

STADT PLAU AM SEE

LANDKREIS PARCHIM

Satzungsexemplar

Beschluss vom 27.06.07

Ren

Plau a. See, B.



BEBAUUNGSPLAN NR. 35 “ Erweiterung der Steganlage und Errichtung von Sanitär- und Dienstleistungsgebäude unterhalb der Hermann- Niemann- Straße“

**für das Gebiet der Gemarkung Plau am See, Flur 16,
Flurstück 332/10 (teilweise) und Flur 18, Flurstück 2/2 (teilweise)**

Juni 2007

I: BEGRÜNDUNG

nach § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Inhalt

0. VORBEMERKUNGEN	3
1. ALLGEMEINES	3
1.1. Langfristige Konzept der Stadt Plau am See.....	3
1.2. Verfahrensstand.....	3
1.3. Rechtsgrundlagen	3
1.4. Lage und Größe des Plangebietes.....	4
1.5. Kartengrundlagen	4
2.0 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
3.0 PLANINHALT	6
3.1. Städtebauliche / Allgemeine Entwicklungsziele	7
3.2. Art der Nutzung.....	7
3.3. Maß der baulichen Nutzung	8
3.4. Verkehrserschließung	8
3.5. Technische Ver- und Entsorgung.....	8
4.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	10
4.1. Bestandsbeschreibung.....	10
4.2. Umfang und Bewertung des Eingriffs.....	11
4.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	11
4.4. Art und Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	12
4.5. Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen	14
5.0 STÄDTEBAULICHE DATEN	15

II: Umweltbericht

0. VORBEMERKUNGEN

In Erweiterung des Angebotes des Seehotels beabsichtigt die Hotelbetreiberin Frau Falk, den vorhandenen Steg östlich des Hotels zu erweitern. Darüber hinaus ist vorgesehen, für die Gäste des vorhandenen Badestrandes Dienstleistungs- und Sanitärgebäude zu errichten. Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen realisiert werden:

- ordnungsgemäßer Ausbau des Liegeplatzes für ein Wasserflugzeug,
- Erweiterung des Steges mit Liegeplätzen für 14 Sport- und Kajütboote oder 4 Motoryachten,
- ein öffentliches Sanitär- und Dienstleistungsgebäude mit WC, Waschmöglichkeit und Kiosk.

Ziel der Stadt Plau am See ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung der geplanten Vorhaben in den Ortsteil Seelust.

1. ALLGEMEINES

1.1. Langfristige Konzept der Stadt Plau am See

Für Plau als staatlich anerkannter Erholungsort sind die qualitative und quantitative Verbesserung der Beherbergungskapazitäten, die Errichtung von Anlagen für wassersportliche Aktivitäten, sowie eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung von besonderer Bedeutung. Das ca. 6 300 Einwohner zählende Plau am See zählt zu bedeutendsten Touristenzentren der Mecklenburgischen Seeplatte und kann schon auf eine über 100-jährige Tradition zu blicken. Das Erholungsgebiet umfasst auch den am Westufer des Sees gelegenen Ortsteil Quetzin. Der weitere Ausbau zu einem attraktiven Erholungsstandort wird weiter verfolgt. Anzustreben sind der weitere Ausbau sowie die Umnutzung der bereits vorhandenen Anlagen in Plau.

1.2. Verfahrensstand

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Plau am See in der Sitzung am 27.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Erweiterung der Steganlage und Errichtung von Sanitär- und Dienstleistungsgebäuden unterhalb der Hermann- Niemann- Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind in die Planung eingeflossen. Die entsprechende Planfassung wurde als Entwurf zur Auslegung bestimmt.

Damit wurde allen Bürgern eine Gelegenheit gegeben, sich über die Entwürfe zu informieren und gegebenenfalls Anregungen in mündlicher oder schriftlicher Form vorzubringen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine umfangreiche Beteiligung und Abstimmung mit den Nachbargemeinden und den Träger öffentlicher Belange.

1.3. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
 - b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
 - c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
 - d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der
-

- Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006,
 - f) das Landeswassergesetz M-V (LwaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch den Art. 21 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006,
 - g) das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 1818),

1.4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes des Stadt Plau am See. Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die zu bebauenden Flurstücksteile und die für die Erweiterung der Steganlagen notwendigen Bereiche einbezogen wurden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha.

Direkt nördlich des Plangebietes verläuft die Hermann-Niemann-Straße. Westlich und östlich grenzt die öffentliche Grünfläche an das Plangebiet. Im Süden ist das Plangebiet von Wasserflächen von dem Plauer See umgeben. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Plau am See, Flur 16, Flurstück 332/10 (teilweise) und Flur 18, Flurstück 2/2 (teilweise). Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.



Abb. 1: Flurkartenausschnitt

1.5. Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage diente eine Vermessung im Maßstab 1:500. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft, der Gehölzbestand vor Ort aufgenommen.

1.6. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 35 besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie einer Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Vorhabens dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2.0 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der Stadt Plau am See ist in dem als Landesverordnung erlassenen **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für die Region Westmecklenburg** die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen worden. Die Stadt Plau am See liegt auf einer überregionalen Verbindungsachse Hamburg – Schwerin – Ludwigslust – Parchim – Waren. Die Stadt Plau am See in der Region ist und soll sowohl ein wirtschaftlicher als auch kultureller Mittelpunkt im Gebiet bleiben.

Außerdem ist die Region um Plau am See als Fremdenverkehrsschwerpunktraum Westufer Plauer See vorgesehen. Der Entwicklung des Fremdenverkehrs wird in der Region Westmecklenburg ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Fremdenverkehrsbedeutung der Stadt Plau am See wird vor allem durch den Plauer See (Bundeswasserstraße) begründet. Entlang der Wasserstraße ist für den Wassersport und die Fahrgastschiffahrt ein Netz von kleineren Sportboothäfen, Anlegestellen, speziellen Camping- und Beherbergungseinrichtungen sowie damit verbundenen Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten entwickelt worden.

Der Tourismus ist ein für das Land Mecklenburg-Vorpommern und speziell für die Region Mecklenburgische Seenplatte ein immer stärker werdender Wirtschaftsfaktor. Die Region verfügt über unzerschnittene, natürliche Landschaften mit vielen Gewässern und einer großen Biotop und Artenvielfalt. Durch die Entwicklung des Fremdenverkehrs können neue Arbeitsplätze und zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten geschaffen werden. In der Region sollen landschaftsgebundene Erholungsformen gefördert und gleichzeitig auch die touristische Infrastruktur verbessert und ausgebaut werden.

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See** ist seit 13.11.2002 wirksam. Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See wurde der betroffene Bereich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche bildet die Strandpromenade und dient als Rekreativfläche (Erholungsfläche) für die Erholungssuchenden.

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht den Zielen und Zwecken sowie den Inhalten der Flächennutzungsplanung und stärkt nachhaltig die Weiterentwicklung des Stadtgebietes.

Der Bebauungsplan befindet sich somit in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Plau am See.

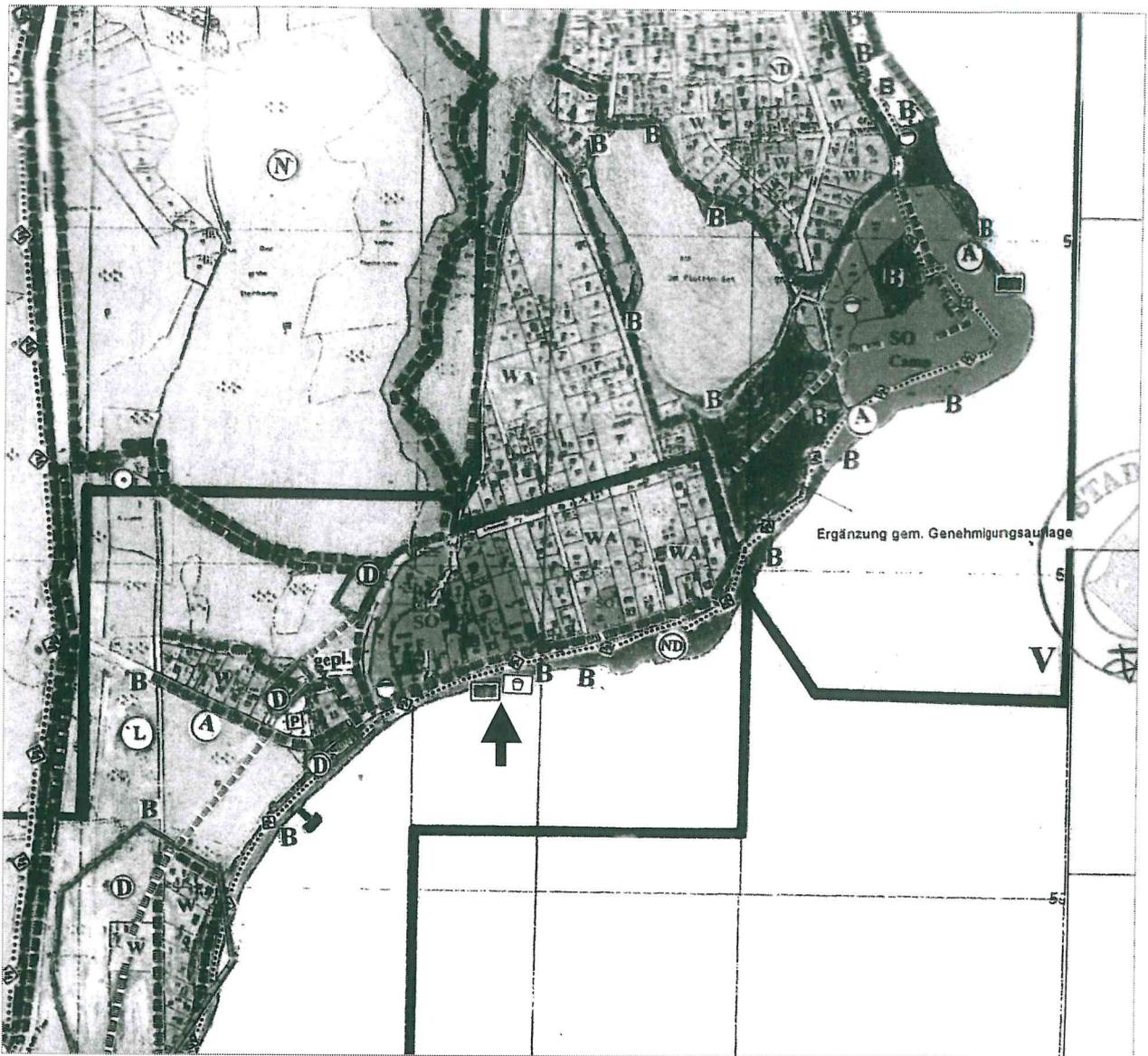


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.0 PLANINHALT

Vor einigen Jahren wurde die Steganlage unterhalb des Falk-Seehotels als Anleger für Wasserflugzeuge genutzt. Die Erholungszonen der Stadt Plau und des Plauer Sees sind damit auch für Touristen erschlossen, die dieser besonderen Art der Freizeitbeschäftigung nachgehen. Der Anleger für Wasserflugzeuge ist ein weiteres eigenständiges Element der breiten touristischen Angebotspalette der Region und trägt maßgeblich zu deren Attraktivitätserhöhung bei. Dieses spezielle touristische Angebot ergänzt die Angebotspalette insbesondere im Bereich des gehobenen Tourismus.

In den letzten Jahren war eine stetig steigende Nachfrage nach Liegeplätzen an der Steganlage zu verzeichnen. Die Richtigkeit und der Erfolg des Konzeptes, das insbesondere vermehrt zahlungskräftige Touristen nach Plau zieht, haben sich damit eindrucksvoll bestätigt.

Eine deutliche Bereicherung des touristischen Angebots wird auch die geplante Bootssteganlage mit sich bringen. Damit soll vor allem Wassersportlern der Zugang zu den Hotels, Gaststätten und anderen Anziehungspunkten erleichtert werden. Dies wiederum steigert die touristische Attraktivität der vorhandenen Angebot und des gesamten Bereiches merklich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch der vorhandene Flugzeuganleger so erweitert werden, dass eine ordnungsgemäße Nutzung im Rahmen der Betriebserlaubnis möglich wird.

Die Bemessung des Stegplatzes für das Wasserflugzeug soll unter Berücksichtigung der geplanten weiteren Nutzungen am Steg (Bootsliegeplätze) sowie der benachbarten Badestelle so bemessen werden, wie es für den Betrieb und die ordnungsgemäße Anlandung eines Wasserflugzeugs notwendig ist. Zu beachten ist, dass es sich bisher um einen Landeplatz am Ende eines Kopfsteiges mit beidseitiger und sehr freier Zufahrtsmöglichkeit handelt. Die geplante Verlängerung des Steges für die geplante Bootsteganlage, über den Anlandungsplatz des Wasserflugzeugs hinaus, verändert die Situation. Ohne Verlängerung verbliebe für das Wasserflugzeug nur noch ein Anlandungsplatz mit 6 m Länge und nur einseitiger Zufahrtsmöglichkeit. Dies ist aufgrund der i. d. R. nur vorwärts gerichteten Fahrt des Wasserflugzeugs nicht ausreichend – deshalb die Erweiterung des Liegeplatzes. Aufgrund der diesbezüglich vorgebrachten Bedenken, werden die Anforderungen an die Lage und Bemessung des Manövrierraums und des Anlandungsplatzes für das Wasserflugzeug nochmals überprüft, die Ergebnisse in der Begründung dargelegt und die Planung modifiziert.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

3.1. Städtebauliche / Allgemeine Entwicklungsziele

Die vorgesehenen Erweiterungen der Steganlage führen zu einer deutlichen Aufwertung des Uferbereiches in Seelust. Unterhalb des Falk-Seehotels befindet sich hier neben der Steganlage auch eine beliebte Badestelle. Der entlang des Seeufers angelegte Fußweg ist bei Fußgängern und Radfahrern sehr beliebt, da von hier aus die einzigartige Kulisse des Plauer Sees erlebbar wird. Darüber hinaus verbindet er die verschiedenen touristischen Anziehungspunkte am Seeufer. Das Interesse von Einheimischen und Touristen, sich am Seeufer zu erholen und das Naturerlebnis mit verschiedenen anderen, wassersportlichen Aktivitäten zu verbinden, ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Entlang des Fußweges und im Strandbereich fehlt es allerdings bisher an einer Möglichkeit der Gästerversorgung. In Ergänzung der Erholungsfunktion der Grünfläche ist daher vorgesehen, nordwestlich des Uferweges einen Versorgungspavillon zu errichten.

3.2. Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird durch die Festsetzung der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß §9 Abs.1 BauGB definiert.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung für die Entwicklung des Bereiches wird der landwärtige Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird am Seeufer der Badeplatz durch entsprechende Festsetzung in seinem Bestand erhalten. Die Grünfläche bildet die Strandpromenade und dient als Rekreationsfläche (Erholungsfläche) für die Erholungssuchenden. Hier können verschiedene Freizeitaktivitäten wie z.B. baden, Kleinspiele, für die keine speziellen Felder benötigt werden, betrieben werden. In der Hauptsache dient die Grünfläche allerdings dem Naturerlebnis. Zur Erhöhung der Attraktivität der Strandpromenade soll der geplante Pavillon verschiedene ergänzende Funktionen aufnehmen. Hier sollen insbesondere die dringend benötigten Umkleidekabinen und die öffentlichen sanitären Anlagen für die Besucher der Badestelle eingerichtet werden. Darüber hinaus soll ein kleiner Imbiss die Angebotspalette ergänzen.

Für die Ergänzung der Steganlage werden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen in der Wasserfläche getroffen. Der vorhandene Anleger für Wasserflugzeug wird um max. 6,00 m erweitert. In südliche Richtung wird der Steg um einen Bootsanleger von etwa 40 m Länge

erweitert. Die geplante Bootssteganlage ist so geplant worden, dass ein hinreichender Abstand zum Schilfgürtel eingehalten wird. Die Beeinträchtigung des Schilfbestandes soll somit minimal gehalten werden.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das an der Strandpromenade vorgesehene Funktionsgebäude soll eine Tiefe von 6 m und eine Länge von 17 m haben. Da es Ziel des Bebauungsplanes ist, in der Grünfläche lediglich ein Gebäude, das der Zweckbestimmung dieser Grünfläche dienende Funktionen aufnehmen soll, zu errichten, wird auf eine grundstücksbezogene Festsetzung der Grundflächenzahl verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird als absolute Zahl der maximalen Größe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die maximale Grundfläche beträgt 102 m². Für die Aufnahme der notwendigen Funktionen ist ein Geschoss ausreichend. Es wird daher als Obergrenze der Geschossigkeit auch festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche und der Geschossigkeit wird gewährleistet, dass das Funktionsgebäude sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Dazu trägt auch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von maximal 4,0 m über dem Bezugspunkt bei. Bei Einhaltung dieser Firsthöhe befindet sich die Oberkante des Gebäudes noch unterhalb der oberen Promenade. Das Funktionsgebäude nimmt damit die vorhandenen topografischen Gegebenheiten auf und ordnet sich harmonisch in den Hang ein.

3.4. Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung des Gebietes ist vorhanden. Da es sich lediglich um die vorhandene Nutzung ergänzende Bauten handelt, können für die Erschließung die bestehenden Straßen und Wege benutzt werden. Die Zuwegung zum Verkaufskiosk ist sowohl über die Hermann- Niemann- Straße als auch über den vorhandenen Fuß- und Radweg (Promenade) gegeben. Die Warenanlieferung sowie Ver- und Entsorgung (Hausmüll) wird ausschließlich über die Hermann- Niemann- Straße erfolgen. Die Anlieferzeiten werden so geregelt, dass der Urlaub- und Badebetrieb nur geringfügig beeinträchtigt wird. Die Vorhabenträgerin hat sich in einem Vertrag zum Erfüllen von diesen Anforderungen verpflichtet.

3.5. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Plau am See wird aus dem in der Ortslage bestehenden Wasserwerk mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung für das B-Plangebiet wird durch das öffentliche Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim - Lübz sichergestellt.

Die Wasserversorgung wird über den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen. Die Versorgungsbedingungen sind mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim - Lübz als Betreiber der öffentlichen Wasserversorgung vertraglich zu vereinbaren.

Schmutzwasserentsorgung

Für den Planbereich besteht Anschlussmöglichkeit an das zentrale Entwässerungssystem der Stadt. Das anfallende Schmutzwasser ist der städtischen Kläranlage Plau am See zuzuführen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück dezentral zu versickern. Es steht versickerungsfähiger Boden an.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Parchim. Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

3.6. Schutzgebiete

Der überbeplante Bereich befindet sich in einem 1996 festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Plauer See“. Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz der Landschaft des Plauer Sees und seiner Umgebung. Wesentlich dabei sind die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieser Landschaft sowie Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als auch die besondere Bedeutung des Plauer Sees für die Erholung.“

Das Ziel, die Ufer des Plauer See für Erholungszwecke zu nutzen und attraktiv zu machen, wird von der Stadt weiterhin verfolgt. Die vorhandenen und geplanten Anlagen und Funktionen sollen sich zu einem Anziehungspunkt für Touristen, Spaziergänger und Wanderer entwickeln.

Im Landschaftsschutzgebiet ist jedoch die Errichtung oder wesentliche Änderungen genehmigungspflichtig und nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern nicht zulässig. Das hierfür notwendige Verordnungsverfahren sind parallel zum Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die Stadt hat ein Antrag auf eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Plauer See“ bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

4.0 EINGRIFFS- und AUSGLEICHSBILANZIERUNG

4.1 Bestandsbeschreibung

Die mit dem B-Plan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen entsprechend den Ausführungen in der Wirkungsprognose insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und Landschaftsbild. Auf diese Schutzgüter konzentriert sich die Bestandsbeschreibung.

Landschaftliche Gegebenheiten und Bedeutung für die Erholung

Der Plauer See ist ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung und Wertigkeit des Landschaftsbildes, geprägt durch die Einbettung in eine vielgestaltige glazial geformte Landschaft, eine hohe Vielfalt der Ufer mit naturnahen und besiedelten Abschnitten, die hohe Wasserqualität und die besondere Größe. Die hohe Bedeutung des Plauer Sees für die landschaftsgebundene bzw. wasserbezogene Erholung ergibt neben der naturräumlichen Attraktivität auch aus der günstigen Erreichbarkeit der Ufer und der Anbindung des Sees an die Müritz-Elde-Wasserstraße.

Der Geltungsbereich liegt in der Seeluster Bucht des Plauer Sees, in einem für die wasserbezogene Erholung in der Stadt Plau bereits intensiv genutzten und gestalteten Gebiet (Badeufer, Liegewiese, Spiel- und Sportflächen, Promenade, Stege für Bootsverkehr, Fahrgastschiffahrt, Wasserflugzeug). In der Verlandungszone sind neben diesen gestalteten und intensiv genutzten Bereichen abschnittsweise naturnahe Feuchtgehölz- und Röhrichtbiotope vorhanden.

Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Der Plauer See ist ein mesotrophes (mäßig nährstoffbelastetes) Gewässer mit einer insgesamt sehr hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Entsprechend dem Konkretisierungsgrad der verbindlichen Bauleitplanung ist die örtliche Situation differenziert zu betrachten.

Auf der locker mit Altbäumen bestandenen Abböschung unterhalb der ausgebauten Hermann-Niemann-Straße zum Niveau des Sees sind rechts des neugestalteten Treppenabgangs gegenüber dem See-Hotel mehrjährige Strauchanpflanzungen mit Ziersträuchern vorhanden. Auf dem unteren Niveau verläuft ein mit wassergebundener Decke ausgebauter Spazierweg, beiderseits des Wegs befindet sich Scherrasen (Liegewiese, Abstandsgrün). Entlang der Uferlinie stehen in unregelmäßigen Abständen ältere Bäume der Arten (Pappel, Erle und Weide). Die Altbäume im Geltungsbereich sind geschützt nach der geltenden Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim.

Gegenüber dem See-Hotel besteht am Seeufer ein L-förmiger Holzsteg (38/8 m), der insbesondere zur Anlandung eines Wasserflugzeugs für Rundflüge dient. Beiderseits des Stegs ist Schilfröhricht vorhanden, östlich des Stegs auch mit Weidensträuchern durchsetzt. Nah am Steg sind Fahrgassen weitgehend schilffrei. Das jetzige Ende des Stegs markiert etwa die maximale Ausdehnung des Schilfkörpers. Darüber hinausgehend sind nur noch einzelne Halme vorhanden. Die Schilfbestände sind geschützte Biotope nach § 20 LNatG. Sie beherbergen im Geltungsbereich Vorkommen wenig störungsempfindlicher Tierarten (Blässhuhn, Rohrammer), die sich auch angesichts der intensiven Nutzung und häufigen Anwesenheit von Menschen auf den Stegen sowie im Wasser- und Uferbereich etablieren können.

Westlich schließt sich an den Schilfbereich eine kleinere Badestelle an.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des LSG „Plauer See“ und innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG. Seeseitig liegt ein Teil innerhalb des FFH-

Gebietes DE 2539-301. Weiterhin ist der Plauer See Teil des IBA MV 013 (näheres dazu im Umweltbericht).

4.2. Umfang und Bewertung des Eingriffs

Vorgesehen ist die Festsetzung

- eines Baufensters für ein Versorgungsgebäude hangseitig neben dem Fußweg,
- der Erweiterung des Holzsteges um ein weiteres, nach Osten weisendes L-Stück (14/40 m) sowie die Verlängerung des vorhandenen Querstegs um 6 m und
- eines unbefestigten Fußwegs vom vorhandenen Fußweg zum Steg.

Die zusätzliche Überbauung, Befestigung und Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG bzw. § 14 LNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

Im Bereich des geplanten Versorgungsgebäudes erstreckt sich der Eingriff v.a. auf die zusätzliche Versiegelung von Boden und die Rodung von Siedlungsgebüsch. Der Bereich ist durch Nutzungen, einschließlich anthropogenen Veränderungen des Bodens vorgeprägt. Trotz der Vorbelastungen verbleibt durch die Versiegelung und das auf Dauer angelegte Bauvorhaben ein erheblicher Eingriff. Die entstehenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Durch das geplante Stegausbauvorhaben und die benötigten Bewegungsräume (Fahrgasse, Wenderäume, Bemessung ca. eine Liegeplatzlänge) der Boote werden weitere ufernahe Teile des Plauer Sees (offene Wasserfläche) überbaut und einer Nutzungsintensivierung zugeführt. Dabei können durch die wasserseitige Verlängerung direkte Eingriffe in den gesetzlich geschützten Schilfkörper vermieden werden. Jedoch entfaltet der Quervorbau der Stege eine Barrierewirkung, v.a. für wassergebundene Tierarten, so dass der Eingriff auch mit einer zunehmenden Isolation des Schilfbiotops verbunden ist. Die entstehenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Weiterhin führt der Ausbau des Steges zu einer weiteren Inanspruchnahme des Sees für den Bootsverkehr. Diesbezügliche Eingriffe sind in ihrer Wirkung dauerhaft und somit nachhaltig, jedoch nicht als erheblich einzustufen. Somit besteht kein Ausgleichserfordernis. Das Befahren des Sees mit Ruder- und Motorbooten der vorgesehenen Größe ist eine zulässige Handlung im Bereich des LSG. Weiterhin bestehen am Ufer des Sees im Bereich der Ortslage Plau bereits zahlreiche Bootsstege, so dass die mit dem hier geplanten Vorhaben verursachte zusätzliche Beeinträchtigung als vergleichsweise gering anzusehen ist.

4.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Bei Bootsteganlagen können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Arten- und Biotope grundsätzlich nicht vollständig vermieden werden. Ansätze für eine Minderung der Vorhabensauswirkungen bestehen bei der Standortwahl, der Größe/Nutzungsintensität sowie der Anordnung/Gestaltung der Anlage. Die Berücksichtigung dieser Aspekte bei der Alternativenprüfung und zur Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen wird im Umweltbericht näher erläutert.

Da die vorgenannten Aspekte zum Teil widersprüchlich zueinander stehen, ist eine Kompromisslösung erforderlich. Der geplante Steg trägt folgenden Aspekten Rechnung:

- Keine Beeinträchtigung von Schilfröhricht. Dies wird durch die Stegform und die Anordnung der Liegeplätze am Steg erreicht. Zum Schutz der Röhrichte im Umfeld des Steges sind entsprechende Schutzbestimmungen in die Stegordnung aufzunehmen.
- Freihaltung der Badestelle für das ungestörte Hinausschwimmen auf den See. Um eine Beeinträchtigung/Gefährdung von Badenden beim An- und Ablegeverkehr zu vermeiden, sind entsprechende Bestimmungen in die Stegordnung aufzunehmen.
- Ausführung als Holzsteg entsprechend der örtlich verbreiteten Bauweise. Eine Bauweise als ggf. nur saisonal ausgebrachter Pontonsteg würde den für die Beurteilung wesentlichen Eingriff nicht vermindern. Derartige Anlagen haben aber aufgrund der Verwendung unnatürlicher Materialien ein noch stärker technisches Gepräge.
- Keine Beeinträchtigung benachbarter Bootsstege.

Begleitend zur Durchführung des Plans ist eine Betonung auf dem See vorzunehmen, um die Funktionsbereiche für Baden, Boote und Wasserflugzeug klar und deutlich voneinander zu trennen.

4.4. Art und Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommen die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) zur Anwendung. Arbeitsgrundlage sind der Bestandsplan Biotope und die Planzeichnung.

Das Kompensationserfordernis wird durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung ermittelt. Dies impliziert auch die Auswirkungen auf Böden, Landschaftsbild und Wasserkörper. Die entsprechende Bilanzierung enthält Tabelle 2. Die dort angegebenen Flächenbeträge ergeben sich durch Überlagerung von Biotopbestand und Auswirkungsbereich. Beim Stegausbau sind neben der Überbauung von Wasserfläche auch Auswirkungen des fließenden und ruhenden Bootsverkehrs durch Störungen der Avifauna sowie die störende und isolierende Wirkung auf den landseitig liegenden Röhrichtbestand zu berücksichtigen.

Ausgehend von den Biotopwertestufungen (BWE) wird ein Kompensationserfordernis (KE) für die einzelnen Biotoptypen bestimmt. Für die Ermittlung des KE wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben.

Die Biotopwertestufung für die offene Wasserfläche berücksichtigt mit geringem Abschlag die Lage des Ausbaubereichs in einem bereits intensiverer menschlicher Nutzung (wasserbezogene Erholung) unterliegenden Bereich. Das ermittelte Kompensationserfordernis bei Wasser- und Röhrichtfläche liegt wegen der Vorbelastung des Standorts im unteren Bereich der vorgegebenen Spanne.

Das Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung beim geplanten Baufenster die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad als das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Biotope sind durch benachbarte Verkehrs- und Siedlungsflächen deutlich beeinflusst (Entfernung zu Störquellen: 0-50m), so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 einzustellen ist. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“. Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung im geplanten Baufenster 1. Das Seebiotop wird durch den Stegausbau nicht zerstört, sondern in

Teilfunktionen beeinträchtigt. Insbesondere ist der Eingriff jedoch durch Rückbau vollständig reversibel. Insofern wird der Wirkfaktor mit 70% = 0,7 angesetzt. Für Bereiche, die außerhalb des Ausbaubereichs einer Störwirkung ohne physische Eingriffe in die Biotope unterliegen, wird ein Wirkungsfaktor von 0,2 angerechnet.

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Code ¹	Biotoptyp	Fläche [m ²]		BWE ²	geplante Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
PHY	hier: Siedlungsgebüsch	102	-	< 1	Baufenster	0,5	1,2	0,75	1,0	92
SGA	hier: Wasserfläche Plauer See	146	-	3	Stegausbau	-	5	0,75	0,7	383
SGA	hier: Wasserfläche Plauer See	960	-	3	Liegeplätze Boote und Manövriertfläche (2*40m*12m)	-	5	0,75	0,1	360
VRP	Schilfröhricht	925	-	3	zusätzliche Störung und Beeinträchtigung des Schilfbiotops	-	4	0,75	0,2	555
	Summe:	2133								1750

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (u. V. v. Tab. 1 u. LUNG 1999)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u. V. v. LUNG 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u. V. v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (u. V. v. LUNG 1999)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschränkte Fläche, Bäume außerhalb der Gehölzflächen

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.750.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Ein Ausgleich im engen funktionalen Sinne des Naturschutzrechts, d.h. eine Wiederherstellung der beeinträchtigten See- und Röhrichtbiotope und deren Funktionen im engeren räumlichen Umfeld des Eingriffs kann nur teilweise realisiert werden. Insofern kommen im weiteren Ersatzmaßnahmen in Betracht, deren Ziel es sein sollte, die natürlichen Biotop- und Bodenfunktionen bisher genutzter Flächen, insbesondere von Feuchtbiotopen, zu verbessern und das Landschaftsbild neu zu gestalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist es geplant, die östlich des vorhandenen Stegs liegende größere Röhrichtfläche durch eine einfache Zaunkonstruktion zu schützen. Die Maßnahme zielt darauf, die beeinträchtigten Biotope und Funktionen der Verlandungszone im nahen Umfeld des Vorhabens zu verbessern. Unter Beachtung der Ausführungen über den Ausgleichsbegriff in LUNG 1999, S. 20 ff. kann diese Maßnahme noch als Ausgleich im weiteren Sinne angesehen werden.

Begründung der Maßnahme: An Wasserflächen mit starkem Freizeitbootsverkehr und Badenutzung werden Verlandungszone vielfach anthropogen geschädigt. Die Pflanzengesellschaften der Röhrichte weisen infolge der anthropogenen Gewässernährstoffbelastung zudem bereits eine verminderte Vitalität auf. Durch den Schutzzaun wird die Verlandungszone wirksam vor Befahren / Hineinschwimmen geschützt. Dadurch kann sich die Ausprägung der Schwimmblatt- und Röhrichtzone verbessern, insbesondere die Bestandsdichte und die Besiedlung mit biotoptypischen Kleintieren erhöhen. Durch die Maßnahme wird eine klare Funktionsraumtrennung im Bereich der Badestelle zwischen Erholungsflächen und geschützten Biotopen geschaffen. Ein Schutz gegen Wellenschlag kann durch den Schutzzaun nicht erreicht werden.

Da die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ keine Wertstufen-Vorgabe für den mechanischen Schutz von Röhrichten als Kompensationsmaßnahme enthalten, wird das bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigung der Schilfröhrichtfläche errechnete Kompensationsflächenäquivalent von 555 in Ansatz gebracht.

Es verbleibt ein auszugleichendes Kompensationsflächenäquivalent von 1.195.

Deshalb werden folgende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Baurechts im sonstigen Gemeindegebiet auf Flächen der Stadt Plau am See durchgeführt und den im B-Plan festgesetzten Baumaßnahmen zugeordnet:

- Vernässung in der Söhring durch erfolgten Aufstau entsprechend „Bewertung landschaftspflegerischer Maßnahmen in der Söhring, Flurstücke 1294-10-145 und -146“ (Stadt Plau am See, Mai 2006). Das Maßnahmen- und Bewertungskonzept zur Söhring liegt dem Landkreis Parchim zur Stellungnahme vor.

Die Stadt Plau am See plant, die auf den stadteigenen Flächen im Feuchtgebiet Söhring durchgeführten Vernässungsmaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Eingriffsvorhaben anzurechnen und dementsprechend die auf den begünstigten Flächen eingetretene Vernässung dauerhaft zu erhalten. Die Söhring soll somit zur Ergänzung des Ökokontos der Stadt Plau am See beitragen.

Zielbiotop für die von der Staumaßnahme begünstigten Flächen ist ein vegetationsreicher Flachsee mit hohem Flächenanteil an Röhrichten und Rieden. Der Stau ist weiterhin funktionstüchtig zu erhalten und entsprechend regelmäßig zu kontrollieren.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme:

Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶	FÄ/m ²
Sonstiges Feuchtgrünland, Staudenflur entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	Flachsee, Schwadenröhricht, Rasiges Seggenried	anteilig: 598 m ²	2	2,5	0,8	1196	2,0

¹ Flächenbezeichnung

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u. V. v. LUNG 1999)

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl (u. V. v. LUNG 1999)

⁵ LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u. V. v. LUNG 1999)

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

4.5. Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen

Anlage und dauerhafter Erhalt eines Röhricht-Schutzzauns

Vorgesehen ist die Herstellung eines einfachen Schutzzaunes mit einer Länge von 35 m nördlich der geplanten Stegerweiterung vor dem Röhrichtkörper. Die zeichnerische Darstellung erfolgt als T-Linie. Der Schutzzaun besteht aus einer Reihe in den Seegrund gerammter Pfähle, versehen mit einem Querholm bzw. einem Quertau ca. 50 cm über dem Wasserspiegel. Die gute und dauerhafte Sichtbarkeit aus Gründen der Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten. Es sind Materialien mit einer hohen Verwitterungsbeständigkeit zu verwenden.

Die Maßnahme ist vom Vorhabenträger im Zuge des Stegausbaus durchzuführen.

Vernässungsmaßnahmen in der Söhring, Gemarkung Plau, Flur 10, Flurstück 146, im Eigentum der Stadt Plau am See

In der Söhring ist entsprechend der Planung landschaftspflegerischer Maßnahmen vom Mai 2006 durch die Stadt Plau am See die durch den Aufstau begünstigte Fläche dauerhaft zu vernässen und in diesem Bereich die naturnahe Entwicklung eines Flachsees sowie von Röhrichten und Rieden auf überstauten Flächen dauerhaft zu ermöglichen. Diese Maßnahme

wird anteilig für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugeordnet.

Die Zuordnung und Festsetzung / Sicherung der Maßnahme erfolgt durch die Satzung des B-Plans. Der Nachweis der Umsetzung und Abrechnung der Maßnahme vom Ökokonto Söhring erfolgt parallel zur Umsetzung des B-Plans durch Kontrolle der Maßnahmenumsetzung durch die Stadt Plau am See und Vorlage der Abrechnungstabelle beim Landkreis Parchim zur Bestätigung.

Die Stadt Plau führt die Ausgleichsmaßnahme in der Söhring anstelle und auf Kosten des durch den B-Plan begünstigten Vorhabenträgers durch und erhebt hierfür einen Kostenerstattungsbetrag (§135a (2,3) BauGB). Veranschlagt wird ein Betrag von 3,16 EUR / Einheit Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme, bzw. insgesamt 3.780,00 EUR (Stand 2006). Bei späterer Umsetzung des B-Planes erhöht sich der Betrag um 2,5% je Jahr.

Für die einzelnen Bestandteile der Planung ergibt sich folgende Umlegung (Stand 2006):

Funktionsgebäude:	92 FÄ	*	3,16	=	291,00 EUR
Stegausbau:	1104 FÄ	*	3,16	=	3.489,00 EUR
Summe:					<u>3.780,00 EUR</u>

5.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 6.930 m²

Grünflächen ca. 2.947 m²

Wasserfläche ca. 3.579 m²

Wegeverbindung:

vorhanden ca. 108 m²

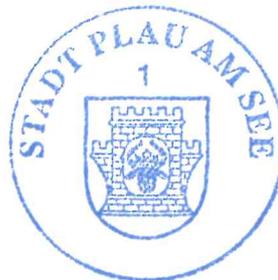
geplant ca. 55 m²

Steganlage:

vorhanden ca. 94 m²

geplant ca. 144 m²

Plau am See, 13.11.2007




.....
Der Bürgermeister