

Zusammenfassende Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Prüfung eventuell anderer in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten im B-Planverfahren (§ 10 Abs. 4 BauGB)

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Bebauungsplan vertretbar, ihm stehen aber noch Belange des Landschaftsschutzes entgegen.

Das Verfahren zur Herausnahme der betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Plauer See“ wird in absehbarer Zeit eingeleitet.

Begründung:

Geplant sind 4 Ferienhäuser mit 16 Appartements, ein Servicegebäude mit Rezeption, Sauna-Anlagen, eine Kneipp-Erlebniswelt sowie ein Pavillon für die Vermarktung von Erlebnistouren (Kapitel 2.1 der Begründung).

Im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird der Umweltzustand ermittelt und beschrieben, die Prognose über die Planauswirkungen ist nachvollziehbar.

Die im Satzungsentwurf gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgelegten Maßnahmen sind geeignet, beeinträchtigte Funktionen von Natur und Landschaft zu kompensieren. Vorgesehen sind die Pflanzung von 42 hochstämmigen Laubbäumen und 297 Sträuchern im Bebauungsplangebiet (A1) sowie die Entwicklung eines Flachsees mit Röhrichten und Rieden im Bereich der Söhring auf einer Fläche von 4.037 m² (A2). Angesichts der Erheblichkeit des Eingriffes, nicht allein wegen des Flächenverbrauchs und der Flächenumwandlung, sondern insbesondere auch wegen der mittelbaren Eingriffswirkungen auf das Schilf-Landröhricht (§-20-Biotop), ist der Umfang der festgelegten Kompensationsmaßnahmen auf jeden Fall begründet.

Von der Planaufstellung ist das Landschaftsschutzgebiet „Plauer See“ (LSG) betroffen. Verbindliche Rechtsvorschrift ist die Verordnung über das LSG vom 8. März 1996 (Unser Landbote Nr. 3/96). Bei Verordnungen zum Landschaftsschutz handelt es sich um gegenüber Satzungen höherrangige Normen. Der Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan und dem LSG kann nur gelöst werden, indem das Plangebiet aus dem LSG herausgelöst wird.

Zusammen mit dem Satzungsentwurf vom Juni 2007 erhielt der Landkreis Parchim den Antrag zur Herausnahme der Fläche aus dem LSG „Plauer See“, während am 17. September 2007 die für die Verbandsbeteiligung notwendigen Unterlagen in der entsprechenden Zahl nachgereicht wurden.

Im Verfahren zur Herausnahme des Bebauungsplangebietes kommen die §§ 64 und 65 LNatG M-V zur Anwendung (Beteiligung der anerkannten Verbände).

In der FFH-Vorprüfung wird herausgearbeitet, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ nicht zu erwarten ist. Dieser getroffenen Aussage wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gefolgt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

o Öffentlichkeitsbeteiligung

- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über ihre wesentlichen Auswirkungen erfolgte in einer Einwohnerversammlung am 13.03.2007.
Von den anwesenden Bürgern erfolgten keine Anregungen zur vorgestellten Planung.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde in der Zeit vom 26.10.2007 bis 30.11.2007 öffentlich ausgelegt.
Während der Auslegungszeit wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

o Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Eingegangene Stellungnahmen aus der Behörden- und TÖB-Beteiligung und der öffentlichen Auslegung

Stand:

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Schreiben vom:	Hinweise	berücksichtigt
1.	Landkreis Parchim	20.08.2007	Bauleitplanung Umweltplanung Wasserwirtschaft	ja
2.	Amt für RO / Landesplanung Westmecklenburg	27.07.2007	ist mit Zielen d. RO vereinbart	-
3.	STAUN Schwerin	24.08.2007	Wasser u. Boden Immissionsschutz	ja
4.	Straßenbauamt Schwerin	03.08.2007	keine	-
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	25.07.2007	keine	-
6.	Landesamt für Bodendenkmalpflege	07.08.2007	Hinweise zu Bodenfunden	ja
7.	Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete / untere Forstbehörde	19.04.2007	keine	-
8.	Amt für Landwirtschaft Parchim	01.08.2007	bestehende Pachtverträge	ja
9.	WEMAG Schwerin	10.08.2007	Hinweise zur Bauausführung	ja
10.	E.on / Hanse AG	30.07.2007	Hinweise zur Bauausführung	ja
11.	Deutsche Telekom AG	03.09.2007	Hinweise zur Bauausführung	ja
12.	Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Parchim / Lüz	31.08.2007	Anmeldung des Trinkwasser- bedarfs	ja
13.	Wasser- und Bodenverband "Mildenitz - Lüzzer Elde"	31.08.2007	keine	-
14.	Amt für Arbeitsschutz und techn. Sicherheit	25.07.2007	keine	-
15.	Landesvermessungsamt M - V	14.08.2007	keine	-
16.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	28.08.2007	keine	-
17.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M - V	03.08.2007	keine	-
18.	Bundesvermögensamt	16.08.2007	keine	-
19.	Amt Plau am See - Gemeinden	25.07.2007	keine	-
20.	Amt Malchow	21.08.2007	keine	-

- Von der öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.10.2007 informiert.
Es wurden keine Stellungnahmen mehr abgegeben.

3. Prüfung eventuell anderer in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten

- Standort

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Erweiterung der vorhandenen Appartementanlage mit dem Restaurant „Fischerhaus“.

Eine alternative Standortwahl kam aufgrund der gemeinsamen Bewirtschaftung von Bestandsanlage und geplantem Vorhaben nicht in Betracht.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist ca. 5.000 m² groß.

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben eine Größe von ca. 1.500 m².

Die Bodenverdichtung durch Erschließungsanlagen beträgt ca. 750 m².

Damit wird gesichert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde mit Ein- und Zweigeschossigkeit festgesetzt, das passt sich den vorhandenen Bebauungen in der Umgebung an.

Das geplante Vorhaben entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung zum Fremdenverkehrs- und Gesundheitszentrum.

- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft wurden vorrangig im Plangebiet festgesetzt. Die nicht im Plangebiet zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen wurden auf dem städtischen Grundstück Söhring, Flur 10, Flurstück 146 festgesetzt.

- Lärmschutz

Für eventuelle Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der Bundesstraße 103 und Bootsverkehr auf der Elde liegt eine Lärmprognose vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin vom 18.06.2007 mit folgenden Ergebnissen vor:

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 dB².

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 2dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten.

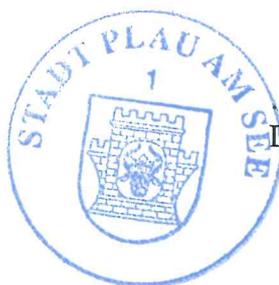
Für den Verkehr auf der Elde-Müritz-Wasserstraße werden die Immissionswerte nur tags um bis zu 3dB überschritten.

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.

Plau am See, 31.01.08.....




.....
Der Bürgermeister