

Begründung

zum

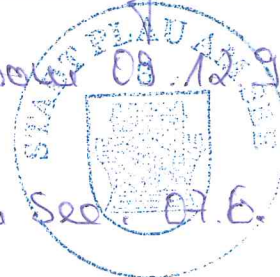
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 - Philosophenweg 4 -

der Stadt Plau am See

Sachverhalt

08.12.98

Plau am See, 07.6.99



H. H. G.

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 1.1 Planungsanlaß und -absichten
 - 1.2 Entwicklung aus dem F-Plan
 - 1.3 Gebietsabgrenzung
 - 1.4 Ziele der Raumordnung
 - 1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes
 - 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 1.7 Untersuchungen zu Einwirkungen von Verkehrslärm von der Bundesstraße 103
2. Auswirkungen der Planung
 - 2.1 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, den Tourismus und den Verkehr
 - 2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - 2.2.1 Eingriffsbewertung
 - 2.2.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen
 - 2.2.2.2 Ausgleichsmaßnahmen
3. Erschließung und Erschließungskosten

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1. Planungsanlaß und -absichten

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von den Flurstücken 80/4, 80/5, 80/6, 81/3 und 81/5 der Flur 16 der Gemarkung Plau gebildet und ist 5451 m² groß.

Im Plangebiet befinden sich 3 Gebäude, die bis zum Jahre 1995/96 sowie auch das Grundstück als Kindergarten genutzt wurden. Seit dieser Zeit erfolgte keine Nutzung mehr.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Plauer See".

Der Vorhabenträger beabsichtigt, nach Umbau der 3 Gebäude eine Beherbergungseinrichtung mit 6 Gästeunterkünften zu schaffen. Die 3 Baukörper werden in ihren Außenmaßen nicht geändert. Die Beherbergungseinrichtung soll vorrangig der Beherbergung von Eltern mit behinderten Kindern dienen.

Mit der Bauleitplanung soll die rechtlich verbindliche Zulässigkeit des Vorhabens und der Erschließung erreicht werden. Zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist eine Ausnahme gem. § 6 Abs. 1 VO LSG "Plauer See" bzw. eine Herausnahme aus dem LSG zu beantragen.

Die Planungsabsicht der Stadt, an diesem Standort den Umbau des ehemaligen Kindergartens zu einer Beherbergungseinrichtung zuzulassen, wird wie folgt begründet:

Die Seeluster Bucht liegt im Fremdenverkehrsschwerpunktraum der Stadt Plau am See. Nach den Vorgaben des Rahmenplanes und des Tourismuskonzeptes der Stadt sollen vor allem auch kleingewerbliche Beherbergungen in diesem Bereich gefördert werden. Da der Kindergarten auf absehbare Zeit für die Ortsteile Appelburg und Seelust nicht mehr benötigt wird, wird die vom Vorhabenträger geplante Umnutzung für sehr sinnvoll gehalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden soweit als möglich minimiert.

Alle Verkehrsflächen werden mit Rasengittersteinen ausgeführt.

Die Eingriffserheblichkeit wird als gering eingeschätzt, da keine zusätzlichen Gebäude errichtet werden.

1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See als Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten - ausgewiesen und liegt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes - Philosophenweg -.

Mit der gegenwärtigen Bearbeitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Flächendarstellung in WA-Gebiet zu korrigieren.

1.3. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden vom Flurstück 80/3.

Im Westen vom Flurstück 80/3.

Im Süden vom Flurstück 81/4.

Im Osten vom Flurstück 94 (Philosophenweg).

1.4. Ziele der Raumordnung

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (Stand 4/95) sind für Plau als staatlich anerkannter Erholungsort (seit 2/98 anerkannter Luftkurort) die Verbesserung der Beherbergungskapazitäten, die Errichtung von Anlagen für den Wassersport, die Schaffung von Voraussetzungen für den Kur- und Gesundheitstourismus und saisonverlängernde Maßnahmen von besonderer Bedeutung. Anzustreben ist vor allem der Ausbau und die Umnutzung vorhandener Anlagen für diese Zwecke.

Die Entwicklung des Fremdenverkehrs soll abgestimmt mit den ökologischen Belangen erfolgen.

1.5. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet liegt in der Seeluster Bucht, die neben der Wohnbebauung für den Fremdenverkehr entwickelt werden soll. Im südlichen Bereich der Bucht befinden sich die KMG-Rehaklinik und der Standort der ehemaligen Wendenburg. Nach Norden und Westen schließt sich ein zusammenhängendes Waldgebiet (Teil des Plauer Stadtwaldes) an. Im Osten liegt, getrennt durch eine Wohnhauszeile und einen öffentlichen Wanderweg, der Plauer See.

Das angrenzende Waldgebiet wird im Teillandschaftsplan der Stadt Plau am See (Stand 9/95) als Biototyp - Struktureicher Kiefern-mischwald - eingestuft.

Pflanzen und Tiere der Roten Liste M.-V. werden im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht ausgewiesen.

Südöstlich des Philosophenweges in einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich eine kleinere Saatkrähenkolonie.

1.6. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die 3 vorhandenen Gebäude sollen durch Umbau als Beherbergung für Eltern mit Kindern, vorzugsweise mit behinderten Kindern, genutzt werden. Insgesamt werden 6 Gästeunterkünfte und ein kleiner Kinderspielfeld entstehen. Die vorhandenen Gebäude werden in ihrem Bestand saniert. Neue Gebäude werden nicht errichtet.

1.7. Untersuchungen zu Einwirkungen von Verkehrslärm von der Bundesstraße 103

Zur Beurteilung einer möglichen Einwirkung von Verkehrslärm von der ca. 120 m entfernt liegenden Bundesstraße 103 wurde vom Ing.-Büro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 01 in 19063 Schwerin ein Gutachten angefertigt.

Als einzuhaltende Richtwerte dienten gem. DIN 18005, Teil 1 folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

tags	55 dB (A)
nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgte unter Berücksichtigung der Verkehrsmengenentwicklung bis zum Jahre 2010 mit folgendem Ergebnis:

Am Tage werden die Richtwerte um maximal 1,6 dB (A) und nachts um maximal 4,3 dB (A), jeweils gemessen an der westlichen Plangebietsgrenze, überschritten. Der zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße 103 liegende Hochwald wurde bei der Berechnung des Verkehrslärms gemäß RLS-90 nicht berücksichtigt. Die Richtwerteüberschreitung macht folgende im Textteil Punkt 6 festgelegte Schutzmaßnahmen erforderlich:

- ° Die Außenwände des Gebäudes müssen gem. DIN 4109 einen Luftschalldämmwert von 30 dB aufweisen.
- ° Schlafräume, die sich auf den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten befinden, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen mit einem Dämmwert gem. P. 6.1 zu versehen.
Alternativ kann die Lüftung über Öffnungen erfolgen, die sich auf den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten befinden, wenn die Raumaufteilung das zuläßt.

Der Hochwald zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße 103 wird eine zusätzliche Lärminderung von ca. 3 dB (A) ergeben.

Die festgelegten Lärmschutzmaßnahmen und die durch den Hochwald bedingte Lärminderung lassen Lärmkonflikte für die vorgesehene Nutzung des Plangebietes nicht mehr erwarten.

2. Auswirkungen der Planung

2.1. Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, den Tourismus und den Verkehr

Die vorgesehene Umnutzung der vorhandenen Baulichkeiten zur Beherbergungseinrichtung entspricht den Zielen der Stadtentwicklung. Für den Tourismus wird ein weiteres wenn auch kleines aber für die Erholung wertvolles Angebot geschaffen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Eichbaumallee und den Philosophenweg. Zu einer unvertretbaren Verkehrsbelästigung für die angrenzende Wohnbebauung wird es aufgrund der geringen Größe der Beherbergungsanlage nicht kommen.

2.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

2.2.1. Eingriffsbewertung

Eingriffsbetroffen sind in verhältnismäßig geringem Umfang die Schutzgüter "Boden" und "Landschaftsbild".

Das Schutzgut "Boden" wird durch die Anlegung von 375 m² Verkehrsfläche (wasserdurchlässig, z. B. Rasengitterstein oder poriger Filterstein) beeinträchtigt.

Das Schutzgut "Landschaftsbild" wird durch die Nutzung als Beherbergung infolge der Besucherfrequentierung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist aber als wesentlich geringer zu beurteilen als die vorherige Nutzung des Grundstückes als Kindertagesstätte.

2.2.2. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

- ° Die auf dem Grundstück vorhandenen zahlreichen Bäume sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen, besonders gefährdete Bäume sind mit einem Stammschutz zu versehen.
- ° Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind möglichst nicht innerhalb der Traufbereiche von Bäumen zu verlegen. Wenn das nicht möglich ist, sind die Traufbereiche in mindestens 1 m Tiefe zu durchhörtern.
- ° Baumateriallagerung, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht im Traufbereich der Bäume erfolgen.
- ° Die Verkehrsflächen, teilversiegelt, werden möglichst außerhalb der Traufbereiche der Bäume angelegt.

2.2.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auszugleichen sind die Eingriffe in die Schutzgüter "Boden" und "Landschaftsbild".

° Boden::

Eingriffsfläche = 375 m² Verkehrsfläche, die aufgrund der Wasserdurchlässigkeit zu 50 % = 188 m² angerechnet wird und auszugleichen ist.

Als Ausgleichsmaßnahme sind eine Laubgehölzhecke (2-reihig) auf einer Fläche von 100 m² und 2 Laubbäume zu pflanzen.

° Landschaftsbild:

Für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei einer Besucherzahl von ca. 15 - 20 Personen sind 5 Laubbäume zu pflanzen.

Bilanz von Eingriff und Ausgleich

<u>Schutzgut "Boden"</u>			
	<u>m²</u>	<u>Ausgleichsfaktor</u>	<u>Ausgleichsfläche/m²</u>
° Anpflanzung einer Laubgehölzhecke	100	1 : 0,5	200
° Anpflanzung von 2 Laubbäumen	20	1 : 0,5	40
	Ausgleichsfläche:		<u>240 m²</u>
	Eingriffsfläche:		<u>188 m²</u>
 <u>Schutzgut "Landschaftsbild"</u>			
° Anpflanzung von 4 Eichen und 1 Buche.			

3. Erschließung und Erschließungskosten

3.1. Fahrverkehr

Die angemessene Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße "Philosophenweg".

3.2. Ver- und Entsorgung

3.2.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß am öffentlichen Netz vorhanden.

3.2.2. Energieversorgung

Ein Stromanschluß ist vorhanden.

3.2.3. Fernmeldeanschluß

Ein Fernmeldeanschluß muß bei der Telekom angemeldet werden.

3.2.4. Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den bereits vorhandenen Anschluß an der im Philosophenweg vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserleitung gesichert. Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

3.2.5. Die Abfallbeseitigung muß beim Landkreis Parchim angemeldet werden.

3.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten gem. § 127 BauGB entstehen für das Plangebiet nicht.