



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 23 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung der Hotelanlage Marianne“

der Stadt Plau am See

Auftraggeber: Stadt Plau am See
Der Bürgermeister
Markt 2

19395 Plau am See

Sabkungsbeispiel

vom 26.09.07

RW

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See

Plau a. See, 15.10.07



30. März 2007
September 2006
August 2006

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Planungsabsichten und -anlass
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Lage und Zustand des Plangebietes

- 2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Lärmschutz
 - 2.2 Erschließung des Plangebietes
 - 2.2.1 Verkehrsflächen
 - 2.2.1.1 Straßen und Wege
 - 2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 2.2.2.1 Trinkwasserversorgung
 - 2.2.2.2 Gasversorgung
 - 2.2.2.3 Elektroenergieversorgung
 - 2.2.2.4 Fernmeldeanschluss
 - 2.2.2.5 Schmutzwasserentsorgung
 - 2.2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung
 - 2.2.2.7 Löschwasserentnahmestellen
 - 2.2.3 Erschließungskosten
 - 2.2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 2.2.4.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.2.4.2 Kosten für Ersatzmaßnahmen
 - 2.3 Umweltbericht

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsabsichten und -anlass

Das Hotel „Marianne“ verfügt gegenwärtig über eine Kapazität von 18 Zimmern und 34 Betten. Mit der Erweiterung sollen weitere 12 Zimmereinheiten mit ca. 30 – 40 Bettenplätzen geschaffen werden.

Die Zimmereinheiten besitzen einen großzügigen Zuschnitt mit einer hochwertigen Ausstattung. Ergänzt wird die Neuanlage durch eine Saunanlage und einen Kinderspielplatz. Mit dieser Erweiterung werden die bereits vorhandenen hochwertigen Ferienpark- und Hotelanlagen in den Ortsteilen „Heidenholz“ und „Quetzin“ ergänzt. Mit einer Bettenkapazität von dann ca. 70 Betten können dann auch Gäste, die mit Bussen anreisen, aufgenommen werden.

Auch für das Krankenhaus und Reha-Zentrum im OT Quetzin wird ein weiteres Angebot für Besucher und Patienten geschaffen.

Der Standort des Hotels „Marianne“ mit freier Sicht zum Plauer See und Nähe zum Stadtzentrum verfügt über einen hohen Erholungswert. Die Fläche südlich des Plangebietes soll als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See“ von jeder Bebauung freigehalten werden.

Die sinnvolle und qualitativ hochwertige Erweiterung der Hotelanlage „Marianne“ entspricht den Entwicklungs- und Planungsabsichten der Stadt und ergänzt die im Regionalen Raumordnungsprogramm¹ Westmecklenburg vorgegebene Entwicklung der Stadt Plau am See zum Fremdenverkehrsschwerpunktraum.

Der Planungsanlass ist ein an die Stadt gestellter Erweiterungsantrag der Eigentümer und Betreiber des Hotels „Marianne“ Familie Storm.

Die Erschließung des Plangebietes einschließlich der Ver- und Entsorgung ist über die Quetziner Straße gesichert.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Plauer See“ und z. T. im 100 m – Gewässerschutzstreifen.

Mit dem B-Plan sind Anträge auf Herausnahme aus dem LSG „Plauer See“ (LSG-VO vom 08.03.1996) und auf Inaussichtstellung einer Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen (§ 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V) zu stellen.

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998; GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996).

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 23 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung der Hotelanlage Marianne“ der Stadt Plau am See

Ihre Planungsanzeige vom 13.07.2006, Aktenzeichen: ma

¹ Reg. Raumordnungsprogramm Westmecklenburg S. 89
Reg. Planungsverband (12/1996)

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für M-V (LEP M-V) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RROP WM) beurteilt.

Bewertungsergebnis

Dem oben genannten Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster zu übergeben.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See ist das Flurstück 225/5 als Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dargestellt.

Die Flurstücke 225/7 und 231/4 sind als landwirtschaftliche Fläche und Wohnbaufläche dargestellt. Das Flurstück 225/7 ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See“.

Für die Flurstücke 225/7 und 231/4 ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

1.4 Lage und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil „Heidenholz“ an der „Quetziner Straße“, etwa 1,5 km nördlich des Stadtzentrums (Markt). Es hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 225/5) ist mit der Hotelanlage Marianne inkl. Restaurant bebaut. Der neu zu bebauende Teil 225/7 und 231/4 sind landwirtschaftlich genutzte Flächen (Koppel/Wiese).

2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Lärmschutz

- Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Erweiterung der Hotelanlage besteht aus zwei Gebäudeteilen, die mit einem Verbindungsteil verbunden sind.
Für die Höhe der Bauanlagen wird II-Geschossigkeit festgesetzt.
Westlich der Hotelanlage entsteht ein Saunabereich mit Außenbecken.
Die Höhe der Bauanlage ist I-geschossig (siehe städtebaulichen Plan).
- Lärmschutz
Für eventuelle Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der „Quetziner Straße“ liegt eine Lärmprognose vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse in Schwerin, erarbeitet für den Bebauungsplan Nr. 12 – Heidenholz – vor. Danach ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 die „Quetziner Straße“ die einzige zu berücksichtigende Lärmquelle.

Tabelle 1

Zusammenstellung Lärmpegelbereiche / Abstandsmaße von der „Quetziner Straße“

| Lfd.-Nr. | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A) | Horizontaler Abstand ¹ in m |
|----------|------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | I | bis 55 | 68 |
| 2 | II | 56 bis 60 | 29 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 12 |

Erläuterungen siehe Fußnoten: Horizontaler Abstand²

Die „Quetziner Straße“ wird im Wesentlichen durch den Anliegerverkehr, durch Nutzer von Urlaubsquartieren und durch Patienten, Besucher und Angestellte des Krankenhauses im Ortsteil „Quetzin“ geprägt. Der Fahrbahnbelag besteht aus einem glatten Asphalt. Entlastet wird der Verkehr auf der „Quetziner Straße“ durch den Steindamm als Verbindungsstraße zur Bundesstraße 103. In Anlehnung an den Kommentar zur BauNVO (Kommentar zur BauNVO, 9. Auflage, Kohlhammer-Verlag – Seite 66ff, Rand Nr. 4) werden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet auch auf das sonstige Sondergebiet – Fremdenbeherbergung verwendet. Für das Plangebiet ergeben sich aus der Lärmprognose keine Überschreitungen der geforderten Immissionsrichtwerte, lediglich für die bestehende Hotelanlage wird der Lärmpegelbereich II mit Werten von 56 – 60 dB (A) maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht (siehe Tabelle 1).

² Der horizontale Abstand ist dabei das Maß zwischen Fahrbahnmitte und der ISO-Linie an der oberen Grenze des Lärmpegelbereiches

2.2 Erschließung des Plangebietes

2.2.1 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die „Quetziner Straße“ vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt über eine ca. 5 m breite Wegeführung nördlich der bestehenden Hotelanlage zur „Quetziner Straße“.

2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

2.2.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist für die Bestandsgebäude vorhanden. Neue Trinkwasseranschlüsse erfolgen durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim / Lübz und müssen rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Zweckverband abgestimmt werden

2.2.2.2 Gasversorgung

Der Anschluss des Plangebietes ist bei der HGW Hanse Gas in Bützow vor Beginn der Erschließung anzumelden.

2.2.2.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung ist soweit nicht vorhanden, vor Erschließungsbeginn bei der WEMAG in Schwerin zu beantragen.

2.2.2.4 Fernmeldeanschluss

Für einen Fernmeldeanschluss ist ein Antrag bei der Telekom in Neubrandenburg zu stellen.

2.2.2.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die städtische Kläranlage. Der Anschluss erfolgt über eine Einbindung der Leitung in der „Quetziner Straße“.

2.2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken versickert.

2.2.2.7 Löschwasserentnahmestellen

Die Löschwasserentnahmestellen sind im anliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Löschwasserentnahmestellen

Übersichtsplan

2.2.3 Erschließungskosten gemäß § 128 BauGB

- keine -

2.2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.2.4.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

5.625,00 € (netto)

2.2.4.2 Kosten für Ersatzmaßnahmen

2.310,00 € (netto)

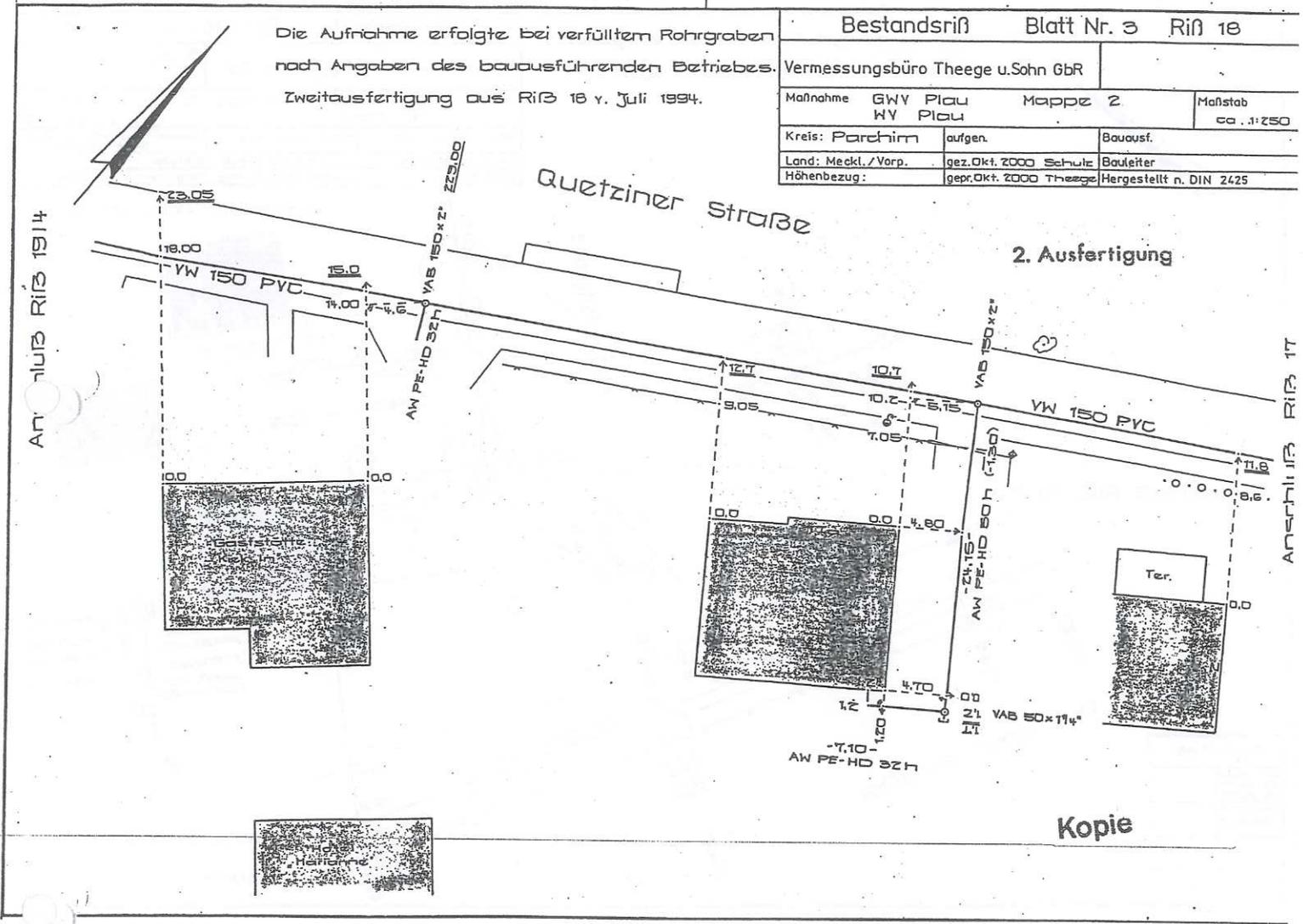
2.3 **Umweltbericht**

**Bebauungsplan Nr. 23 – „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung –
Erweiterung der Hotelanlage Marianne“**

Übersichtsplan Löschwasserentnahmestellen

Die Aufnahme erfolgte bei verfülltem Rohrgraben
nach Angaben des bauausführenden Betriebes.
Zweitausfertigung aus RiB 18 v. Juli 1994.

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|------------------------|--|-------------------------|--|
| Bestandsriß | | Blatt Nr. 3 | | RiB 18 | |
| Vermessungsbüro Theege u.Sohn GbR | | | | | |
| Maßnahme GWV Plau | | Mappe 2 | | Maßstab ca. 1:250 | |
| Kreis: Parchim | | aufgen. | | Bauausf. | |
| Land: Meckl./Vorp. | | gez. Okt. 2000 Schulz | | Bauleiter | |
| Höhenbezug: | | gepr. Okt. 2000 Theege | | Hergestellt n. DIN 2425 | |

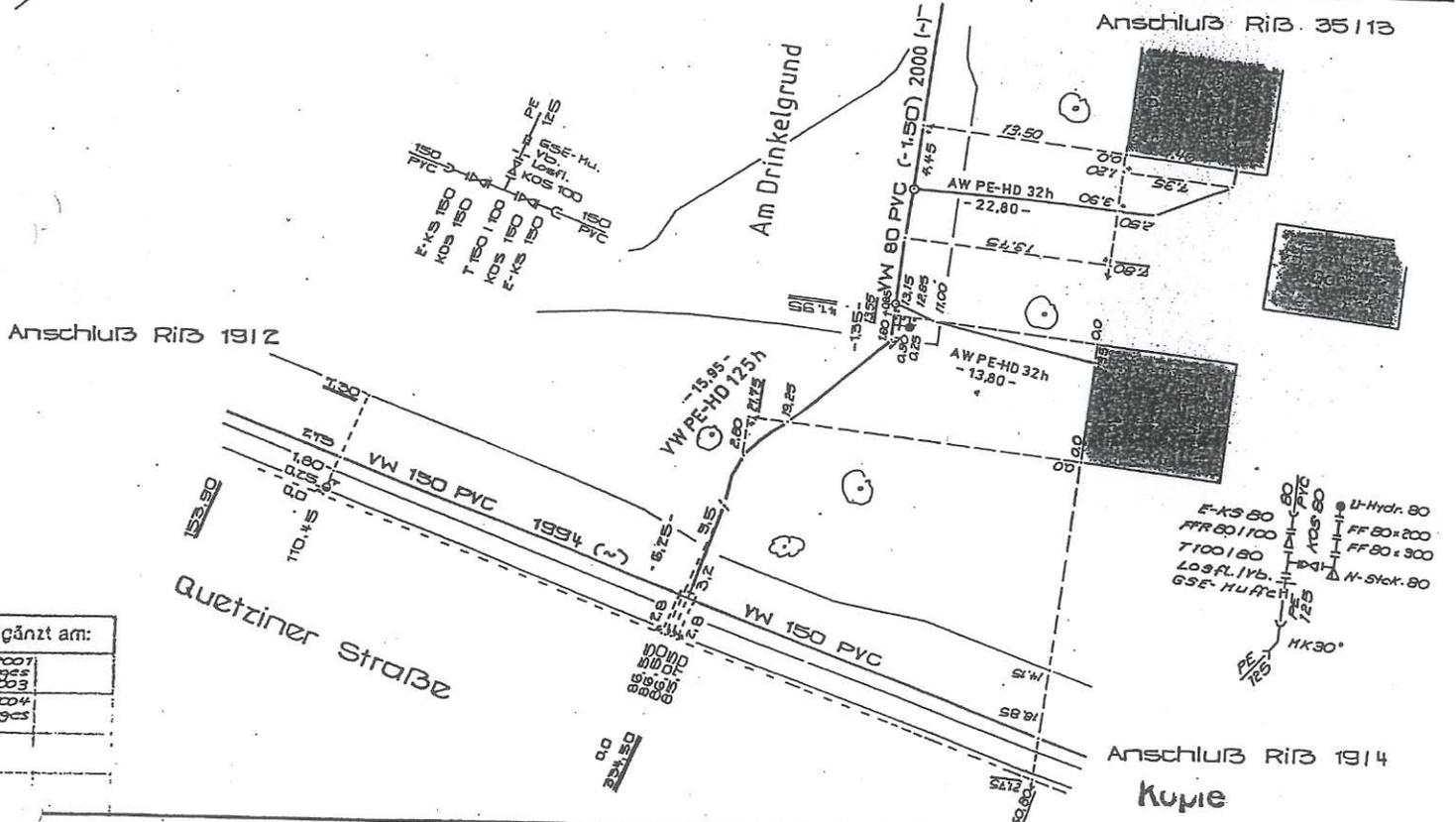


**Bauanstellungsplan Nr. 23 – „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung –
Erweiterung der Hotelanlage Marianne“**

Die Aufnahme erfolgte bei verfülltem Rohrgraben nach Angaben des bauausführenden Betriebes.

Bestandsriß Blatt Nr. 3 Riß 1913

| | | | |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Vermessungsbüro Theege u.Sohn GbR | | 2. Ausfertigung | |
| Maßnahme | GWV Plau WY Plau | Mappe | Z |
| Kreis: Parchim | aufgen. 2000 Vorj. | Bauf. TSU „Müritz-Elde“ GmbH Rabel | Maßstab ca. 1:250 |
| Land: Meckl./Vorp. | gez. Okt. 2000 Schulz | Bauleiter | |
| Höhenbezug: | gepr. Okt. 2000 Theege | Hergestellt n. DIN 2425 | |



| | |
|-------------|---------|
| Ergänzt am: | |
| Okt. 2001 | Georgas |
| Nov. 2003 | |
| Feb. 2004 | Georgas |
| | |