



Satzungsexemplar

Begründung

Plau a. See, 19.10.99

zum Bebauungsplan Nr. 19 "Ferienpark Appelburg"
der Stadt Plau am See



Auftraggeber : Futterservice GmbH
 Herr Brokamp
 Meyenburger Chaussee 14
 19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
 Seestraße 2a
 19395 Plau am See

30. März 1999

Bebauungsplan Nr. 19 "Ferienpark Appelburg" der Stadt Plau am See

Begründung

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.1 Planungsanlaß und -absichten
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und begleitende Planungen
 - 1.4 Gebietsabgrenzung
 - 1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes
 - 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 1.7 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung
 - 1.7.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Fremdenverkehr und die Wirtschaft
 - 1.7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr
2. **Vorhandene Lärmimmissionen durch Verkehrslärm von der Bundesstraße 103 und Maßnahmen zur Einhaltung der geforderten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005**
(Lärmschutzgutachten des Landeshygieneinstitutes Schwerin liegt vor)
3. **Erschließung**
4. **Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft**
Grünordnungsplan

Planungsgebiet ca 33 ha
groß

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlaß und -absichten

Die Stadt Plau am See ist anerkannter Erholungsort und bearbeitet gegenwärtig alle erforderlichen Voraussetzungen zur Erlangung des Status eines Luftkurortes. Mit der Fertigstellung von 2 Reha-Kliniken und einem Fachkrankenhaus, dem Bau neuer und der Sanierung vorhandener Hotels, Pensionen und Gaststätten und die ständigen Erweiterungen touristischer Angebote hat sich die Stadt Plau am See zu einem Gesundheits- und Erholungszentrum entwickelt. Die Stadt Plau und der Plauer See zählen nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (Ausgabe 1996) zu den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen des Landes.

Im Angebot der Stadt Plau am See fehlen gegenwärtig noch Einrichtungen, die der Saisonverlängerung dienen und Beherbergungsstätten für Familien. Diese Defizite sollen durch die vorliegende Planung aufgenommen und damit die touristische Angebotsstruktur entscheidend verbessert werden.

Durch sportliche Einrichtungen, wie Tennis, Badminton, Kegeln, Bowling, Squash, ein Schwimmbad mit Sauna und ein Solarium, ein Streichelzoo usw. soll der Ferienpark komplettiert und auch von Naherholungssuchenden genutzt werden können.

Im Bereich des jetzigen Planungsgebietes wurde 1936 eine der ersten Pelztierfarmen Deutschlands gegründet. In den 70er und 80er Jahren wurde die Farm auf eine Größe von 35 ha mit einem Tierbestand von ca. 120 000 Nerzen ausgebaut. Neben der Nerzzucht und -haltung erfolgte im Betrieb eine Bearbeitung der Felle und eine erweiterte Futterproduktion für noch andere Nerzzuchtanlagen. Die Grundstücksfläche war durch die intensive gewerbliche Nutzung weitgehend durch Nerzschuppen (Unterkünfte) Ver- und Bearbeitungsanlagen überbaut. Der Versiegelungsgrad der Fläche betrug ca. 30 %. Hinzu kam eine starke Bodenbelastung unter den Nerzgehegen durch Kot und Harn der Nerze.

Die verkehrliche Belastung war durch die maschinelle Fütterung der Nerze sehr groß.

Im Rahmenplan der Stadt aus dem Jahre 1992 war eine Fläche südlich der Siedlung Quetzin für eine Feriendorf vorgesehen, gleichzeitig wurde die ehemalige Pelztierfarm nach Abräumung als Fläche für fremdenverkehrsergänzende Einrichtungen vorgeschlagen. Mit dem Aufstellungsbeschluß zum B-Plan "Ferienpark Appelburg" im November 1992 wurde zugunsten des Standortes Appelburg für einen Ferienpark entschieden.

Die Entscheidung wurde mit folgender Begründung vorgenommen:

Die ehemalige Pelztierfarm war eine gewerblich genutzte Fläche mit starker Überbauung und Flächeninanspruchnahme. Durch die Umnutzung in eine Ferienwohnanlage mit großzügiger Begrünung im öffentlichen und privaten Bereich kann eine Aufbesserung der Flächen zugunsten von Natur und Landschaft erreicht werden.

Die bis jetzt landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Quetzin müssen nicht in Anspruch genommen werden.

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M.-V., Ref. 440, mit Schreiben vom 11.10.1996 beauftragt, für das Vorhaben - Ferienpark Appelburg - eine landesplanerische Abstimmung durchzuführen.

Die landesplanerische Beurteilung liegt der Stadt Plau am See seit dem 22. Oktober 1998 vor.

Die landesplanerische Abstimmung wird mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

Das Vorhaben "Ferienpark Appelburg" ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nach Landesraumordnungsprogramm (LROP) und Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) vereinbar, wenn folgende Maßgaben beachtet werden:

1. Das geplante touristische Vorhaben ist in seiner Gesamtheit zu verwirklichen. Hierzu gehören lt. Antragsunterlagen
 - ca. 100 - 120 Ferienhäuser mit je max. 4 Betten
 - Hotel, Pension, Gästehausanlagen mit ca. 80 Zimmern (160 Betten)
 - ein Hallenbad (ca. 400 m²) eventuell in Kombination mit einem Freibad (ca. 1200 m²) und Ergänzungsbereiche wie Sauna, Fitneß, Cafe/Restaurant, Läden für die Versorgung des Ortsteiles u. ä.
 - Sportliche Anlagen
 - Kleintierzoo (Streicheltiere)
 - öffentlicher Schiffsanleger mit Anlegemöglichkeiten für ca. 20 Boote am Plauer See
2. Der ebenfalls vorgesehene Wohnungsbau ist auf den für Betriebs- und Bereitschaftspersonal sowie für Aufsichtspersonen benötigten Umfang zu beschränken.
3. Gemeinsam mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind zur Sicherung schützenswerter Objekte im einstweilig gesicherten NSG "Plauer Stadtwald" Möglichkeiten für eine Besucherlenkung festzulegen.
4. Für die beabsichtigte Waldrodung sind Neuaufforstungen vorzunehmen. Der erforderliche Ausgleich ist mit dem Forstamt Karbow abzustimmen.

5. Eine spätere Umnutzung der geplanten Ferienwohnungen in Dauerwohnungen ist auszuschließen.
6. Unzulässig hohe Immissionen durch das südlich des Planbereiches liegende Gewerbegebiet und die Bundesstraße, B 103 sowie die Eisenbahn sind für das Gebiet des Ferienparkes auszuschließen bzw. durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren.
7. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ist die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.
8. Zur Sicherung der Wasserressourcen ist die westlich des Plangebietes liegende Quellflur vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

Hinweise:

- Die Ferienhäuser sollen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen und insbesondere den Ansprüchen von Familien mit Kindern gerecht werden. Eine Eigennutzung durch den Eigentümer soll möglich sein, sie darf jedoch nicht überwiegen.
- Die Anbindung der Haupteinfahrtsstraße des Ferienparkes an die Bundesstraße B 103 soll als normativer Knoten mit Linksabbiegerspuren ausgebaut werden, die erforderlichen Abstimmungen einschließlich der Schaffung eines kombinierten Rad- und Gehweges vom Ferienpark zur Stadt sind mit dem Straßenbauamt Schwerin vorzunehmen.
- Die verfahrensrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung des öffentlichen Schiffsanlegers mit Anlegemöglichkeiten für ca. 20 Boote sind mit den zuständigen Behörden zu klären.
- Der Rückbau des ehemaligen GST-Bootsschuppens am Kalkofen ist mit dem zuständigen Wasser- und Schiffsamt Lauenburg zu regeln.
- Im Plangebiet liegen Versorgungsleitungen (Wasser-, Elektroenergie-, Fernmelde-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen), die erforderlichen Abstimmungen sind mit den entsprechenden Partnern rechtzeitig vorzunehmen.
- Der Flächennutzungsplan ist zu überarbeiten.

Am Verfahren wurden die nachfolgend aufgeführten Gemeinden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Gemeinden

Stadt Plau am See

Amt Plau mit den Gemeinden Barkow, Ganzlin, Gnevsdorf, Karow, Plauerhagen, Retzow und Wendisch Priborn

Landkreis Parchim

Landkreis Parchim

Geologisches Landesamt

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Lüz

Forstdirektion West des Landes M-V

Bergamt Stralsund

Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V

Straßenbauamt Schwerin

Wirtschaftsministerium M-V

Bundesbehörden

Wehrbereichsverwaltung I

Wasser- und Schiffsamt

Verbände

Landesanglerverband M-V

Landesfremdenverkehrsverband M-V

Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim - Lüz

Wasser- und Bodenverband "Mildenitz - Lüzzer Elde"

Technische Infrastruktur

Deutsche Telekom AG

WEMAG

HGW Hanse Gas GmbH

Verbundnetz Gas AG

Deutsche Bahn

Sonstige

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

Nach Prüfung der von den Gemeinden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wird die nachfolgende raumordnerische Abwägung abgegeben:

Das Plangebiet des zu beurteilenden Vorhabens Ferienpark Appelburg befindet sich auf einer Gewerbebrache ca. 4 km südlich der Stadt Plau am See und wurde vormals als Nerzfarm genutzt, von der erhebliche Umweltbelastungen ausgingen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt sah ursprünglich eine weitere gewerbliche Nutzung vor, nunmehr wurden diese Pläne zugunsten der Erholungsnutzung überarbeitet. Damit kann das Ziel der Raumordnung und Landesplanung verwirklicht werden, das gemäß RROP diesen Raum als Fremdenverkehrsschwerpunktraum kennzeichnet.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf den Raum wurden geprüft mit dem Ergebnis, daß die Umweltverträglichkeit gegeben ist. Im Plangebiet wird es zu einer Erhöhung der ökologischen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommen, da die vorhandene Gewerbebrache als geringwertig einzustufen ist. Im Untersuchungsraum außerhalb des Plangebietes wird es vor allem im einseitig gesicherten NSG "Plauer Stadtwald" durch den zu erwartenden Besucherdruck zu einer als geringfügig einzuschätzenden Mehrbelastung der Umwelt kommen, die durch gezielte Besucherlenkungsmaßnahmen reduziert werden kann. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann im Bereich Plauer See/OT Silbermühle ein vollständiger Ausgleich erzielt werden.

Das geplante Vorhaben ergänzt das Ferien- und Erholungsangebot des Luftkurortes Plau am See vor allem hinsichtlich der Möglichkeiten der Urlaubsgestaltung für Familien mit Kindern und kann durch die geplante Schwimmhalle, die Sportanlagen und die Hotels mit Restaurantbetrieb zur gewünschten Saisonverlängerung beitragen.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens kann in einem besonders strukturschwachen Ländlichen Raum der Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig im Luftkurort Plau am See weiterentwickelt und damit Arbeitsplätze geschaffen werden. Mit diesem Vorhaben wird für den Fremdenverkehr südlich des traditionellen Erholungsgebietes im OT Seelust, in den OT Appelburg und Silbermühle ein neuer Tourismusschwerpunkt entwickelt. Es werden Entwicklungsimpulse von hier in östlicher Richtung für die OT Dresenower Mühle und Twietfort der Gemeinde Ganzlin ausgehen, ebenso in nördlicher Richtung bis zur Gemeinde Karow OT Leisten, die ebenfalls im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Plauer See liegen.

Bei Beachtung der Maßgaben kann das Vorhaben Ferienpark Appelburg bzw. die von ihm berührten Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang gebracht werden.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und begleitende Planungen

- Der B-Plan Nr. 19 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Plau entwickelt, der als Satzung am 28.06.1990 beschlossen wurde, Beschluß-Nr. 11/90, in dem das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Am 25.11.1992 erfolgte der Änderungsbeschluß Nr. 5, Beschluß-Nr. 82/92 zum Ferienpark.

- Städtebaulicher Rahmenplan, Beschluß der Stadtvertretung vom 23.07.1992, Beschluß-Nr. 39/92.
Auf Seite 58 des städtebaulichen Rahmenplanes wird sinngemäß genannt:
Für die weitere Entwicklung des Fremdenverkehrs werden ergänzende Einrichtungen für Erholung und Freizeitgestaltung für notwendig gehalten. Beispielsweise sollte ein attraktives und vielseitiges Angebot Sport- und Freizeiteinrichtungen beinhalten, wie Squash, Tennis, Feldspiele, Leichtathletikflächen und Spielfelder, aber auch Unterhaltungsgeschäfte, Zoobetrieb, Attraktionsausstellungen und vieles mehr. Solche Einrichtungen ziehen auch weitere Kundschaft aus dem Umland an. Sie sind deshalb außerhalb des Stadtgebietes, aber in gut erreichbarer Nähe anzusiedeln, um einerseits die erforderlichen Wechselbeziehungen zu fördern und andererseits gegenseitige Beeinträchtigungen zu mindern. Als Fläche bietet sich die ehemalige Nerzfarm für fremdenverkehrsergänzende Einrichtungen an.

- Touristisches Handlungskonzept der Stadt Plau am See, Beschluß der Stadtvertretung vom 13.10.1993, Beschluß-Nr. 113/93.
Im touristischen Handlungskonzept werden für den Standort des Plangebietes folgende saisonverlängernde Angebote gefordert:
Sportanlagen, Schwimmbad, Sporthalle, Tennis, Minigolf, Kegeln, Bowling, Squash, Sauna, Einkaufsmöglichkeit usw.
Die aufgeführten Angebote werden für die Entwicklung der Stadt Plau am See zum Luftkurort für zwingend notwendig gehalten.

1.4 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch den Forstweg (Fuchsbergweg), im Osten durch die Flurstücke 165/26 und 165/27, durch die Bundesstraße 103 und die Eckparzelle des Tankstellengrundstückes (Flurstücke 165/24 und 165/25), im Süden durch den Gaarzer Weg (Flurstück 128) und im Westen durch die Eisenbahnstrecke, der östlichen Begrenzung des Nadelwaldes des Flurstückes 165/34 und durch die Flurstücke 129, 164 und 162.

1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Plau am See, im Ortsteil Plau - Appelburg, ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Gelände ist im südlichen Bereich relativ eben, von der vorhandenen Hauptzufahrt aus gesehen steigt es gleichmäßig nach Süden um etwa 12 m an, im nördlichen Bereich ist die Topographie bewegter, es gibt stärkere Höhenunterschiede innerhalb des Geländes. In der nördlichen Umgebung schließt sich in der Art der baulichen Nutzung ein kleines Mischgebiet an. Im Osten befindet sich die B 103 mit anschließender Wohnbebauung und Waldflächen. Im Süden befinden sich Ackerflächen und ein Gewerbegebiet. Westlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Waldflächen, die gleichzeitig im LSG "Plauer See" liegen.

1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Betriebsmerkmale

Im Plangebiet sind Sondergebiete für Ferienhäuser, für ein Freizeit- und Sportzentrum, für Beherbergung, für sportliche Anlagen, für einen Kleintierzoo und ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

- In den Ferienhausgebieten A und B können ca. 100 bis 120 Ferienhäuser gebaut werden. Die größtenteils kreisförmige Anordnung der Verkehrsflächen und Baulichkeiten soll den Ferienhausgebieten einen besonderen Charakter geben. Die so entstehenden kreisförmigen Plätze werden mit Wildrasen grün angelegt und mit unterschiedlichen Bäumen oder Baumgruppen bepflanzt. Die einzelnen Grundstücke an den Kreisen erhalten dadurch eine Trapezform mit relativ kleiner Straßenfront und einem nach hinten sich erweiternden Garten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der Kreisringe werden Baulinien als Abschluß der Bebauungen zu den Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,2 und 0,25 sichert eine großzügige Durchgrünung in diesen Gebieten. In der Bauweise wurde offene und abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise, die für die Kreisringe festgesetzt wurde, sind die Vordergebäude entlang der Verkehrsflächen in geschlossener Bauweise auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Gebäude mit einseitigem oder beidseitigem Grenzanbau zur seitlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 18 m zulässig, hierdurch können größere besonnte Innenhöfe entstehen.

Die Ferienhäuser dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung und sollen insbesondere den Ansprüchen von Familien mit Kindern gerecht werden. Eine Eigennutzung durch den Eigentümer ist möglich, sie darf jedoch nicht überwiegen. Bei der Belegung der Ferienhäuser ist mit einer durchschnittlichen Größe von 4 Personen zu rechnen.

Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt der Stadt, um eine Überfremdung der Ferienhausgebiete zu vermeiden.

Die Stadt Plau am See ist anerkannter Luftkurort.

- Auf der Baufläche D ist ein Schwimmbad mit Ergänzungsbereichen, wie: Sauna, Solarium, Fitness, Spiel- und Gymnastik, Ruhe- und Lesemöglichkeit, Cafe/Restaurant und Läden für die Versorgung des Ortsteiles vorgesehen. Die Größe Schwimmbades sollte eine Wasserfläche von ca. 600 - 700 m² haben und aus Sportbecken, Spaßbad und Kinderbecken bestehen.
- Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung sind Hotel-, Pensions- und Gästehausanlagen zulässig. Die gastronomischen Einrichtungen sollen auch der Versorgung des Gebietes dienen. Das oberste Geschoß wird als Terrassengeschoß mit einer Geschoßfläche von bis zu 1.000 m² gebaut.
Die Kapazität der Beherbergung beträgt ca. 80 Zimmer/160 Betten.
- Im Sondergebiet für sportliche Anlagen sind bauliche Anlagen für sportliche Zwecke wie z. B. Kegeln, Bowling, Squash, Tischtennis, Badminton, Tennis, Hockey, Volleyball und vergleichbare Nutzungen zulässig. Die Anlagen sollen als Freizeitsportanlage genutzt werden. Durch die Nutzung der sportlichen Anlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die Ferienhausgebiete entstehen.
- Im Sondergebiet für einen Kleintierzoo sollen Streicheltiere und insbesondere einheimische Kleintiere zum Kennenlernen bis hin zum Ponny gehalten werden können. Der Kleintierzoo soll insbesondere Anziehungspunkt für die Kinder werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind 20 Einzelhausgrundstücke ausgewiesen. Das Wohngebiet soll insbesondere Beschäftigten im Ferienpark als Wohnstandort dienen.
- Für den Anschluß des Ferienparkes Appelburg an die Personenschiffahrt auf dem Plauer See ist im Bereich Millionenweg - Silbermühle ein öffentlicher Schiffsanleger mit der Anlegemöglichkeit von 20 Sportbooten vorgesehen. Die Baugenehmigung wird parallel zur Bebauung des Ferienparkes Appelburg von der Stadt Plau am See beantragt. Der geplante Schiffsanleger, einschließlich der Sportbootplätze und die öffentliche Badestelle mit einer ca. 1.200 m² großen Liegewiese sind über den Millionenweg zu erreichen, die Entfernung beträgt ca. 400 m.
Mit dem Schiffsanleger wird für das Plangebiet und seine Umgebung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Hierdurch erfolgt gleichzeitig eine Minderung möglicher Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft durch die Nutzung und Bewirtschaftung des Ferienparkes.
Vom Umweltamt des Landkreises Parchim wurde mit Schreiben vom 18. Juni 1998 für den Bau eines Schiffsanlegers eine Ausnahme vom Bauverbot im 100 m-Gewässerschutzstreifen und den Schutzbestimmungen des LSG "Plauer See" unter der Bedingung der Ausgleichbarkeit des Eingriffes in Aussicht gestellt.
Vom Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg wird mit Schreiben vom 13.05.1998 eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung für den Bau eines Schiffsanlegers mit seitlicher Anordnung von ca. 20 Bootsliegplätzen für Sportboote in Aussicht gestellt, wenn die Schifffahrt hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden größtenteils von Wald umgeben. Da die Ferienhausbebauung durch Verkehrslärm entlang der Bundesstraße 103 stark eingeschränkt ist, wurde zur besseren Nutzung und Gestaltung des Plangebietes beim zuständigen Forstamt in Karbow eine Ausnahmegenehmigung gem. § 20 LWaldG zur Herabsetzung des Waldmindestabstandes von 50 m auf 30 m und eine Waldrodung von ca. 1 ha Wald beantragt. Die Ausnahmegenehmigung wurde erteilt. Für die Rodung muß eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 2 erfolgen. Als Ausgleichsfläche für die Aufforstung werden städtische Flächen in der Flur 17, Flurstücke 85 bis 95 bereitgestellt.

Die im Plangebiet festgesetzte Wasserfläche wird als Teich mit Versickerungszone naturnah ausgebaut. Das Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgüter, sondern verfolgt den Zweck, eine wesentliche Verbesserung für diese Schutzgüter herbeizuführen.

1.7 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

1.7.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Fremdenverkehr und die Wirtschaft

Mit den Angebotsmöglichkeiten im Ferienpark im Sport- und Freizeitbereich werden vor allem Familien mit Kindern angesprochen. Kinderspielplatz, Streichelzoo, Baden im nahegelegenen Plauer See oder im Schwimmbad, Kontakt zu benachbarten Familien mit Kindern zur Geselligkeit und die vielen Wandermöglichkeiten zu Fuß oder mit dem Fahrrad sind Anziehungspunkte für Kinder. Für die Eltern werden Kegeln, Bowling, Squash, Badminton, Sauna, Solarium, Fitness, Schwimmbad, Naturwanderungen und gemeinsame Schiffsfahrten mit den Kindern auf dem Plauer See und den anschließenden Seen geboten.

Aber auch die Zielgruppen Jungsenioren, Naturliebhaber und Wassersportler finden hier begleitende Angebote für ihren Urlaub.

Die geplanten Freizeitmöglichkeiten sind gleichzeitig geeignet, die Urlaubssaison für alle Plauer Gäste zu verlängern und zusätzliche Erholungsmöglichkeiten bei gutem und schlechtem Wetter zu bieten.

Der Ferienpark wird den Bekanntheitsgrad der Stadt Plau am See erhöhen und damit auch positive Impulse für die Tourismusentwicklung in der Stadt und der Region bewirken.

Positive Beeinflussungen der lokalen Wirtschaft wird es in den Bereichen Handel und Versorgung, der Dienstleistungen, des Baugewerkes und der Ver- und Entsorgungsbetriebe geben.

Als Paralleleffekte können sich aufgrund der guten Infrastruktur, der günstigen Verkehrsanbindungen, der intakten und sauberen Umwelt und der guten Erholungsmöglichkeiten Gewerbeansiedlungen für die Stadt Plau am See ergeben.

1.7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr

Nach der Verkehrsmengenkarte 1993 vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr M.-V. wird für den Prognosezeitraum bis zum Jahre 2010 auf der Bundesstraße 103 im Bereich des Plangebietes mit 9800 Kfz/24 h gerechnet. Von den Kfz werden anteilig 10 % dem Schwerlasttransport zugerechnet.

Bei voller Belegung und Bewirtschaftung des Ferienparkes ist mit folgenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu rechnen:

ca. 100 Kfz	Ferienhausgebiete
ca. 80 Kfz	Beherbergung
ca. 100 Kfz	Besucher
<u>ca. 20 Kfz</u>	<u>Andienungsverkehr</u>
ca. 300 Kfz	insgesamt

Die zusätzliche Verkehrsbelastung entspricht einem prozentualen Zuwachs von 3 %. Um Verkehrsstauungen auf der Bundesstraße 103 im Bereich des Plangebietes zu vermeiden, sollten für die Abfahrten Ferienpark und Wohngebiet Millionenweg Knoten mit Linksabbiegestreifen ausgebaut werden. Nach Mitteilung des Straßenbauamtes Schwerin vom 05.07. 1996 sind diese Ausbauten im Rahmen der Deckenerneuerung der B 103 auch vorgesehen. Ebenfalls vorgesehen ist der Ausbau eines kombinierter Rad- und Gehweges. Dieser Radweg zwischen dem Ortsteil Plau-Appelburg und dem Stadtzentrum ist aus Sicherheitsgründen sehr notwendig, zumal es in diesem Abschnitt schon mehrere tödliche Verkehrsunfälle mit Radfahrern gegeben hat. Durch den Ausbau des Radweges wird es aber auch zur Verkehrsentlastung des Stadtzentrums kommen, da viele Urlauber im Ferienpark das Fahrrad für die Anfahrt zum Stadtzentrum benutzen werden.

Das vorhandene Radwegenetz um den Plauer See, in Richtung Malchow, in Richtung Westen über Gaarz, Reppentin, Schlemmin, Lübz oder nach Norden in die Nossentiner-Schwinzer Heide kann vom Plangebiet aus mit genutzt werden.

Die Anbindung des Ferienparkes Appelburg an die Linienschiffahrt durch den vorgesehenen Bau eines Schiffsanlegers wird ebenfalls zur Straßenverkehrsentslastung und Verbesserung der touristischen Infrastruktur führen.

2. Vorhandene Lärmimmissionen durch Verkehrslärm von der Bundesstraße 103 und Maßnahmen zur Einhaltung der geforderten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005

Zur Bewertung der Lärmimmissionen von der Bundesstraße 103, dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie wurde vom Landeshygieneinstitut ein Lärmschutzgutachten angefertigt.

Zur Festsetzung der Richtwerte für zulässige Immissionen erfolgte am 05.12.1995 eine Beratung im Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

Die Richtwerte für Ferienhausgebiete werden in Anlehnung an das Kurortegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern für

tags mit 45 dB (A) und
nachts mit 35 dB (A) festgesetzt.

Aufgrund dieser Festsetzung und des bis zum Jahre 2010 hochgerechneten Verkehrslärms von der Bundesstraße 103 kann ein ca. 200 m breiter Geländestreifen entlang der Bundesstraße nicht mit Ferienhäusern bebaut werden.

Diese Einschränkung ergibt sich trotz der Aufschüttung eines 3 m hohen Lärmschutzwalles entlang der Bundesstraße 103.

Die Lärmschutzanforderungen für ein allgemeines Wohngebiet mit tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) im nördlichen Bereich des Plangebietes werden bei aktivem Lärmschutz durch einen 3 m hohen Wall eingehalten. Die übrige Fläche entlang der Bundesstraße, die nicht mit Ferienhäusern bebaut werden darf, wird für die Errichtung von Freizeit-, Sport- und Beherbergungseinrichtungen genutzt.

In Anbetracht dieser vorgesehenen Bebauungen und deren zusätzlicher Beugungswirkung für Schallwellen ergibt sich ein Abwägungsspielraum von + 3 dB (A) für die Ferienhausgebiete, der in der Ausweisung der Gebiete berücksichtigt wurde.

Lärmeinflüsse von der Tankstelle, dem südlich gelegenen Gewerbegebiet und der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie werden durch die Abstände der Einrichtungen und den 3 m hohen Schutzwall entlang des Gaarzer Weges im Bereich der zulässigen Richtwerte gehalten.

3. Erschließung

Fahrverkehr:

Die Anbindung des Fahrverkehrs an die Bundesstraße 103 erfolgt über die jetzt vorhandene Einfahrt (spätere Haupteinfahrt) zur Futter-Service GmbH (ehemalige Pelztierfarm) und über den Gaarzer Weg. Der erforderliche Ausbau der Verkehrsanbindung ist im P. 1.7.2 beschrieben.

Fußgänger und Radfahrer:

Die Anbindung zum Stadtzentrum und das vorhandene Radwegenetz erfolgt über den geplanten Rad- und Gehweg von der Haupteinfahrt zum Plangebiet bis zum Hotel "Apollo", dem geplanten Radweg vom OT Plau-Appelburg zum Stadtzentrum und über die Straße K im Plangebiet, die an den Forstweg (Fuchsbergweg) nördlich des Plangebietes anbindet.

Für den Übergang über die Bundesstraße 103 im Bereich Millionenweg/Haupteinfahrt Plangebiet sollte ein Fußgängerschutzweg mit Lichtsignalanlage vorgesehen werden.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt überwiegend über die öffentlichen Erschließungsflächen. Für zwei Bereiche im Ferienhausgebiet (Baufläche A) sind Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit angetragen. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erfolgt durch die dafür zuständigen Versorgungsträger.

Die Abfallentsorgung ist beim Amt für Abfall- und Wasserwirtschaft des Landkreises Parchim anzumelden.

Das Schmutzwasser wird durch Anbindung an die öffentliche Kanalisation in der städtischen Kläranlage entsorgt. Die Anbindungspunkte befinden sich im Millionenweg und im Bereich des Fuchsbergweges.

Das anfallende Regenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken bzw. auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht, anderenfalls ist es der zentralen Regenentwässerung (Versickerungsanlagen Nrn. 1 und 2) zuzuführen. Für die Versickerungsanlage Nr. 1 ist ein flacher Überlaufgraben in Richtung nördlich angrenzender Bodensenke vorzusehen. Im Bereich des südöstlichen Teiles des allgemeinen Wohngebietes (ca. 5 Grundstücke) kann die Regenwasserableitung über den angrenzenden Wanderweg in Richtung Fuchsbergweg und nördlich angrenzender Wiese erfolgen. In diesem Bereich ist die Versickerungsfähigkeit aufgrund der Bodenbeschaffenheit erschwert.

Die vorhandene Schmutzwasserleitung parallel der Bundesstraße 103 wird mit Fertigstellung der Planstraße A in diese Verkehrsfläche vom Gaarzer Weg bis zum Eingang in das Plangebiet (Grünfläche Nr. 27) verlegt.

Die vorhandene Regenwasserleitung wird mit Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens im Gewerbegebiet Nr. 16 überflüssig.

Baugrunduntersuchungen:

Für die Beurteilung des Untergrundes hinsichtlich der Eignung als Baugrund sowie der Möglichkeit der Regenwasserversickerung liegt ein Gutachten der GFG mbH, Fabrikstr. 3, 48599 Gronau vor. Im Rahmen des Gutachtens wurden auch chemische Untersuchungen von Bodenproben aus dem Bereich der ehemaligen Benzin- und Diesellager durchgeführt. In Auswertung der Untersuchungen wird der Boden als tragfähig gem. DIN 4094 beurteilt. Die Regenwasserversickerung ist in einigen Bereichen erschwert bzw. unmöglich und muß hier zentralen Entwässerungen zugeführt werden. Die Untersuchung der Bodenproben auf Kohlenwasserstoffe ergab keine Hinweise auf eine Kontamination mit Benzin- oder Dieselmrückständen. Das Baugrundgutachten liegt zur Einsichtnahme im Bauamt der Stadt Plau am See vor.

Erschließungskosten:

Die Erschließungskosten betragen laut Kostenschätzung ca. 8.562.200 DM (brutto). Hierin enthalten sind alle Kosten gemäß § 127 Abs. 2 BauGB, Abbrucharbeiten für Gebäude, Straßen, Rohrleitungen und alle Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Punkte 8.1, 8.2, 9, 10 und 12.1 des B-Plan-Textes.