am Schweriner See mit Strandpromenade und fuß- u. radläufig erlebbaren Uferrandbereich sowie großen naturnahen Grünflächen hat zu einem starken Investitionsdruck in den letzten Jahren geführt. Um in Zippendorf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat die Landeshauptstadt Schwerin die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die grundsätzlichen Planungsziele lauten:

1. Erhalt und Betonung der ortstypischen Charakteristik Zippendorf wie des Strandbereiches mit der Promenade, der Alten Dorfstraße und der Siedlung am Rätenweg.
2. Erhalt des Landschaftsbildes, Schutz ökologisch-biologisch bedeutsamer Flächen, der charakteristischen Wiesen und der Wälder und die Renaturierung unnötig versiegelter Flächen
3. Sicherung und behutsamer Ausbau des Wohnstandortes Zippendorf unter Berücksichtigung der begrenzten Erschließungskapazitäten des Ortsteiles. Hierbei Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, der entsprechenden Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie und der biologisch-ökologischen Bestandserfassung, der Lärmproblematik durch die B 321 sowie auch der Erschließungssituation im Ortsteil Zippendorf können Wohnbauflächen nur im westlichen Bereich der Alten Dorfstraße ausgewiesen werden.

Die Nutzungsausweisung und vor allem die Festsetzung der Nutzungsmaße erfolgen durchweg in Angleichung an den Bestand.

Der Bebauungsplan stellt daher im Wesentlichen eine bestandsorientierte Planung dar.

Die mögliche Entwicklung berücksichtigt die bisherigen Nutzungen und den vorhandenen Gebäudebestand, die Naturschutzbelange, die Interessen des Fremdenverkehrs und die Bedürfnisse der Bewohner. Maßgebend berücksichtigt bei den Nutzungserweiterungen wurde die problematische Erschließungssituation und das Schutzbedürfnis der Bewohner des Ortsteiles. Die Erweiterung der Wohnbauflächen sind daher auf Ortsrandabrundungen und die Ausnutzung vorhandener Erschließung begrenzt.

Im Wesentlichen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- angepasste Siedlungserweiterungen westlich der Alten Dorfstraße
- Arrondierung östlich der Alten Dorfstraße
- Städtebauliche Neuordnung am Ende des Räthenweges
- Arrondierungen im Bereich des Wiesenweges
- Neukonzeption des ehemaligen Komplexes Hotel Fritz-Reuter zu einem Wohnstandort
- Erweiterungsmöglichkeiten für die Hotelstandorte Strandhotel und ehemaliges Kurhotel
- Stärkung des Erscheinungsbildes einer Villenbebauung „Am Strand“

Die ökologisch wertvollen Flächen des Plangebietes, die einem starken Nutzungsdruck unterliegen, jedoch als naturnah einzustufen sind, werden dauerhaft geschützt und bleiben mit ihren Erholungs- u. Freizeitfunktionen erhalten.

5 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweisen

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen und der vorgenannten Planungsziele werden in Zippendorf als Baugebiete vorwiegend Wohn- u. Mischgebiete festgesetzt. Städtebaulich und vor dem Hintergrund touristischer Entwicklung bedeutende Einrichtungen wie das ehemalige Kurhotel sowie eine Gaststätte und ein Wasserwanderrastplatz im Bereich des Zippendorfer Strandes werden als Sondergebiete ausgewiesen. Weitere Sondergebiete bilden eine dem zum Wohngebiet umgewandelten Komplex des ehemaligen Fritz-Reuter-Hotels zugeordnete Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie die Trankstelle an der Crivitzer Chaussee.

Entsprechend der vorhandenen Bauweise in Zippendorf ist in den Baugebieten die offene Bauweise als Einzel oder Einzel- u. Doppelhausbebauung festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bildet neben den Sondergebieten der vorhandene Bestand des ehemaligen Fritz-Reuter-Hotels und in diesem Zusammenhang die Bebauung am südöstlichen Ende des Räthenweges.

Den Festsetzungen für die einzelnen Baugebiete wurde eine Systematik zugrundegelegt, die der begrenzten Erschließung der Ortslage Zippendorf Rechnung trägt. Demnach werden Art und Maß der Nutzung auf die mögliche Erschließungsmöglichkeit abgestimmt.

In der Vergangenheit führte die Erschließungssituation bisher kaum zu Problemen, da im Schnitt die Baudichte in Zippendorf deutlich unter den Werten liegt, die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässig gewesen wäre und das Verkehrsaufkommen in Folge sehr gering blieb.

In Anpassung an den Bestand werden daher die nach BauNVO maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) reduziert. Dies ist zur Wahrung des Gebietscharakters und der Beschränkung des Verkehrszuwachses notwendig. Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wurde darüber hinaus zu diesem Zweck auf max. 20 % beschränkt.

Dennoch lassen die festgesetzten Ziffern in der Regel eine weitere Verdichtung im Bestand zu. Die Möglichkeiten notwendiger Baulandausweisungen werden somit ausgeschöpft.

Die grundsätzliche Unterteilung der Wohnbauflächen in reine und allgemeine Wohngebiete erfolgt aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Lage bzw. der Erschließung. Das allgemeine Wohngebiet berücksichtigt in seiner Nutzungsqualität die städtebauliche Bedeutung und die Erschließungsfunktion (Sammelstraße) der Alten Dorfstraße und des östlichen Abschnittes der

Strandpromenade. Die reinen Wohngebiete liegen im Verhältnis zu den allgemeinen Wohngebieten in den Randbereichen Zippendorfs und werden nur durch Erschließungsstraßen, in der Regel verkehrsbedingte Sackgassen, erschlossen.

Die Ausweisung des westlichen Abschnittes der Strandpromenade als Mischgebiet erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzung, in diesem Bereich die Fremdenverkehrs- und Gastronomiefunktionen zu stärken und zu konzentrieren. Das Strandhotel und einige Gaststätten/Restaurants gemischt mit Wohnen prägen diese Nutzung bereits vor. Im östlichen Abschnitt der Strandpromenade herrscht dagegen die Wohnnutzung noch eindeutig vor, so dass trotz der potentiellen Bedeutung für den Fremdenverkehr keine Mischnutzung festgesetzt wird.

Entlang der städtebaulich prägenden und bedeutsamen Strandpromenade wird eine Bebauung dem Wasser zugewandter Villenarchitektur gefördert. In diesem Sinne wird neben einer dreigeschossigen Bebauungsmöglichkeit durch die Ausweisung von GRZ und GFZ der besonderen örtlichen Situation der Grundstücke Rechnung getragen.

Die Mischgebiete Am Strand und im Eckbereich Bosselmannstraße/Crivitzer Chaussee erhalten entsprechend ihrer Funktion die höchsten Nutzungsziffern, wobei auch hier in Anpassung an die im Ortsteil Zippendorf vorherrschende niedrige Baudichte die möglichen Nutzungszahlen der BauNVO reduziert werden. Die Wohndichten und die Anzahl von Hotel- oder Gästebetten werden nicht beschränkt.

Die Ausweisung eines Großparkplatzes an der Bosselmannstraße entlasten den Strandbereich vom Verkehr und ermöglicht eine Verkehrsberuhigung für die Promenade.

Auch ein Steuerungselement hinsichtlich der Nutzungsdichte in den Wohngebieten sind die Festsetzungen zum Stellplatznachweis. Wie bei den Nutzungsziffern werden für die Baugebiete Abstufungen vorgenommen, die den unterschiedlichen Stellplatzbedarf Rechnung tragen und die begrenzten Kapazitäten der Verkehrserschließung in Zippendorf berücksichtigen. So ist in den reinen Wohngebieten der erforderliche Stellplatznachweis innerhalb der Baufenster zu führen, in allgemeinen Wohngebieten hat er auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. In den Mischgebiet ist – sofern die Fläche des eigenen Grundstückes nicht ausreicht – die Schaffung von Stellplätzen auch an anderer Stelle zulässig.

Auch die Bautiefen unterliegen entsprechend vertretbaren Nutzungen einer Staffelung. Die Bautiefen innerhalb der Baugrenzen richten sich auch nach den spezifischen Anforderungen, z.B. Am Strand für Hotels und Gaststätten. So betragen sie im Mischgebiet Am Strand in der Regel 30 m, in den allgemeinen Wohngebieten Am Strand und an der Alten Dorfstraße sowie im Mischgebiet an der Ecke Bosselmannstraße /Crivitzer Chaussee i.d.R. 20 m und in den übrigen Wohngebieten i.d.R. 15 m. Die Baugrenzen der Sondergebietsflächen liegen außerhalb dieser Systematik. Die Bauflächen werden soweit gefasst, dass eine städtebaulich vertretbare maximale Bebauung entsprechend der Nutzungsziffern stattfinden kann.

Die erforderlichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzung in den Misch- und Wohngebieten werden auch danach bewertet, wie viel Verkehr sie in das betreffende Gebiet ziehen und welche Störintensität auf die Nachbarschaft wirkt. Die Einschränkung der Nutzungen über das Wohnen hinaus sind im reinen Wohngebiet am stärksten, im allgemeinen Wohngebiet entsprechend schwächer und im Mischgebiet nur geringfügig.

Da die Wohngebiete alle an Grünbereiche grenzen, dient die Verminderung der Flächenausnutzung auch einem verträglichen Übergang des Siedlungsbereiches zur Landschaft. Die Bautiefe von max. 15 m in den reinen Wohngebieten sichert so einen sinnvollen Übergang der Wohnbauflächen zu den angrenzenden Grünbereichen.

Tankstellen werden in den Mischgebieten des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Dies begründet sich zunächst in den begrenzten Verkehrserschließungskapazitäten des Ortsteiles Zippendorf. Auch stünden Tankstellenstandorte in Konflikt mit dem städtebaulichen Ziel, Freizeit- u. Erholungsfunktionen in Zippendorf zu stärken und zu entwickeln. Darüber hinaus lässt das Ruhebedürfnis von Anwohnern und Gästen Tankstellen in diesem Bereich nicht zu.

Ein Tankstellenbereich ist als Sondergebiet an der Crivitzer Chaussee festgesetzt.

Besonderheiten:

Bereiche der Planstraße B und des Farmweges unterliegen einer Vorbelastung durch Schallimmissionen von der B 321 (Crivitzer Chaussee). Jedoch entspricht die Nutzung dieser Bereiche einem reinen Wohngebiet, so dass trotz dieser Belastung eine entsprechende Festsetzung nach BauNVO erfolgt.

Die Schallimmissionen seitens der B 321 wurden für das Plangebiet untersucht. Sie sind im Bebauungsplan berücksichtigt, die Lärmpegelbereiche sind im Teil A des Bebauungsplanes (Planzeichnung) dargestellt. Die Vorkehrungen zum Schutz von Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) sind textlich festgesetzt.

Neben passiven Schallschutzmaßnahmen am Bau kann auch durch Bauweise und Stellung der Gebäude eine gewisse Schutzwirkung erzielt werden. Für den südlichen Bereich der Planstraße B wird durch Vertiefung des Baufensters auf 20 m die Möglichkeit geboten, an der schallschützenden Nordseite eines Gebäudes einen größeren Freiraum zu schaffen.

Die Bebauung des lärmbelasteten Farmweges ist durch den Bestand hinsichtlich der Bauweise bereits weitgehend vorgegeben. In diesem Bereich bietet das gegenüber der Crivitzer Chaussee tiefer liegende Gelände einen gewissen Vorteil, da Schallimmissionen zum Teil über die Gebäude hinweg gehen.

Für das Mischgebiet im Eckbereich Bosselmannstraße/Crivitzer Chaussee werden Baufenster, Bautiefe von 20 m und Geschossigkeit in einer Weise festgesetzt, dass die Eingangssituation zur Bosselmannstraße zum Strand hin baulich betont werden können. Der Abstand zur nächsten Wohnnutzung lässt alle Nutzungen für ein Mischgebiete nach BauNVO zu. Lediglich Tankstellen werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Komplex ehemaliges Fritz-Reuter-Hotel:

Der Bereich des ehemaligen Fritz-Reuter-Hotels wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses Wohngebiet unterscheidet sich erheblich in seinem Charakter von der übrigen Bebauung in Zippendorf. Es handelt sich um die beiden sechsgeschossigen Flügel des ehemaligen Fritz-Reuter-Hotels, welche zu zwei Wohnblöcken umgenutzt werden. Die übrigen Bereiche des Hotelkomplexes werden zweigeschossig festgesetzt, um die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen arrondierenden Nutzungen aufnehmen zu können. Entsprechend der bei Umnutzung des Bestandes hohen Zahl der Wohneinheiten ist zur Deckung des Stellplatzbedarfes eine entsprechende Fläche zur Errichtung eines Parkhauses vorgesehen.

Die dem ehemaligen Komplex Fritz-Reuter-Hotel zugehörige Fläche am Südostende des Räthenweges wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die zwei Baufenster ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung mit jeweils max. 15 Wohneinheiten je Gebäude. Hierdurch wird ein städtebaulicher Übergang vom WR-Gebiet des Räthenweges zum umgenutzten sechsgeschossigen Hotelkomplex ermöglicht. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ist hinsichtlich der Verkehrsbelastungen und der begrenzten Erschließungssituation über die Strandpromenade und dem Räthenweg notwendig.

Sondergebiet Sport- und Spielanlagen:

Der Bereich südlich des Wohngebietes des ehemaligen Fritz-Reuter-Hotels ist als Sondergebiet für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. Hierdurch bietet sich die Möglichkeit, dem nördlichen allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Anlage für Sport- und Spielzwecke einzurichten. Da die Erschließung des Gesamtkomplexes über die Alte Dorfstraße erfolgt, müssen die Nutzungen dieses Sondergebietes dem Gesamtkonzept zugeordnet werden. Auch wenn die beiden nördlich genannten sechsgeschossigen Gebäude eine hohe Geschossigkeit vorgeben, bleibt die maximale Bauhöhe für entsprechende Sport- und Spielanlagen aus Gründen des Landschaftsschutzes deutlich darunter. Hier wird auch der topografischen Lage des Baugebietes auf einem Hügel Rechnung getragen.

Um das Sondergebiet für eine möglichst große Palette von Freizeitnutzungen nutzungen offenzulassen und um eine größtmögliche architektonische Freiheit zu ermöglichen, werden die Baugrenzen entsprechend weit gefasst.

Sondergebiet Wasserwanderrastplatz:**Sondergebiet Gaststätte:**

Generell ist eine bauliche Nutzung an der Nordseite des Uferweges und der Strandpromenade im Bebauungsplan ausgeschlossen. Aufgrund seiner Bedeutung für den Fremdenverkehr wird hiervon an zwei Stellen, jeweils an beiden Enden des Strandes, eine Ausnahme zugelassen. Die Lage ergibt sich aus der planerischen Absicht, den Strand von jeder Bebauung freizuhalten, die Funktion der beiden Nutzungen diesem aber möglichst direkt zuzuordnen. Strandende und Waldrand machen die beiden Standorte auch städtebaulich reizvoll.

Die möglichen Nutzungen sind im Text genau bestimmt. Weitere Nutzungen, auch als Ausnahmen sind nicht vorgesehen. Versiegelungen sind nur für das absolut notwendige, so Gebäude und Erschließung, zulässig. Die Lage der Baukörper ist durch Baugrenzen genau definiert.

Sondergebiet Hotel:

Der Bereich des ehemaligen Kurhotel stellt einen eigenständigen, großflächigen Gebietstypus dar. Die Funktion und Bedeutung eines großen Hotelstandortes geht weit über Zippendorf und Schwerin hinaus. Deshalb wird diese Fläche als „sonstiges Sondergebiet Hotel“ ausgewiesen.

Im Sondergebiet Hotel sind alle Nutzungen zulässig, die ein Hotelbetrieb mit sich bringen oder die einen solchen sinnvoll ergänzen. Die Maßzahlen richten sich nach dem Bestand, sind mit dem Denkmalschutz und der Forstbehörde abgestimmt und ermöglichen bauliche Erweiterungen für einen Hotelbetrieb der höheren Kategorie. Der Stellplatznachweis der höheren Kategorie. Der Stellplatznachweis erfolgt fast ausschließlich in einem Parkhaus.

Sondergebiet Tankstelle:

Der bestehende Standort einer Tankstelle außerhalb geschlossener Bebauung an der überörtlichen B 321 erfordert die Ausweisung dieser Fläche als Sondergebiet. Die Nutzung dieses Bereiches unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO. Aufgrund der besonderen Lage an der lärmbelasteten Crivitzer Chaussee kommt eine Festsetzung als Mischgebiet oder gar allgemeines Wohngebiet mit den darin zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nicht in Frage. Auch die Festsetzung Gewerbegebiet verbietet sich aufgrund der Lage.

Mit der Festsetzung „Sondergebiet Tankstelle“ ist eine Nutzung eröffnet, die mit den besonderen Anforderungen des Standortes vereinbar ist.

Der Tankstellenstandort an der Zufahrtsstraße nach Schwerin, die zukünftig 4-spurig ausgebaut werden soll, wird über dem Bebauungsplan dauerhaft gesichert.

Begründung der Einschränkungen für die Baugebiete im Einzelnen:**a) Reines Wohngebiet**

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei wird die Wohndichte entsprechend dem Gebietescharakter und den Kapazitäten der Erschließungsstraßen auch zur Vermeidung eines höheren Verkehrsaufkommens niedrig gehalten.

Sozialen Zwecken dienende Anlagen sind in reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie, wie auch die übrigen Nutzungen nach § 3 (3) Nr. 2 BauNVO den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, weil auch diese sonst höhere Verkehrsbelastungen zur Folge hätten.

b) Allgemeines Wohngebiet:

Im allgemeinen Wohngebiet sind am Strand und angrenzenden Abschnitt der Alten Dorfstraße entsprechend dem Bestand der leistungsfähigeren Verkehrserschließung zwei Geschosse zulässig; im übrigen Bereich der Alten Dorfstraße entsprechend der bestehenden Bebauung nur ein Geschoss. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten entspricht der Geschossigkeit: im Bereich mit zwei Vollgeschossen sind fünf Wohneinheiten, im Bereich mit einem Vollgeschoss sind zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Staffelung entspricht der eingangs erläuterten Systematik, wonach Obergrenzen für die Wohndichten entsprechend der Erschließung und der Funktion erforderlich sind.

Da nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht auf die Bedürfnisse der Bewohner des Baugebietes beschränkt sind und somit in der Regel zu einem ungleich höheren Verkehrsaufkommen führen können, sind diese nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke werden, ebenso wie die Einrichtungen nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO aus vorgenanntem Grund ausgeschlossen.

c) Mischgebiet (MI 1 + 3)

In den Mischgebieten entlang der Strandpromenade, die vornehmlich dem Tourismus und Strandbetrieb dient, werden Tankstellen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

d) Mischgebiet (MI 2)

Der Standort des Strandhotels mit seiner prägenden und bedeutenden Funktion der Strandpromenade soll durch die Ausweisung gestärkt werden. Büro- und Geschäftgebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige Gewerbebetriebe, die nicht dem Tourismus- oder Strandbetrieb zugeordnet sind, werden ausgeschlossen, da sie diesem Charakter nicht entsprechen. Vergnügungsstätten, die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig sind, sind zum Schutz der Anwohner nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie Tanzveranstaltungen dienen die das Wohnen nicht stören. Mit dieser Regelung soll vor allem den saisonalen Bedürfnissen des Tourismus nachgekommen werden können. Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO wird zum Schutz der Anwohner völlig ausgeschlossen.

Nach § 13 BauNVO wären Gebäude für freiberuflich Tätige im Mischgebieten zulässig, was in diesem Baugebiet allerdings der Intention, den Promenadencharakter zu wahren und die Funktionen für den Fremdenverkehr zu stärken, zuwiderlaufen würde. Daher wird diese Nutzungsart auf einzelne Räume (im Gegensatz zu ganzen Geschossen oder ganzen Gebäuden) beschränkt.

Einschränkungen beim Maß der baulichen Nutzung in den Wohngebieten.

Durch die Anpassung an die vorhandene lockere Bebauung lassen die zulässigen Grundflächenzahlen, die nach BauNVO möglichen Verdichtungen in dem Plangebiete in vielen Bereichen nicht zu. Die einzelnen Festsetzungen für die Grundflächenzahlen wurden bereits vorangehend bei der Begründung für die Gebietestypen erläutert.

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind ein wesentliches Element der Überbauung und tragen in ihrer Summe zu einem Großteil der Versiegelung bei. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO um 50 % wird gemäß Satz 3 auf 20 % reduziert. Gemeinsam mit der Herabsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl wird damit das Ziel verfolgt, die Baudichte in Relation zum Bestand zu bringen.

Neben der Geschossigkeit werden zur Bestimmung der Bauhöhe noch maximale Sockelhöhen und die Höhe des Kniestocks (Drempel) vorgegeben. Die Vorgabe von Geschossen alleine bietet keine Gewähr für die Einhaltung gewisser Bauhöhen, da nach Landesbauordnung MV § 2 (6) Kellergeschosse bis zu 1,40 m (Deckenoberkante) über Geländeneiveau liegen dürfen und ein erheblicher Spielraum für den Ausbau von Dachgeschossen besteht, ohne das sie als Vollgeschoss zählen. Aus diesem Grunde ist eine Sockelhöhe von max. 0,9 m zulässig; der Kniestock eines Hauses wird auf max. 0,5 m festgesetzt.

Bauweise:

Generell gilt in Anpassung an den Bestand in Zippendorf die offene Bauweise.

Die Vorgabe einer Bauweise gilt nicht für den Bereich des ehemaligen Fritz-Reuter-Hotels (Baugebiete 10 u. 11), da der Bestand bereits durch große Baukörper mit Längen von über 50 m geprägt ist.

Weiter sind bestimmte Bauweisen nicht für die Sondergebiete festgelegt, diese sind hinsichtlich der textlichen Festsetzungen und den Eintrag der Baugrenzen sowie Geschossigkeiten hinreichend definiert.

6 Erschließung

Verkehrerschließung:

Das Plangebiet wird – abgesehen vom durchgängigen Uferweg des Schweriner Sees – von der Bosselmannstraße und Alten Dorfstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz (Hauptverkehrsstraße Crivitzer Chaussee) angeschlossen. Die Crivitzer Chaussee (Bundesstraße 321) hat als Zubringer zur Autobahnanschlussstelle Schwerin Schwerin-Süd (A 241) eine besondere verkehrliche Bedeutung.

Die B 321 soll zukünftig durchgängig 4-spurig ausgebaut werden. Die künftige Straßenbegrenzungslinie ist daher als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Straßennetz unterliegt aufgrund der Bedeutung des Ortsteiles Zippendorf für Fremdenverkehr und Erholung – insbesondere in der Saison Mai bis September – besonderen Anforderungen. Hierbei bildet die Strandpromenade und die Straße „Am Strand“ in gewisser Weise das Rückgrat Zippendorfs, da alle Straße des Ortsteiles zum Strand führen. Für den Kraftfahrzeugverkehr sind außer den an die Crivitzer Chaussee anschließende Bosselmannstraße und Alte Dorfstraße alle übrigen Straßen Sackgassen; die ursprüngliche Verbindung des Räthenweges zur Crivitzer Chaussee wurde durch den Komplex des ehemaligen Fritz-Reuter-Hotels unterbrochen und besteht lediglich als Fuß und Radweg.

Von Bedeutung für die Planung ist somit, dass das östliche Plangebiet ab Räthenweg nur über die Strandpromenade erschlossen ist. Infolge ist nur eine geringfügige Erweiterung und Verdichtung im Wohngebiet am Räthenweg möglich.

Weiter für die Verkehrsplanung von Bedeutung ist, dass die Strandpromenade aufgrund der Erschließung des Strandes mit hohem Fußgänger- und Radfahreranteil in bezug auf den Kraftfahrzeugverkehr zum Konfliktbereich wird.

Zur Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion wird die Strandpromenade als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Zufahrt zu den Hotels und Gaststätten wird ordnungsrechtlich geregelt. Der von der Strandpromenade Am Strand in östlicher Richtung weiterführende Uferweg erschließt als verkehrsberuhigter Bereich unter anderem bestehende Bootshäuser. Hier soll eine ordnungsrechtliche Regelung sicherstellen, dass der Weg zu den Bootshäusern nur noch von den Anliegern befahren wird.

Ebenso verkehrsberuhigt werden der Räthenweg und dessen Seitenstraßen sowie alle Seitenstraßen der Alten Dorfstraße. Das geringe Verkehrsaufkommen in diesen Straßen lässt die Ausweisung von gemischten Verkehrsflächen zu.

Die Seeuferwege in östlicher und westlicher Richtung Zippendorfs, die Überführung in Richtung Berliner Platz und ein Teilstück des ehemaligen Räthenweges in Richtung Crivitzer Chaussee werden als Fuß- und Radwege ausgewiesen. Diese Fuß- und Radwege sind Teil des örtlichen und überörtlichen Radwegenetzes.

In Zippendorf entstehen drei neue Straßen: zur Erschließung des Baugebietes westlich der Alten Dorfstraße die Planstraße A und B sowie östlich der Alten Dorfstraße die Erweiterung des Sonnenweges mit Planstraße C. Der Sonnenweg wird in einer Schleife über die ehemalige Zufahrt des Fritz-Reuter-Hotels zur Alten Dorfstraße zurückgeführt.

Sofern hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Fläche möglich und aufgrund der Straßenlänge erforderlich, wird an Enden der Sackgassen ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 21 m ausgewiesen. Im zentralen Bereich der Neubaufäche westlich der alten Dorfstraße entsteht ein Platz, der ebenfalls für Wendezwecke mit einem Durchmesser von 21 m dimensioniert ist.

Ruhender Verkehr:

Die Baudichte in Zippendorf erlaubt, dass in den Wohngebieten auf den Grundstücken selbst geparkt werden kann. Dieser Nachweis muss auch künftig für Neubaumaßnahmen erbracht werden. Auf diese Weise kann der ruhende Verkehr in großen Teilen Zippendorfs fast völlig von den öffentlichen Verkehrsflächen gehalten werden. Dadurch kommt man bei den Verkehrsflächen mit vergleichsweise geringen Dimensionierungen aus.

In reinen Wohngebieten muss der Stellplatznachweis innerhalb der Baufenster erfolgen, so dass Grünflächen möglichst großflächig, zusammenhängend und unversiegelt erhalten werden. Diese Verpflichtung und die Einbeziehung der Stellflächen mit ihren Zufahrten in die GRZ wirken einer zu hohen Verdichtung bzw. Versiegelung im Baugebiet entgegen. Dem prägenden Charakter zusammenhängender Landschaftsschutzgebiete in unmittelbarer Angrenzung an die Wohnbebauung wird somit Rechnung getragen.

Eine Ausnahme bei der Stellplatzregelung macht das Wohngebiet, das aus dem ehemaligen Fritz-Reuter-Hotel hervorgeht (Baugebiete 10 und 11). Der Stellplatznachweis wird im wesentlichen durch Errichtung eines Parkhauses erbracht. Zusätzlich werden an den privaten Erschließungsstraßen Stellplatzflächen für Besucher ausgewiesen.

Im Mischgebiet (Am Strand) wird der Stellplatzbedarf durch den hohen Anteil an Besuchern bestimmt, so dass in diesem Bereich auf den zwingenden Nachweis auf den Grundstücken selbst verzichtet wurde. In der Regel bieten jedoch auch hier die Platzverhältnisse genügend Raum, Stellplatznachweise erbringen zu können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, aufgrund starken Besucherandranges im Strandbereich auch außerhalb der Grundstücke Stellplätze herzustellen.

Für Zeiten großer Besucherströme besteht ein öffentlicher Großparkplatz an der Bosselmannstraße. Dieser dient vorwiegend im Sommer den Strandgästen, darüber hinaus den Gästen der Hotel- und Gastronomiebetriebe. Die Bußstellplätze werden an der Südseite dieses Platzes angeordnet, dies auch aus Lärmschutzgründen gegenüber der Bebauung am Strand.

Die Maße der Sichtdreiecke in den Mündungsbereichen der Bosselmannstraße und Alte Dorfstraße in die B 321 entsprechen den Empfehlungen für die Anlage für Erschließungsstraßen (EAE) und berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten.

Technische Erschließung:

Die bestehenden Baugebiete Zippendorf sind vollständig erschlossen. Abwasser und Oberflächenwasser werden im Trennsystem abgeführt. Dies wird auch für die neuen Baugebiete beibehalten.

Die Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser werden in der Umweltverträglichkeitsstudie für Zippendorf als sehr gering eingestuft. Allerdings kann Wasser von Dachflächen in nahe gelegene Gräben eingeleitet werden. Die Entwässerungsgräben (Vorfluter) sind in den Grünflächen Zippendorfs zahlreich vorhanden. Das Kanalsystem wird dadurch entlastet und die Grundwasserbildung gefördert.

Auf Grundlage einer für das Plangebiet erstellten Regenwasserkonzeption des Umweltamtes der Stadt Schwerin sind im Plangebiet Flächen für Regenrückhaltebecken ausgewiesen, die in Verbindung mit bestehenden Grabensystemen stehen.

In der Planzeichnung sind alle Leitungen von Bedeutung dargestellt, die nicht innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die genaue Lage der Leitungen ist oft, vor allen in den großen Grünflächen, nicht bekannt, so dass mit Abweichungen der gekennzeichneten Trasse gerechnet werden muss. In einigen Fällen, wo Leitungen nahe Grundstücksgrenzen verlaufen, ist daher im Rahmen des Planverfahrens nicht festlegbar, ob diese im öffentlichen oder privaten Bereichen liegen.

Im Bereich des ehemaligen Kurhotels ist eine Verlegung der Gasleitung erforderlich. Die Verlegung der Abwasserdruckleitung, die das neue Wohngebiet westlich der Alten Dorfstraße quert ist nicht zwingend erforderlich, jedoch empfehlenswert. Eine Verlegung bietet sich im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen an. Darüber hinaus gibt es keine Konflikte mit Leitungen.

Das Leitungssystem der Stadtwerke Schwerin und der Schweriner Abwasserentsorgung waren am 03.10.1990 in Betrieb und sind somit Kraft Gesetzes in ihrem Bestand geschützt. Diese Regelung ergibt sich aus dem § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes vom 20.12.1993 i.V.m. der Sachenrechts-Durchführungsverordnung vom 20.12.1994. Dieser gesetzliche Schutz gilt vorerst bis zum 31.12.2010. Die Versorgungsunternehmen haben bis dahin die Möglichkeit, diese Rechte in das Grundbuch des jeweiligen Grundstückes als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eintragen zu lassen. Die Stadtwerke haben mitgeteilt, von diesem Recht Gebrauch zu machen. Der Bestandsschutz gilt unbeschadet von eventuellen Änderungen der Eigentumsverhältnisse. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten im vorliegenden Bebauungsplan ist somit entbehrlich.

Sammlung und Entsorgung von Wertstoffen:

Für Zippendorf wird eine zentrale und gut erreichbare Sammelstelle für Wertstoffe am Parkplatz Bosselmannstraße eingerichtet.

7 Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan als Anlage zu dieser Begründung erarbeitet worden. Darüber hinaus sind grünordnerische Festsetzungen in dem Bebauungsplan Teil A (Planzeichnung) und Teil B (planungsrechtliche Festsetzungen) aufgenommen worden. Mit diesen Festsetzungen wird den Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen.

Hierzu dienen auch die nachfolgenden Erläuterungen:

Das Plangebiet Zippendorf gehört zum Naturraum „Mecklenburger Seenplatte“ und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Seenlandschaft“. Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Die neue Abgrenzung wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des Plangebietes gibt es drei größere Grünflächen von hoher ökologischer Bedeutung. Diese sind:

- die „Ortmann`schen Wiesen“ zwischen Bosselmannstraße und Alter Dorfstraße mit einer Waldfläche im Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife.
- Der Niederungsbereich zwischen Alter Dorfstraße und Räthenweg/ehemaliges Fritz-Reuter-Hotel.
- Der Niederungsbereich (Korthorster Wiesen) und der Hochwald zwischen Zippendorf und Mueß. Diese Grünfläche macht etwa die Hälfte des gesamten Plangebietes Zippendorf aus.

In allen drei Grünflächen werden einzelne Flächen nachrichtlich gemäß § 20 LNatG MV als Biotopfläche gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind Grünflächen:

- zwei in das Plangebiet im Westen hineinreichende Waldkeile des Hochwaldes auf dem Ostorfer Hals am Schweriner See und an der B 321.
- Ein Anteil der Fläche des Hochwaldes südlich der B 321.
- Der Strand.

Der Waldkeil am Schweriner See ist ebenfalls Biotopfläche nach § 20 LNatG MV; kaum von ökologischer Bedeutung dagegen ist die Strandfläche.

Der Hochwald im gesamten Plangebiet ist von der Landesforstbehörde als Erholungs- und als Schutzwald nach § 21f Landeswaldschutzgesetz MV eingestuft. Diese Einstufung wird in der Planung nachrichtlich übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grünordnung gliedern sich in zwei Teile. Der erste Teil befasst sich mit generellen Geboten zu Anpflanzungen und zu Begründungen. Der zweite Teil befasst sich mit den Maßnahmeflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Darüber hinaus sind mit Planzeichen dargestellte Baumstandorte - auch innerhalb der Baugrenzen - als zu erhaltende Bäume dargestellt. Hierbei handelt es sich in der Regel um Großbäume, die auch städtebaulich von herausragender Bedeutung und prägend für das Ortsbild sind. Eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken bei den festgesetzten Baumstandorten ist deshalb hinzunehmen.

Die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Pflanzen dient der Förderung und dem Erhalt der heimischen Flora und Fauna.

Zippendorf weist eine sehr hohe Begrünung auf, fast jedes Grundstück hat Baumbestand. Zur Wahrung dieses Ortsbildes und eines durchgängigen hohen Grünanteils wird daher festgesetzt, dass je 300 m² unbebauter Fläche auf einem Baugrundstück ein Baum zu pflanzen ist. Diese Fläche entspricht etwa der durchschnittlichen Größe des Gartenanteiles eines Grundstückes. Hierbei werden neben dem gestalterischen Aspekt die ökologischen Funktionen von Bäumen (CO₂-Austausch, Kleinklima, Beschattung etc.) auch unter den Anforderungen von Ausgleichsmaßnahmen bei Baugrundstücken berücksichtigt.

Entlang der Crivitzer Chaussee und der Bosselmannstraße befinden sich bereits Baumpflanzungen, mit der Festsetzung werden diese Pflanzungen ergänzt und bewahrt. Auf die Festsetzung von Baumpflanzung in den übrigen Straßen wird vor dem Hintergrund der vorhandenen hohen Durchgrünung und zugunsten geringerer erforderlicher Straßenbreiten verzichtet.

Für den Fuß- und Radweg in Verlängerung des Räthenweges wird eine begleitende Baumbepflanzung festgesetzt. Diese dient der Beschattung und stärkeren Hervorhebung des Weges in der übrigen Fläche.

Die Pflanzvorschriften für Stellplätze dienen der Vermeidung großer unbegrünter, versiegelter Flächen und zu deren Beschattung. Eine unbefestigte Freifläche von 12 m² mit einer Mindestbreite von 2,50 m stellt die Minimalanforderungen für ein sicheres Gedeihen der Bäume dar. Die Eingrünung der Stellplätze zum Außenbereich hin dient der besseren Einbindung in die Umgebung. Diese Festsetzung zielt vor allem auf die beiden vorhandenen großen Stell- bzw. Parkplätze im südlichen Bereich des ehemaligen Fritz-Reuter-Hotels und an der Bosselmannstraße ab.

Dachbegrünungen sind in Zippendorf ausdrücklich erlaubt. Für die Anlage von Dachbegrünungen ist ein Neigungswinkel des Daches von weniger als 35°, jedoch nicht unter 25° zulässig. Die Begrünung von Tiefgaragen und großflächiger Flachdächer auf Parkdecks oder -häusern ist vorgesehen.

Grünflächen:

Die Orthmann'sche Wiese unterliegt als einzige der Grünflächen heute noch einer gewissen extensiven Nutzung, wobei sich ein Teilbereich davon, die ehemalige Wendeschleife der Straßenbahn, seit Aufgabe der Funktion in den frühen 70er Jahren zur Wendeschleife (Sukzession). Die Wiese wird durch vereinzelte Busch- und Heckengruppen bzw. -reihen mit einigen kleinen Bäumen gegliedert. Randbereiche dieser Grünfläche, zur Bebauung und zur Crivitzer Chaussee hin, werden auch gärtnerisch genutzt. Die gesamte Grünfläche wird durch zahlreiche Gräben entwässert.

Teile des jungen Waldes, die Busch- und Heckengruppen sowie 1/3 der Wiesenfläche sind als Biotop nach § 2 NatSchG MV eingestuft.

Niederungsbereich:

Der Niederungsbereich zwischen Alter Dorfstraße und Räthenweg/ehemaliges Fritz-Reuter-Hotel gliedert sich in zwei deutlich unterscheidbare Teilbereiche.

Im nördlichen Drittel gibt es noch vereinzelt Gartennutzung, ansonsten brachliegendes Grünland, Gehölzgruppen und Streuobstwiesen. Im Winkel zwischen dem ehemaligen Hotel und der Bebauung Räthenweg besteht ein kleiner Wald.

Die übrigen sich zur B 321 erstreckenden 2/3 gehörten zur Grünfläche des Hotels und wurden zu großen Teilen als Rasenfläche angelegt. Im zentralen Bereich befindet sich eine schilfbewachsene Niedermoorfläche von Zufahrten und Gehwegen eingegrenzt.

Zwei weitere kleine Tümpel befinden sich in einem Grünteil, der sich westlich in Richtung Alte Dorfstraße erstreckt.

Etwa im südlichen Viertel dieses Niederungsbereiches wurde seinerzeit im Rahmen des Hotelbaus ein Parkplatz eingerichtet, der jedoch aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse absank und fast ständig unter Wasser stand. Im Jahre 1995 wurde auf dieser Fläche ein wesentlich kleinerer neuer Parkplatz gebaut. Zwischen diesem und der B 321 steht ein ca. 20 m breiter Gehölzstreifen.

Die Nordhälfte dieses Grünbereiches wird über Gräben nach Norden direkt in den Schweriner See entwässert, die Südhälfte über einen verrohrten Graben in das Grabensystem der Korthorster Wiesen.

Als Biotopflächen sind der gesamte nördliche Teil der Niederung mit dem brachliegenden Grünland, den Streuobstwiesen und dem kleinen Wald eingestuft, im südlichen Teil die schilfbewachsene Feuchtfläche und die beiden Tümpel.

Korthorster Wiesen und Hochwald:

Diese große, durch die Ortsteile Zippendorf, Mueß, die B 321 und den Schweriner See eingegrenzten Grünfläche entspricht etwa der östliche Hälfte des Plangebietes. Sie gliedert sich im Wesentlichen in dem Bereich des Hochwaldes im Norden und Osten und den davon eingeschlossenen Niederungsbereichen und brachliegendem Grünland. Eine kleine Restfläche von Hochwald besteht im Einmündungsbereich des alten Räthenweges in die Crivitzer Chaussee. Innerhalb des Niederungsbereiches befindet sich ein schmaler bewaldeter Landrücken.

Das brachliegende Grünland (Feuchtwiesen) wird von einem Grabensystem durchzogen, welches im Nordosten in den Schweriner See entwässert. Die Regulierung des Wasserstandes wurde in den vergangenen Jahren nicht mehr gepflegt.

Die Wiesen werden nicht mehr genutzt und unterliegen einem starken Sukzessionsdruck. Im Niederungsbereich und dem brachliegenden Grünland sind feuchtwiesentypische Biotope entstanden. Mit wenigen Ausnahmen ist die gesamte Niederung als Biotopfläche eingestuft.

Der Hochwald bildet einen breiten zusammenhängenden Gürtel entlang des Schweriner Sees. Er beginnt am östlichen Strandende und erstreckt sich bis zum Ortsteil Mueß. Kleinere Lichtungen bilden das Grundstück des „Haus am See“ mit seinem Gartenbereich, der sich in südliche Richtung zum Wiesenweg hinzieht sowie die Wiesenfläche des Waldbades und die Bootshausanlagen auf dem verlandeten Bereich des Schweriner Sees an der Nordspitze des Plangebietes. Die Uferzonen dieses Waldes sind als Biotopflächen eingestuft.

Festsetzungen:

Die bestandsorientierte Planung für Zippendorf umfasst auch die künftige Entwicklung der Grünflächen als prägenden Bestandteil des Plangebietes. Mit Ausnahme des Hochwaldes, der jungen Waldfläche im Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife und kleineren Niederungsbereichen werden alle drei großen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB belegt (Maßnahmenfläche M 1 bis M 4).

Erläuterung der Maßnahmen und Festsetzungen:

In Zippendorf gibt es keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Zwischenzeitlich haben sich auf den Wiesen zahlreiche erhaltenswerte Biotope etabliert, deren Erhalt und Schutz auch gesetzlich geboten. Aus diesem Grund gilt generell für alle Flächen, dass die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und der Umbruch der Wiesenflächen nicht zulässig ist. Die Vorschrift der Mahd von innen nach außen dient dem Schutz im Wiesenbereich lebender oder sich aufhaltender Tiere.

Die Ortmann`sche Wiese ist aufgrund ihrer Bodenverhältnisse für eine extensive landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Daher wird sie als Maßnahmefläche „Grünland“ mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ausgewiesen (Maßnahmefläche M 3). Zum Schutz der Biotope darf die Mahd erst ab 1. Juli erfolgen. Darüber hinaus ist nur noch eine Beweidung der

Fläche mit einer Großvieheinheit pro Hektar möglich. Diese Menge wird im Rahmen einer extensiven Bewirtschaftung als erträglich erachtet. Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig. Die Ausnahme vom Umbruchverbot für das bestehende Grabeland (Gartennutzung) in den Randbereichen der Wiese gewährleistet eine weitere Nutzung dieser Gärten.

Ein Teilbereich der Maßnahmefläche M 3/A) wird zur Entwicklung einer Obstbaumwiese ausgewiesen. Hierdurch wird der Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt durch das neue Baugebiet westlich der alten Dorfstraße erreicht. Die erforderliche ökologische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist im Grünordnungsplan „Zippendorf“ ermittelt worden. Mittels Zuordnungsfestsetzung unter Punkt 4.2.1.7 der textlichen Festsetzungen ist der erforderliche Ausgleich des Eingriffs gesichert. Die hierfür erforderlichen Flächen liegen auf städtischen Grund.

Das Erscheinungsbild der Niederung zwischen der Alten Dorfstraße und dem Räthenweg/ehemaliges Fritz-Reuter-Hotel soll im nördlichen Bereich der Grünfläche erhalten werden. Im südlichen Bereich sollen die Rasenflächen und alten Stellplatzbereiche der Niederung entsiegelt und als Feuchtfläche renaturiert werden. Die gesamte Grünfläche wird daher als private Grünfläche mit dem Entwicklungsziel „extensives Feuchtgrünland mit Gehölzgruppen“ festgesetzt (Maßnahmefläche M 4). Auf diese Weise entsteht ein Grünzug von der B 321 bis zum Strand, der die unterschiedlichen Ortsteile optisch von einander trennt.

Der große, östliche Grünbereich zwischen den Ortsteilen Zippendorf und Mueß soll ebenfalls in seinem Erscheinungsbild erhalten werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen. Allenfalls das Mähgut der Feuchtwiesen kann entsprechend verwandt werden. Diese Gewähr bietet die Festsetzung der gesamten Fläche einschließlich der Niederung als Wald. Innerhalb des Waldes liegende Niederungen, Auen, Lichtungen und Wasserflächen etc. widersprechen dieser Festsetzung nicht. Die Niederung ist gekennzeichnet durch zwei Maßnahmeflächen. Für Bereiche mit bereits fortgeschrittener Sukzession wird das Entwicklungsziel „Laubwald“ festgesetzt (Maßnahmefläche M 2). Für Niederungsbereiche, die als Feuchtwiesen erhalten werden sollen, ist als Entwicklungsziel „extensives Feuchtgrünland“ (Maßnahmefläche M 1) vorgesehen.

Abgesehen von den für alle Grünflächen gültigen Maßnahmen werden keine weitergehende oder zusätzliche Maßnahmen definiert, da der Erhalt und der Schutz der Biotopflächen gewährleistet ist. Ebenfalls als Waldfläche ausgewiesen werden die Bootshausflächen an der Nordspitze des Plangebietes und die südlich der B 321 im Plangeltungsbereich liegenden Flurstücke.

Die Bootshausanlage mit den Wasserflächen entstand in der verlandeten Uferzone des Schweriner Sees und wäre heute aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig. Die Ausweisung als Waldfläche verhindert eine Erweiterung bzw. einen Ausbau dieser Anlage. Der Bestand ist über den Fuß- und Radweg von Zippendorf nach Mueß erschlossen.

Die Flurstücke südlich der B 321 sind bis auf die Straßenseite von Hochwald umgeben. In diesem Bereich ist die Bundesstraße anbaufrei. Die Ausweisung einer Wohnfläche ist aufgrund der Nähe zur Straße nicht möglich. Die Entwicklung einer Gewerbefläche – ggf. im Sinne bestehender Nutzungen – ist städtebaulich nicht gewollt und auch nicht im Interesse einer landschaftlich sinnvollen Gliederung. Die Festsetzung dieser Fläche als Wald mit dem langfristigen Ziel der Wiederaufforstung hat das Entwicklungsziel „Laubwald“ (Maßnahmefläche M 5).

Sonstige Maßnahmefläche M 5:

Die Maßnahmen nach M 5 werden auch für Aufforstungsflächen südlich des Parkplatzes Bosselmannstraße und entlang der B 321 zwischen westlicher Plangebietesgrenze und der Bosselmannstraße festgesetzt.

Durch Umwidmung ehemaliger, nicht benötigter Verkehrsflächen werden so Waldbereiche verbreitert, die Schutzfunktionen gegenüber der Bundesstraße übernehmen.

Maßnahmefläche M 6:

Diese Grünfläche dient der Schaffung einer Grünverbindung zum Zwecke der Vernetzung der westlich und östlich liegenden Grünfläche der Niederungen. Diese Maßnahme ist sinnvoll, da die seinerzeit mit dem Bau des Hotels erfolgte Trennung beider Niederungsbereiche aus ökologischer Sicht vermindert wird und der Populationsaustausch verschiedener Kleintierarten erleichtert wird.

Standbereich:

Neben dem Waldbad ist der Strand in Zippendorf als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Auch für die Gesamtstadt, insbesondere die südlich Zippendorfs liegenden hochverdichteten Stadtteile, hat der Strand hervorragende Bedeutung. Der Erhalt und die Pflege dieser öffentlichen Funktion hat hohe Priorität.

Auch wenn es sich – abgesehen von Schilfflächen an den äußeren Enden des Strandes – um eine reine Sandfläche handelt, ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Der Strandbereich wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Funktionen wie Toiletten oder Kioskverkäufe werden auf der Strandpromenade bzw. der südlich angrenzenden Bebauung untergebracht. Lediglich an den beiden Endpunkten des Strandes werden Sondergebiete ausgewiesen.

Am westlichen Strandende wird mit dem Sondergebiet ein Wasserwanderrastplatz mit Bootsverleih und Segelkursen in Verbindung mit einem Café zugelassen. Weiter werden hier die Funktionen der Wasserrettung durch den DLRG wahrgenommen und öffentliche Toilette eingerichtet.

Am östlichen Strandende ist im Sondergebiet ein bereits bestehender Gastronomiebetrieb zulässig. Die Festschreibung dieses Standortes kann durch die unmittelbare Lage am Wasser die touristischen- und Freizeitfunktionen der Bebauung am Strand entsprechend ergänzen.

Ehemaliges Waldbad:

Der Bereich des ehemaligen Waldbades ist geprägt durch eine Wiesenfläche, die von Hochwald umgeben ist. Ursprünglich vorhandene Gebäude sind entfernt worden, einzig die rechteckige Betoneinfassung des Badebereiches ist noch vorhanden. Ein Wiederaufbau mit öffentlichem Badebetrieb ist nicht vorgesehen.

Die Wiesenfläche bleibt für die Allgemeinheit weiter zugänglich und wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Niederschlagswasser:

Unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fallen auch die Festsetzungen zur Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Niederschlagswasser soll dort versickert werden, wo es anfällt. Dadurch wird die Grundwasserneubildung dort versickert werden, wo es anfällt. Dadurch wird die Grundwasserneubildung gefördert, Hochwasserspitzen werden vermieden und die Kanalisation entlastet. Auch auf befestigten Flächen kann durch hohen Fugenanteil eine Versickerung gewährleistet werden.

Der annähernd gleiche Effekt wird durch die Zuführung des Niederschlagswassers zu den zahlreichen Entwässerungsgräben in den Grünbereichen erzielt. Der Wasserabfluss wird erheblich verzögert und das Wasser hat entsprechend Zeit zum versickern.

Erst wenn eine Versickerung aus Gründen der Bodenbeschaffenheit und eine Einleitung des Niederschlagswassers in Gräben nicht möglich ist, kann das Wasser nach Punkt 6 der Festsetzungen direkt in den Kanal geleitet werden.

Für die direkt am Strand liegenden Sondergebiete (Baugebiete 1 und 3) gilt, dass eine Versiegelung von Flächen, etwa für Terrassen nicht zulässig ist. Auf diese Weise wird der bauliche Eingriff in unmittelbarer Wassernähe so gering wie möglich gehalten.

8 Immissionsschutz

Die Verkehrsimmissionen der B 321 „An der Crivitzer Chaussee“ auf der Südgrenze des Plangebietes stellen für deren Nachbarschaft gelegene Baugebiete ein städtebauliches Konfliktpotential dar.

Die B 321 ist die Hauptausfallstraße Schwerin in Richtung Südost und Anbindung an die A 241. Sie wurde in den 70er Jahren bis zur Kreuzung Alte Dorfstraße/Plater Straße vom Zentrum kommend 4-spurig ausgebaut. Der Verkehr auf der Straße nahm mit der Entwicklung der südlich gelegenen Stadtteile zu, blieb aber aufgrund des früher vergleichsweise geringen Motorisierungsgrades weit unter heute registrierten Werten.

Aufgrund der sprunghaft zugenommenen Motorisierung nach 1990 stieg das Verkehrsaufkommen überproportional an. 1994 lag die Belastung der B 321 zwischen 1.400 und 1.800 Kfz/h.

Im Bereich der Verengungsstelle zwischen Alter Dorfstraße und Ampelanlage im Ortsteil Mueß kommt es tagtäglich regelmäßig zu Verkehrsstauungen. Es wird daher seitens des Landesstraßenbauamtes erwogen, die Teilstrecke der B 321 bis zum Autobahnanschluss A 241 ebenfalls 4-spurig auszubauen.

Die voraussichtlich künftige Straßenbegrenzungslinie wurde als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine gutachterliche Stellungnahme am 27.03.1995 „Schallimmissionsprognose“ durch Firma Daimler/Benz Aerospace, RST Rostock Raumfahrt- und Umweltschutz GmbH erstellt. Die entsprechenden Unterlagen sind dem Plan beigelegt.

In dem Gutachten werden die Lärmbelastungen des Straßenverkehrs für das Plangebiet Zippendorf im Ist-Zustand und mit einer Prognose für das Jahr 2010 berechnet (B 321, Alte Dorfstraße, Parkplatz Bosselmannstraße sowie alte und ggf. eine neue Zufahrt des Bereiches ehemaliges Hotel Fritz-Reuter).

Für den Ist-Zustand wurden Zählungen des Jahres 1994 verwandt; bis zum Jahr 2010 wird nur mit einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens gerechnet.

Die Schallimmissionen der B 321 prägen großflächig die Gesamtgeräuschsituation in Zippendorf. Lediglich im unmittelbaren Randbereich der Alten Dorfstraße ist diese selbst immissionsbestimmend. Die Schallausbreitung der B 321 wird dadurch begünstigt, dass die Straße auf dem ersten Höhenversprung (ca. 2 bis 4 m) verläuft, mit dem das Gelände vom See her ansteigt.

In der wesentlichen Aussage des Gutachtens können im südlichen Teil der Wohngebiete zu beiden Seiten der Alten Dorfstraße die Beurteilungspegel bis zu 12 dBA (Tag) und 14 dBA (Nacht) über den Orientierungswert liegen. Festsetzungen zu schallmindernden Maßnahmen sind daher unabdingbar.

Im Rahmen des Gutachtens wurde errechnet, dass unabhängig von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen bei Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 321 von 70 km/h auf 59 km/h eine Verringerung des Immissionsschutzschallpegels bis zu 3 dBA möglich ist. Dies entspreche einer Minderung des Verkehrsaufkommens um ca. 1/2. Eine Geschwindigkeitsreduzierung ist jedoch nicht in der Bauleitplanung, sondern nur ordnungsrechtlich regelbar.

Weiter prüft das Gutachten die Auswirkung von Lärmschutzwänden. Im allgemeinen können solche Schutzwände je nach Gegebenheit Pegelminderungen bis zu 12 dBA bewirken. Die zwei grundsätzlichen Schutzweisen wurden untersucht. Durch eine Lärmschutzwand (Länge 200 m, Höhe 5 m) entlang der Südseite des Wohngebietes westlich der Alten Dorfstraße könnte eine Pegelminderung von lediglich etwa 1 dBA erzielt werden.

Mit einer Schutzwand entlang der B 321 (Länge 500 m, Höhe 5 m) wären Pegelminderungen in kritischen Wohnbereichen um ca. 4 dBA zu erzielen. An der Südseite des Farmweges, also fast im stärksten Wirkungsbereich der Wand, könnte eine Pegelminderung von 9 dBA erzielt werden.

Schallschutzwände können den Immissionsdruckpegel in den betroffenen Wohnbereichen jedoch nicht soweit senken, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Überschreitungen betragen noch bis zu 8 bzw. 9 dBA (Tag/Nacht). Bei der Einstufung in Lärmpegelbereiche ergäbe sich eine Besserung von nur einer Stufe. Da weitergehende schallindernde Maßnahmen nach wie vor notwendig wären, ist eine Lärmschutzwand ökonomisch nicht sinnvoll.

Diese Schutzwirkung der Wand muss auch städtebaulich in Bezug auf ihre optische Wirkung gestellt werden. So würde eine 5 m hohe Wand entlang der B 321 einen erheblichen Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild bedeuten. Der Eindruck der offenen Landschaft vom Hang zum See als auch der Blick zum Hang von Zippendorf aus würde völlig gestört. Ein solcher Eingriff wäre auch nur dann gerechtfertigt, wenn ein befriedigender Lärmschutz erzielt werden könnte. Aus diesen Gründen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Diese umfassen die Stellung der baulichen Anlagen, lärmabgewandete Raumorientierungen und bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst. Zur Orientierung ist im Bebauungsplan der Lärmplan mit den entsprechenden Lärmpegelbereichen der Planzeichnung Teil A zugeordnet.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung auf die Außenwohnbereiche (Garten, Terrasse, Balkon) sind als obere Grenze des Abweichungsspielraumes von dem Orientierungswerten der DIN 18005 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung anzusetzen. Diese werden üblicherweise als weitere Zumutbarkeitsschwellen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen. Für Wohngebiete sollen danach tags/nachts 59/49 dB (A) an der Baugrenze zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche eingehalten werden.

Für die neu geplante westliche Wohnbebauung im B-Plangebiet wird danach der Tagwert eingehalten. Der empfindlichere Nachtwert ist hinsichtlich der Außenwohnbereichssatzung der Grundstücke zu vernachlässigen.

Es ist damit festzustellen, dass gemäß 16 BImSchV die Außenwohnbereiche für das Wohngebiet westlich der Alten Dorfstraße nicht beeinträchtigt werden.

Die an der Alten Dorfstraße und am Farmweg vorhandene Bebauung ist durch Verkehrsalarm vorbelastet. Um bei zukünftigen Aus- oder Umbaumaßnahmen wie Dachausbau, Aufstockung etc. die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Situation angemessen anpassen zu können, werden für alle im Plangebiet bestehenden Wohngebäude die Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 ermittelt. Für die Bereiche mit bestehender Wohnbebauung gelten die Festsetzungen wie für die neuen Bauflächen, jedoch nur für Baumaßnahmen die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt oder angezeigt werden.

9 Erschließungskosten

Das Plangebiet ist erschlossen.

Die Finanzierung des geplanten Ausbaus der Erschließung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung der Stadt Schwerin.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans fallen nach derzeitiger Kalkulation Erschließungskosten in einer Gesamtsumme von 6.125.500,00 DM an. Hierbei sind die bereits erfolgte Umgestaltung der Strandpromenade sowie der bereits fertiggestellte Teil der Bosselmannstraße bereits berücksichtigt.

Im Einzelnen wurden folgende Erschließungskosten ermittelt:

Straßen, Wege, Plätze einschließlich öffentlicher Stellplätze	2.549.350,00 DM
Beleuchtung	348.000,00 DM
Regenentwässerung/Regenrückhaltebecken DM	2.104.500,00
Wasserversorgung/Abwasser	1.123.650,00 DM

Der Erschließungsaufwand wird nach den Bestimmungen des § 127 ff BauGB i.V.m. der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwerin auf die Grundstückseigentümer und die Stadt Schwerin umgelegt.

Für die herzustellenden Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie die notwendige Regenrückhaltung werden Kanalbaubeiträge entsprechend der städtischen Satzung erhoben.

10 Bodenordnung und Realisierung

Die Entwicklung der Baugebiete orientiert sich im Plangebiet vornehmlich an bestehenden Strukturen. Die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden stehen einer Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes im Regelfall nicht entgegen.

Lediglich westlich der Alten Dorfstraße wird im Bereich der Planstraße A und Planstraße B ein neues Wohngebiet ausgewiesen. Im Zuge diese Ausweisungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, um die Realisierung zu gewährleisten.

Zu diesem Zwecke hat die Stadtvertretung auf ihrer Sitzung am 13.12.1996 den Beschluss gefasst, für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Zippendorf die Umlegung gemäß § 46 (12) BauGB anzuordnen. Das Umlegungsverfahren trägt den Titel Zippendorf Nr. U 004. Es umfasst im Westlichen die direkt an die Planstraße A und Planstraße B angrenzenden Wohnbauflächen

Betr.: Begründung zum B-Plan, Seite 6, Punkt b) Allgemeines Wohngebiet erster Satz

Der vorgenannte Satz wird aufgrund eines redaktionellen Fehlers wie folgt berichtigt und verdeutlicht:

**„Im allgemeinen Wohngebiet sind am Strand in den Baugebieten 7 und 8 entsprechend der Bauhöhen der bestehenden Villenarchitektur drei Geschosse zulässig.
Für die Bebauung am Strand nördlich des Räthenweges (Baugebiet 9) sind zwei Geschosse zulässig, da diese in den Waldbereich ausläuft.
Entsprechend der bestehenden Bauhöhen umfasst das Baugebiet 7 einen nördlichen Teilbereich der alten Dorfstraße, das WA-Gebiet der übrigen alten Dorfstraße wird dem allgemein vorherrschenden Charakter der Bebauung entsprechend eingeschossig ausgewiesen.“**