



Begründung zur 1. Änderung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11
- Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung -
auf dem Kalkofen
der Stadt Plau am See

Auftraggeber: Fischerei Müritz - Plau GmbH
Am Seeufer 73

17192 Waren - Müritz

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See

Satzungsexemplar

vom 04.03.2009

[Signature]

Plau a. See, 05.03.09

12/2008
10/2008
02/2008
11/2007
10/2006



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
 - 2.2.2 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 Abfallentsorgung
 - 2.2.2.8 Löschwasserentnahmestellen
 - 2.2.2.9 Flächenbilanz
 - 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
 - 2.2.4.3 Kosten für Ersatzaufforstung
- 2.3 Umweltbericht

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und -absichten

Die Stadt Plau am See hat in ihrer Entwicklung als Luftkurort nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms, Westmecklenburg (1996)¹ einen guten Stand erreicht.

Mit quantitativen und qualitativen Verbesserung der Beherbergungskapazitäten, dem Ausbau und der Errichtung von wassersportlichen Einrichtungen, dem Bau von zwei Reha-Kliniken und einem Fachkrankenhaus und einer bereits guten infrastrukturellen Ausstattung wurden gute Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung zum Fremdenverkehrsschwerpunktraum geschaffen.

- Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 – Sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung – soll dem jetzigen Bedarf an Beherbergungsunterkünften, der qualitativen Ausstattung der Unterkünfte, der erforderlichen Größe des Hafenbeckens und einer vorrangigen Nutzung als touristische Anlage ohne störende Betriebsanlagen (z. B. Bootsinstandsetzung) entsprochen werden.
- Der Standort Kalkofen mit seiner attraktiven Lage und seinem hohen Erholungswert ließ sich trotz vieler Bemühungen des Vorhabenträgers nicht vermarkten. Die Nutzungsmöglichkeiten, die der rechtskräftige Bebauungsplan mit dem Hafen und dem Angeltourismus zulässt, ergeben sowohl vom Investitionsaufwand, als auch von der Betreuung keine Wirtschaftlichkeit.
- Für die Stadt Plau am See ist die Entwicklung des Kalkofens zum Tourismusstandort für Wassersport, Beherbergung und Fischerei ein wichtiges Anliegen. Die vorhandenen Hotels, Pensionen, Restaurants, der Wasserwanderrastplatz, die Segelschule, der geplante Busparkplatz und der Ausbau der Metow III entlang der Elde werden durch die vorgesehene Bebauung sinnvoll ergänzt, zumal immer noch ein großer Bedarf an Dauerliegeplätzen besteht. Mit den beiden in der Stadt vorhandenen Bootsserviceeinrichtungen kann das beschriebene Gesamtensemble als in sich schlüssiges und gelungenes Konzept betrachtet werden. Hinzu kommt, dass der Kalkofen mit seinen alten, zunehmend verfallenen Bauanlagen als städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Mit der Vergrößerung des Beherbergungsanteils ist die Sicherheit für eine wirtschaftliche Betreuung der Gesamtanlage gegeben.
- Die Beherbergungskapazität wird von ca. 16 Unterkünften für Angeltouristen auf 34 Appartementshäuser erweitert. Dafür sind die Bauanlagen 4 bis 10 (in der Planzeichnung) vorgesehen.

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

- Die im noch rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Einrichtungen für Bootsinstandsetzung, Serviceleistungen und Bootslager (in den Bauanlagen E und F) werden zugunsten von Beherbergungen aufgegeben. Betriebe für Bootsinstandsetzungen sind in Plau am See in der Meyenburger Chaussee und im Ortsteil Appelburg vorhanden, im Plangebiet würden solche Einrichtungen das Erholungspotential mindern.
- In den Bauanlagen 1 und 3 werden die Hafenmeisterei, eine Wohnung für den Hafenmeister + 8 Gästezimmer für Angler, die Rezeption für die Beherbergung, ein Bistro / Gaststätte und Café, Verkaufseinrichtung für Fischereiprodukte, Bootszubehör und Trocknungsanlagen für die Fischernetze vorgesehen.
- Die Bauanlage 2 dient der Wasserschutzpolizei mit separaten Bootsliegeplätzen.
- Die Bauanlage 11 wird ein Badehaus mit Sauna.
- Die zulässige Grundstücksfläche erhöht sich von 2.500 m² auf ca. 3.370 m². Die Höhe der Gebäude wird ein- bis zweigeschossig sein, ausgenommen der Aussichtsturm mit Leuchtfeuer.
- Das Hafenbecken wird in Anpassung an die Länge der Boote auf eine Breite von 37 m vergrößert (jetzt 30 m).
Es werden ca. 65 Bootsliegeplätze geschaffen.
Als Ergänzung des Hafens sind eine Tankstelle und eine Krananlage geplant.
- Die mit der 1. Änderung vorgesehene Planung für den Kalkofen entspricht auch eher den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms, Westmecklenburg (1996). Danach sind für Plau als staatlich anerkannter Luftkurort die qualitative und quantitative Verbesserung der Beherbergungskapazitäten, die Errichtung von Anlagen für wassersportliche Aktivitäten, die Schaffung von Voraussetzungen für Kur- und Gesundheitstourismus zur Verlängerung der Saison sowie eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung von besonderer Bedeutung. Die Entwicklung des Standortes Kalkofen soll aber auch mit der Hafenanlage die Attraktivität des besonderen Wohnstandortes Plau am See unterstützen und gleichzeitig den Tourismus als Wirtschaftszweig fördern.
- Der Tourismus hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt.
Das belegen nachfolgende Zahlen:

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)

Übernachtungen:

Jahr	Zahl der Übernachtungen
1998	234.311
2005	355.861

- ° Das Plangebiet ist mit Schreiben des Landrates vom 13. Oktober 2005 nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See“.
- ° Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG vom 01.11.2006 ist gemäß Nr. 11 und 30 der Anlage zum UVPG als allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles § 3 Abs. 6 Satz 1 UVPG erforderlich.

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zur Planungsanzeige vom 14.02.2007.

Der Erweiterung des Beherbergungsangebotes und der Liegeplatzkapazitäten im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung“ der Stadt Plau am See stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See ist die Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient, Wasserrastplätze und Sportboothafen ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung wird damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Eldeausfluss aus dem Plauer See, in ca. 500 m Entfernung vom Altstadtbereich und ist ca. 2,5 ha groß.

Im Süden des Plangebietes wurde zur Rechtseindeutigkeit die Flurgrenze des Flurstückes 383 aufgenommen.

Eigentümer des Plangebietes ist der Vorhabenträger.

Der Zustand des Grundstückes muss als städtebaulicher Missstand beurteilt werden. Die vorhandenen Bauanlagen sind größtenteils in einem baufälligen Zustand.

Das Grundstück mit seinen Anlagen wird von der Fischerei Müritz-Plau GmbH, der Wasserschutzpolizei und der Bootsbau und Fischereitechnik GmbH genutzt.

Ein Gebäude wird als Wohnhaus genutzt.

Das Plangebiet wird östlich, nördlich und westlich von Erlengehölzen, Feuchtgebüsch (Grauweiden) und Schilflandröhrichgebieten umgeben.

Die Erlengehölzbestände werden nach dem Landeswaldgesetz als Wald eingestuft. Der Waldbestand befindet sich im 30 m-Waldabstand und zum Teil auch im Plangebiet.

Die Flächenanteile Wald sind in der nachfolgenden Tabelle eingetragen.

Tabelle 1: Waldflächenanteile

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche in m²</u>
◦ Waldflächen im Plangebiet mit geplanter Versiegelung	1.121
◦ Waldflächen im Plangebiet mit Bestockungsgradabsenkung	1.510
◦ Kleine Waldflächen von nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotopen im Plangebiet	526
◦ Waldflächen im LSG mit Bestockungs-Gradabsenkung im 30 m Abstandsbereich von Baufeldern	2.834
◦ Nach § 20 LNatG M-V im LSG im 30 m Abstandsbereich von Baufeldern	1.628
◦ Kleine Waldflächen von nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotopen im LSG im 30 m Abstandsbereich von Baufeldern	374
◦ Waldlichtungen im Plangebiet und im LSG	297
Summe der betroffenen Waldflächen	8.290

Die erforderliche Ersatzaufforstung soll auf Vorschlag der Stadtverwaltung auf dem Flurstück 84, Flur 17 in der Gemarkung Plau erfolgen, Aufforstungsfläche ist noch reichlich vorhanden und verfügbar. Der Umfang der Ersatzaufforstung wird vom Forstamt Wredenhagen festgesetzt.

Der Antrag auf Waldumwandlung mit Beschreibung des vorhandenen Bestandes erfolgt im Rahmen der offiziellen Trägerbeteiligung.

Südlich grenzt die „Elde“ an das Plangebiet an.

2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Lärmschutz

- Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Fischerei,
- Wasserschutzpolizei,
- Sportboothafen für ca. 65 Liegeplätze mit Tankstelle,
- 34 Appartementshäuser,
- Wohnung für Hafenmeister,
- Hafenmeisterei, 8 Gästezimmer für Angeltourismus, Rezeption, Gaststätte, Verkaufseinrichtung für Fischereiprodukte, Bootszubehör und Trocknungsanlagen für die Fischnetze.

Die zulässige Grundfläche der geplanten Bauanlagen beträgt ca. 3.370 m².

Für die Höhe der Bauanlagen wird I- und II-Geschossigkeit festgesetzt.

- Lärmschutz:

Für die Lärmschutzbeurteilung liegt eine Lärmprognose für den Bebauungsplan Nr. 29 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung Fischerhaus R. Block“ vom 18.06.2007 vor.

Die Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 11 ist für die Beurteilung des Lärmschutzes vergleichbar mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 29.

Für die Nutzung des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet – Bootshafen, Fischerei und 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.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes von der B 103 (ca. 500 m) treten keine erhöhten Immissionswerte auf. Für den Verkehr auf der Elde-Müritz-Wasserstraße werden die Immissionsrichtwerte nur tags um 3dB überschritten. Diese Überschreitung liegt noch im Toleranzbereich, so dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

2.2 Erschließung des Plangebietes

- 2.2.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Eldeuferweg (Flurstück 384) und den ehemaligen Weg zur Ziegelei Daries (Flurstück 374) zur Quetziner Straße/Min Hüsung.

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

2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

2.2.2.1 Trinkwasser

Der Ausbau des vorhandenen Trinkwasseranschlusses ist beim Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim – Lübz, Neuhofer Weiche 53 in 19370 Parchim anzumelden.

2.2.2.2 Gasversorgung

Der Anschluss des Plangebietes ist bei der HGW Hanse Gas 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

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckentwässerungsleitung mit Anschluss an die städtische Kanalisation entsorgt. Das geplante Pumpwerk ist in der Planzeichnung dargestellt.

2.2.2.6 Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser wird von den Dachflächen in das Hafenbecken und in die nördlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Gräben abgeleitet.
Das Regenwasser von den Verkehrsflächen wird in den seitlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht.

2.2.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist beim Umweltamt des Landkreises Parchim anzumelden.

2.2.2.8 Löschwasserentnahmestellen

Zur Zeit bestehen keine Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten.
Löschwasser muss aus der Elde bzw. aus dem Plauer See entnommen werden.

2.2.2.9 Flächenberechnung

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche in m²</u>
◦ Sondergebietsflächen	7.677,19
davon zulässige Grundfläche	3.370,00
◦ Verkehrsflächen	3.005,83
◦ Stellplatzflächen	626,06
◦ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	2.240,71
◦ Grünflächen	5.259,38
◦ Entsorgungsflächen	125,31
◦ Wasserflächen	5.368,27
◦ Steganlagen	494,93
Plangebietsfläche gesamt	24.797,68

2.3 Erschließungskosten gemäß § 128 BauGB

Die Erschließungskosten sind im Durchführungsvertrag vom 20.07.2004 und den Änderungen vom 23.11.2006 und 13.04.2007 geregelt.

2.2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.2.4.1 - Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (AI im Umweltbericht)

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern:	ca. 22.957,50 € (netto)
- Kosten für Entsiegelung im Plangebiet:	ca. 27.319,43 € (netto)

2.2.4.2 - Kosten für Ersatzmaßnahmen

Söhring (Vernässung)	
Teilgeltungsbereich AII:	ca. 85.911,05 € (netto)
- Kosten Waldsaumbepflanzung	
Teilgeltungsbereich AIII:	ca. 7.824,00 € (netto)

2.2.4.3 - Kosten für Ersatzaufforstung Flur 17, Flurstück 84 (Teilfläche), 2,0725 ha:

ca. 14.507,50 € (netto)

Gesamt:

ca. 158.519,48 € (netto)

2.4 Umweltbericht