



Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 29
„Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung –
Erweiterung Fischerhaus Remo Block“**

der Stadt Plau am See

Auftraggeber: Stadt Plau am See
Der Bürgermeister
Markt 2

19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See

Sept. 2007
Juni 2007
März 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 Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.2.4.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet
 - 2.2.4.2 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
 - 2.3 Umweltbericht

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsabsichten und -anlass

° Das Fischerhaus ist ein à la carte Restaurant, verfügt über 40 Innenplätze und hat sich auf die Zubereitung und Vermarktung von Fischen spezialisiert. Im Unternehmensverbund der Familie Block (25 Ferienappartements, 5 Ferienhäuser, Bootsverleih sowie Plauer Erlebnistouren) sichert das Restaurant die gastronomische Versorgung.

Als wirtschaftlich selbständige Einheit (Einzelunternehmen, Inhaber Remo Block) verfügt das Fischerhaus lediglich über 5 Ferienwohnungen der größeren Kategorie. Da diese fast ausschließlich von Familien mit Kindern angenommen werden, ist die vermietbare Zeit auf die Ferienzeit beschränkt. Aus diesem Grunde wurde der Entschluss gefasst, weitere Beherbergungskapazitäten in anderen Kategorien zu schaffen. Geplant sind nun 16 Appartements in 4 Häusern.

Die Größe der Appartements beträgt ca. 55 m² und fügt sich so in die bestehenden Kategorien der Appartementanlage als mittlere Größe ein. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre wurde gerade mit dieser Größe die beste Auslastung erreicht. Zur Komplettierung der Anlage werden im rückwärtigen Bereich ein Servicegebäude mit Rezeption, Saunananlagen und verschiedenen Wasseranwendungen geschaffen. Mit der geplanten baulichen Erweiterung erreicht die Ferienanlage eine wirtschaftlich tragbare Größe, die durch ihre Vielfalt und dann vorhandenen Kapazität erfolgreich vermarktet werden kann.

Die Erweiterung entspricht auch den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms, Westmecklenburg (1996)¹ für die Entwicklung der Stadt Plau am See zum Fremdenverkehrsschwerpunktort.

° Die steigende Nachfrage nach Übernachtungen und die Zahl der Schiffsschleusungen in den letzten Jahren bestätigen, dass die vorgesehene Erweiterung der Anlage „Fischerhaus“ sinnvoll und begründet ist.

Übernachtungen:

Jahr	Zahl der Übernachtungen
1998	234.311
2005	355.861

Schiffsschleusungen:

Jahr	Zahl der Schleusungen
1996	5.920 Boote und Schiffe
1997	6.300 Boote und Schiffe
2005	7.983 Boote und Schiffe
2006	7.361 Boote und Schiffe (bis 15.10.2006)

¹ Regionales Raumordnungsprogramm, Westmecklenburg (1996, S. 89)

- ° 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. 29 „Erweiterung Fischerhaus Plau am See“ der Stadt Plau am See

Planungsziel: Erweiterung einer bestehenden touristischen Einrichtung
um 12 Ferienappartements und eine Saunalandschaft

Ihre Planungsanzeige vom 17.08.2006 (Posteingang 06.09.2006)

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 übersenden.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See ist das Plangebiet im östlichen Teil als naturbelassene Grünfläche und im nördlichen Bereich als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft für den B-Plan Nr. 30 „Wasserwanderrastplatz“ dargestellt.

Mit der 2. Änderung zur Verringerung der Ausgleichsflächen des B-Planes Nr. 30 „Wasserwanderrastplatz“ durch Flächeninanspruchnahme durch andere Vorhaben der Stadt (Metow III und Busparkplatz) wurde die Ausgleichsfläche von ca. 16.000 m² auf 8.650 m² reduziert. Der Ersatzausgleich erfolgte auf der Hirtenwiese.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes, der „Alten Schott“, wurde als Haus- und Sperrmülldeponie genutzt sowie als Kleingärten bis Mitte der 90er Jahre.

Als Entwicklungsziel wurde eine Sukzession angestrebt, die sich auch im zu überplanenden Bereich des B-Plangebietes Nr. 29 „Erweiterung Fischerhaus“ im östlichen und teilweise im nördlichen Teil eingestellt hat. Hier sind überwiegend Hochstaudenflur und Gehölze wie Weiden, Birken und Schwarzerlen vorzufinden. Der sich im Übergang zum Marienwasser befindliche Bereich (A im Umweltbericht) hat sich bereits als Schilffläche entwickelt und wird auf Grundlage der Biotopkartierung als geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V eingeordnet. Es erfolgte hier eine Anpassung aufgrund des objektiven Ist-Zustandes. Das nach § 20 LNatG M-V geschützte Marienwasser aus dem amtlichen Biotopverzeichnis des Landkreises zählt zu den Röhrichtbeständen und Rieden und erstreckt sich nordöstlich des Grabens im UG.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits im Aufstellungsverfahren. Die Darstellung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. In diesem Zusammenhang wird auch die verkleinerte Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 30 „Wasserwanderrastplatz“ und die Hirtenwiese als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft neu dargestellt.

1.4 Lage und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Eldepromenade (An der Metow), östlich des Fischerhauses Remo Block und reicht nördlich bis an den geplanten Busparkplatz auf der ehemaligen „Alten Schott“ heran.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

Die Plangebietsfläche besteht überwiegend aus ruderaler Trittsflur und einer Sukzessionsfläche.

2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Lärmschutz

◦ Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung festgesetzt.

Die Bauanlagen bestehen aus 4 Gebäuden mit 16 Appartements und einem Servicegebäude mit Rezeption, verschiedenen Saunen und Wasseranwendungen sowie anderen Einrichtungen die der Erholung und Entspannung der Gäste dienen. Im ufernahen Bereich ist ein kleiner Pavillon für die Vermarktung von Erlebnistouren vorgesehen. Die Höhe der Bauanlagen ist überwiegend II-geschossig, der Pavillon ist I-geschossig.

◦ Lärmschutz

Für die Nutzung des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet – Fremdenbeherbergung“ sind gemäß DIN 18005 Teil 1 folgende Immissionsrichtwerte (IRW) einzuhalten:

tags:	60 dB
nachts:	50 dB bzw. 45 dB ² .

Lärmbeeinträchtigungen sind von dem Verkehrslärm der Bundesstraße 103 und dem Verkehr auf der Elde-Müritz-Wasserstraße zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Berechnungen beschreiben die Geräuschbelastung für das Prognosejahr 2015. Die Messpunkte befinden sich an 6 unterschiedlichen Punkten im Plangebiet.

Im Ergebnis der Berechnungen werden die Immissionsrichtwerte für den Verkehrslärm auf der Bundesstraße tags um 2 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten. Für den Verkehr auf der Elde-Müritz-Wasserstraße werden die Immissionsrichtwerte nur tags um bis zu 3 dB überschritten.

Ohne Schallschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte nicht möglich.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm durch Geschwindigkeitsreduzierung, Änderung des Straßenbelages oder Verlegung der Trassen auszuschließen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude (Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109) im B-Plangebiet festgesetzt. Bei Einhaltung der festgesetzten Schutzmaßnahmen ist mit keinen unzulässigen Lärmbelastungen zu rechnen.

² Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

2.2 Erschließung des Plangebietes

2.2.1 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die parallel zur Bundesstraße 103 verlaufende öffentliche Straße (An der Metow) gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt im Bereich des Servicegebäudes mit der Anordnung von 3 Stellplatzanlagen mit 24 Stellplätzen. Die Anzahl der Stellplätze wurde nach der VVL BauO M-V³, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf Nr. 6.1 – 6.3 bestimmt.

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 Straße „An der Metow“.

2.2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung

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

³ Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V
Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 11.11.1999
(Amtsbla. M-V 2000 S. 1), zul. Geänd. 27.09.2004 (Amtsbl. M-V S 965)

2.2.2.7 Löschwasserentnahmestellen

Die Löschwasserentnahmestellen sind für das Plangebiet zur Zeit nicht vorhanden.
Das Löschwasser muss aus der „Elde“ entnommen werden.

2.2.3 Erschließungskosten gemäß § 128 BauGB

- keine -

2.2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.2.4.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

10.880,00 € (netto)

2.2.4.2 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

26.079,02 € (netto)

2.3 Umweltbericht