

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11

- Bootshafen und Fischerei - auf dem Kalkofen

der Stadt Plau am See

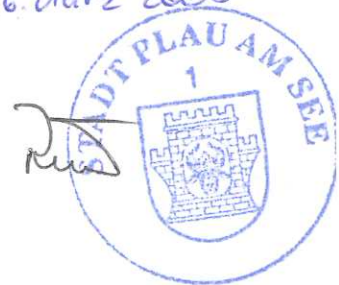
Auftraggeber: Fischerei Müritz - Plau GmbH
Am Seeufer 73

17192 Waren - Müritz

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See

*Satzungsexemplar
Beschluss - Nr. 15104-M/04
vom 16. März 2005*



09.10.2000
05.03.2001

Inhaltsverzeichnis

Seite

- 1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 - 1.1 Planungsanlaß und -absichten**
 - 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
 - 1.3 Gebietsabgrenzung**
 - 1.4 Ziele der Raumordnung**
 - 1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes**
 - 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.7 Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
- Grünordnungsplan -**
- 2. Erschließung**
 - 2.1 Straßen und Wege**
 - 2.2 Ver- und Entsorgung**
 - 2.2.1 Trinkwasser**
 - 2.2.2 Elektroenergie**
 - 2.2.3 Fernmeldeanschluß**
 - 2.2.4 Schmutzwasserentsorgung**
 - 2.2.5 Niederschlagswasserableitung**
 - 2.2.6 Abfallentsorgung**
 - 2.3 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlaß und -absichten

Die Stadt Plau am See erhielt von der Raumordnung und Landesplanung¹ aufgrund ihrer exponierten Lage am Plauer See und an der Elde die Zuweisung als Fremdenverkehrsschwerpunktort. Vorrangig gefördert werden sollen 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.

Der Tourismus soll dabei als Wirtschaftszweig entwickelt werden, dem entgegenstehende Nutzungen sollen vermieden werden.

Mit der weiteren Entwicklung zum Tourismusschwerpunktort beabsichtigt die Stadt Plau am See, die Anzahl der Liegeplätze für Sportboote zu vergrößern. Die Nachfrage nach Liegeplätzen sowie nach Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Boote ist groß und kann nicht ausreichend befriedigt werden.

Der Umfang wassersportlicher Aktivitäten ist noch im Zunehmen begriffen, die Anzahl der Schleusungen in der Plauer Schleuse in den letzten Jahren belegen das:

Jahre	Zahl der Schleusungen
1994	4.665 Boote und Schiffe
1995	7.448 Boote und Schiffe
1996	5.920 Boote und Schiffe
1997	6.300 Boote und Schiffe

Nach dem Standortkonzept für Wassersportanlagen an den Binnengewässern² sind im Bereich der Müritz-Elde-Wasserstraße von Dömitz bis Plau 7 Standorte für Sportboothäfen mit einer Kapazität von bis zu 300 Liegeplätzen je Standort vorgesehen. Diese Kapazitätsangaben beruhen zum Teil auf bereits existierende Planungen. Die Sportboothäfen sollten mit Serviceanlagen wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Winterlagermöglichkeiten, Bootsservicestationen, Boots-ausrüstern und eventuell mit kleinen Bootswerften ausgerüstet werden. Von besonderer Bedeutung ist die touristische Attraktion des Hafenstandortes für die jeweilige Stadt. Die Städte Dömitz und Plau sind aufgrund ihrer Gewässerlage für den Wassersporttourismus gute Ausgangspunkte, weil von beiden Standorten aus mehrere Reviere alternativ angefahren werden können. In Plau können entweder das Großseengebiet oder der Müritz-Elde-Kanal befahren werden.

In der Planungskonzeption des Standortkonzeptes wird für den Standort Plau die Erweiterung der Segelschule auf ca. 80 Liegeplätze mit den Funktionen Segelschule, Gastlieger und Marina und der Ausbau des Geländes des Plauer Wassersportvereins auf ca. 200 Liegeplätze mit den Funktionen Marina und Vereinshafen vorgesehen.

¹ Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (1996)

GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230 - 1 - 3

² Standortkonzept für Wassersportanlagen an den Binnengewässern vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt (Stand 11/97)

Im Bereich des Wassersportvereins kann aufgrund der Flächenverfügbarkeit nur eine Liegeplatzkapazität von ca. 120 Plätzen entstehen. Auf dem derzeit von der Fischerei Müritz-Plau GmbH gewerblich genutzten Kalkofen soll deswegen ein weiterer Hafen mit einer Kapazität von ca. 70 Dauerliegeplätzen entstehen.

Der Kalkofen ist ein besonders attraktiver Standort, da er über eine vorhandene fußläufige Erschließung den Plauer See an das Stadtzentrum anbindet. Die Erreichbarkeit des Plauer Sees für Besucher des Stadtzentrums ist für die touristische Entwicklung der Stadt unbedingt erforderlich. Alle 3 Standorte liegen in umweltsensiblen Bereichen. Mit der vorgesehenen Größe der einzelnen Standorte besteht die Möglichkeit, die Eingriffe in ökologisch wertvolle Bereiche zu minimieren, das Campieren im Schilfgürtel zu kontrollieren und die Ver- und Entsorgung der Boote zu regeln.

Die Dauerliegeplätze sollen aber auch die Attraktivität des besonderen Wohnstandortes Plau am See unterstützen und gleichzeitig den Tourismus als Wirtschaftszweig entwickeln helfen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gegenwärtig rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche als Sondergebiet für Bootsbaue und Fischerei dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See wird zur Zeit als Neufassung überarbeitet und liegt als Vorentwurf vor. Die Änderung des Plangebietes in ein Sondergebiet für Wasserrastplatz/Sportboothafen/Fischerei wird in der ersten Neufassung des F-Planes berücksichtigt und entsprechend dargestellt.

Die Änderung des F-Planes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1.3 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird außen begrenzt:

Im Norden und Osten von Teilbereichen des Flurstückes 382, Flur 6,
im Süden von der Elde und im Westen von dem Flurstück 385, Flur 6.

1.4 Ziele der Raumordnung

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 29.07.199 wird folgende Entscheidung getroffen:

Der o. g. Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Hinweise:

- Die öffentliche Zugänglichkeit des Planbereiches ist zu sichern.
- Das Plangebiet liegt im Vorsorgegebiet Naturschutz- und Landschaftspflege, eine Beeinträchtigung ist möglichst zu vermeiden.

Raumordnerische Bewertung:

Gemäß RROP liegt der Planbereich des Unterzentrums Plau am See im Fremdenverkehrsschwerpunktraum und Vorsorgeraum Natur- und Landschaftsschutz an der Müritz-Elde-Wasserstraße und Plauer See.

Nachstehend angeführte ausgewählte Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind besonders zu beachten:

- "Die westmecklenburgische Landschaft ist in Ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu pflegen und zu entwickeln, so daß die Voraussetzungen für die Erholung des Menschen in der Landschaft auch für künftige Generationen gesichert sind und weiter verbessert werden." (4.2.(1) RROP)
- "Der Landschaftsverbrauch ist möglichst gering zu halten und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Bauvorhaben sollen in Standortwahl, Dimensionen und Bauweise den landschaftlichen Gegebenheiten angepaßt werden." (4.2.(3) RROP WM)
- "In Vorsorgeräumen Naturschutz und Landschaftspflege sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden." (4.3.(2) RROP)
- "... Die Gewässer sollen öffentlich zugänglich sein, soweit nicht rechtliche Belange entgegenstehen." (4.1.4.(2) RROP)
- In Fremdenverkehrsschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden. Dazu soll in den betreffenden Gemeinden das touristische Angebot an Einrichtungen und Leistungen bedarfsgerecht erweitert, qualitativ verbessert und vielfältiger gestaltet werden mit dem Ziel, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung zu erreichen. (7.2.1.(1) RROP)
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen den Fremdenverkehr störende Nutzungen und Entwicklungen so abgestimmt werden, daß keine nachteiligen Wirkungen auf diesen Wirtschaftszweig entstehen. (7.2.1(2) RROP)

- Die Neuschaffung von touristischen Einrichtungen soll vorrangig innerhalb der bzw. in Anbindung an die bebauten Ortslagen umwelt- und landschaftsverträglich erfolgen. Der Rekonstruktion und dem Ersatzneubau stillgelegter Einrichtungen ist der Vorrang zu geben.

Die Ziele für eine geordnete Siedlungsentwicklung gemäß Kap. 5.1.1. sind sinngemäß für Fremdenverkehrsschwerpunkträume anzuwenden. (7.2.1.(3) RROP)

- Fremdenverkehrsschwerpunkträume in der Region sind ...
im Binnenland ...

. der Plauer See mit der Stadt Plau ...

Bei der Entwicklung dieser Räume sind die jeweiligen Besonderheiten ihrer natürlichen Eignung und ihre bisherige touristische Nutzung zu berücksichtigen.” (7.2.1.(4) RROP)

- “... im Binnenland, besonders im Bereich der Müritz-Elde-Wasserstraße, ... sollen die Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport und die Fahrgast-schiffahrt verbessert und weiterentwickelt werden.” (7.5.4.(1) RROP)

- “Entlang den Wasserstraßen ist im Binnenland für den Wassersport und die Fahrgastschiffahrt ein Netz von kleineren Sportboothäfen, Anlegestellen, speziellen Camping- und Beherbergungseinrichtungen sowie den damit verbundenen Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten zu entwickeln.” (7.5.4.(3) RROP)

Mit der Umsetzung der Planung kann das Unterzentrum und der Luftkurort Plau am See den Zugang von der Altstadt zum Plauer See in angemessener Weise wiederherstellen. Der Planbereich ist im wesentlichen versiegelt (ehemaliger Ziegeleilandort) und wird von der Wasserschutzpolizei und der Fischerei genutzt. Diese Funktionen werden erhalten, darüber hinaus soll die Attraktivität für die Besucher erhöht werden, letzteres setzt voraus, daß die öffentliche Zugänglichkeit erhalten bleibt und möglichst verbessert wird. Diesbezüglich wurde in der gemeinsamen Beratung am 14.07.1999 von dem Vertreter der Stadt Plau am See dargelegt, daß mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Öffnung des Planbereiches für Touristen grundsätzlich verbessert wird und der Ausbau der Zuwegung im Sinne einer Uferpromenade vorgesehen ist. Damit werden gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus und somit zur wirtschaftlichen Stärkung des im besonders strukturschwachen Ländlichen Raumes liegenden Unterzentrums geschaffen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, daß die Grundlage des Tourismus - eine intakte Landschaft - langfristig gesichert und möglichst verbessert wird. Deshalb sollte auf eine landschaftsangepaßte Bauweise geachtet und auf größere Eingriffe in die Landschaft verzichtet werden.

In der Flächennutzungsplanung ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Wasserrastplatz/Sportboothafen dargestellt, d. h. die vorgelegte Planungsabsicht stimmt mit der langfristigen Planung der Stadt überein.

Die in der landesplanerischen Stellungnahme gegebenen Hinweise werden im Bebauungsplan beachtet. Hierzu gehören insbesondere

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden,
- die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die freie Zugänglichkeit des Plangebietes während der Tageszeit (Regelung im Durchführungsvertrag),
- die Anbindung des Plangebietes an das Stadtzentrum erfolgt über den Weg entlang der Elde,
- der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit dem B-Plan geändert.

1.5 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 ha groß.

Eigentümer des Plangebietes ist der Vorhabenträger und der Bund (Flurstück 2/2, Flur 18 und Flurstück 395/7, Flur 6).

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 Schilflandröhrichtgebieten umgeben. Südlich grenzt die Elde an das Plangebiet an.

1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Fischerei,
- Wasserschutzpolizei,
- Bootshafen für ca. 70 Liegeplätze,
- Unterkünfte für Angeltouristen und Sanitäranlagen für die Hafenbewirtschaftung,
- Hafenmeisterei,
- 50 - 60 Stellplätze für Boote
- Pavillon mit Aussichtsturm.

Die zulässige Grundfläche der geplanten Bauanlagen beträgt 2.490 qm. Sie liegt damit unter der Grundfläche der jetzt vorhandenen Baulichkeiten (3.400 qm).

Für die Höhe der geplanten Bauanlagen wurde größtenteils I-Geschossigkeit festgesetzt, für die Bauanlagen E und F maximal 11,20 m und für den Aussichtsturm wurde 16,20 m als Höchstmaß festgesetzt.

Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Trockenplatz Fischernetze – soll die städtebauliche Besonderheit dieses Gebietes dargestellt werden. Die festgesetzten Flächen dienen seit Bestehen der Fischerei auf dem Kalkofen als Trockenplatz für Fischernetze.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – dient der Funktionsergänzung des Pavillons mit Aussichtsturm als Liege- und Sitzwiese.

1.7 Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege - Grünordnungsplan -

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Plauer See" und im 100 m-Gewässerschutzstreifen des Plauer Sees und der Elde.

Zur Planungsanzeige des Vorhabens gab es vom Umweltamt des Landkreises erhebliche Bedenken, da sich das Gebiet zusätzlich im Randbereich gesetzlich geschützter Biotope befindet.

Nach mehreren Beratungen und Vorortbegehungen mit dem Umweltamt des Landkreises, dem StAUN Lübz, der Stadt und den Planungsbüros wurden für die weitere Planung folgende Forderungen aufgestellt:

- Verkleinerung des Plangebietes auf die derzeitig vernutzte Fläche,
- keine Zuwegung durch das nördlich gelegene Landröhrich-Gebiet, Zuwegung nur über den Eldeufertweg,
- weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes,
- Abgrenzung des Plangebietes im östlichen Bereich durch einen Wassergraben und nördlich durch dichte Strauchhecken,
- keine größere Überbauung des Plangebietes mit Bauanlagen als im Bestand vorhanden,
- Für die mit der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein ausreichender Ausgleich nachzuweisen. Bei der Eingriffsbewertung sind die Ergebnisse und Hinweise des Landschaftsplanes³ für das Westufer des Plauer Sees und die Umweltverträglichkeitsstudie⁴ aufzunehmen und zu berücksichtigen.
- Wenn die Eingriffe im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, sind geeignete Ersatzflächen in die Ausgleichsplanung einzubeziehen.
- Ein Antrag auf Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet "Plauer See" und eine Befreiung bzw. Ausnahme von den Schutzbestimmungen des 100 m-Gewässerschutzstreifen ist parallel zum B-Planverfahren beim Landrat des Landkreises Parchim zu stellen.
- Prüfung, ob gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist.

Die genannten Forderungen werden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes beachtet. Zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden 5 Ersatzmaßnahmeflächen und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt, die Bestandteil des Durchführungsvertrages werden. Details der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Der in Planzeichnung (Teil A) dargestellte Wassergraben 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 und einen Schutz für diese Güter herbeizuführen. Der Wassergraben entspricht den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Nr. 1 des LWaG Mecklenburg-Vorpommern.

³ Landschaftsplanung für das Westufer "Plauer See", 1995 (U. Steinhäuser)

⁴ Umweltverträglichkeitsstudie zum Wasserrastplatz Plau am See, 1995
(ibs Ingenieurbüro Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH,
Möwenburgstr. 33, 19055 Schwerin)

2. Erschließung

2.1 Straßen und Wege

Die wegemäßige Erschließung ist über den Eldeuferweg (Flurstück 384) vorhanden. Von der Stadt Plau am See ist vorgesehen, diesen Weg in Abstimmung mit dem Wasser- und Schiffsamt Lauenburg zu befestigen und auszubauen.

2.2 Ver- und Entsorgung

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 Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung ist bei der WEMAG, Obotritenring 40 in 19053 Schwerin anzumelden.

2.2.3 Fernmeldeanschluß

Der Fernmeldeanschluß muß bei der Telekom angemeldet werden.

2.2.4 Schmutzwasserentsorgung

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

2.2.5 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.

2.2.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist beim Umweltamt des Landkreises Parchim anzumelden.

2.3 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Kosten werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen (A)

A 1.1: Extensive heckenartige Abpflanzung

Pflanzen liefern und pflanzen

(m. Vorbereit. d. Pflanzflä. + Pflege 1. Jahr)

2.820 m ²	16,00	45.120,00 DM
		(davon 16.000,00 DM Ausgleichsmaßnahme)

(A) 1.2: Intensive Abpflanzung

Pflanzen liefern und pflanzen

(m. Vorbereit. d. Pflanzflä. + Pflege 1. Jahr)

100 m ²	42,00	4.200,00 DM
--------------------	-------	-------------

A 1.3: Pflanzung von Bäumen

Pflanzen liefern und pflanzen und verankern

Bäume, H. 3 x v. 18 - 20

28 Stück	600,00	16.800,00 DM
----------	--------	--------------

A 1.4: Anlage von Landschafts-/Wildrasen

Rasenansaat, wässern, pflegen (2 Jahre)

5.625 m ²	4,50	25.312,50,00 DM
----------------------	------	-----------------

A 3.: Anlage eines naturnah gestalteten Grabens

Boden ausbauen, einbauen, modellieren

300 m ³	60,00	18.000,00 DM
--------------------	-------	--------------

A 1.4: Entsiegelung befestigter Flächen

Material/Decken lösen und abfahren

910 m ²	75,00	68.250,00 DM
--------------------	-------	--------------

Zwischensumme (=Endsumme Ausgleichsmaßnahmen)		177.682,50 DM
--	--	----------------------

Kostenschätzung Ersatzmaßnahmen (E)

E 3.1: Anlage von Kleingewässern durch Sprengung (ggfs. Einschl. Böschungsabflachung)

mindestens 12 Standorte psch: 100.000,00 100.000,00 DM

E 3.2: Entfernung von Gehölzbeständen Mit abfuhr des Schnittgutes

1.500 m² 8,00 12.000,00 DM

E 4: Abpflanzung standortgerechter Strauchgehölze 100/150, v., 3 TR, im Pflanzabstand 1 m (m. Vorbereit. D. Pflanzflä. + Pflege 1. Jahr.)

45 m² 16,00 720,00 DM

E 5.1: Entfernung von Gehölz- und Landschilf- beständen

mit Abfuhr des Schnittgutes

355 m² 8,00 2.840,00 DM

E 5.2: Böschungsmodellierung

Boden ausbauen, einbauen, modellieren

Böschungsneigung 1 : 3 bis 1 : 4

20 m³ 60,00 1.200,00 DM

E 6: Abpflanzung standortgerechter Strauchgehölze

100/150, v., 3TR, im Pflanzabstand 1 m

(m. Vorbereit. D. Pflanzflä. + Pflege 1. Jahr)

750 m² 16,00 12.000,00 DM

E 7.1: Entfernung von Gehölzbeständen

90 % des Bestandes mit Abfuhr des Schnittgutes

350 m² 8,00 2.800,00 DM

E 7.2: Böschungsmodellierung

Boden ausbauen, einbauen, modellieren

Böschungsneigung 1 : 3 bis 1 : 4

45 m³ 60,00 2.700,00 DM

Anrechenbare Kosten netto insgesamt

311.942,50 DM

Mehrwertsteuer 16 %

49.910,80 DM

Anrechenbare Kosten brutto insgesamt

361.853,30 DM