

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

Nach der Beurteilung des Umweltamtes – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Begründung:

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von 5.250 m². Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Hotels „Marianne“ mit einer gegenwärtigen Kapazität von 18 Zimmern und 34 Betten um weitere ca. 30 Betten (Umweltbericht S. 3). Im südöstlichen Gebiet ist eine zweigeschossige Hotelanlage mit einer Grundfläche von max. 880 m² vorgesehen, zur bestehenden Bebauung schließt sich nach Nordwesten eine eingeschossige Anlage mit einer Grundfläche von max. 580 m² an.

Im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, umfassend beschrieben und bewertet. Diese Einschätzung bezieht sich nur auf die Schutzgüter, die speziell von der unteren Naturschutzbehörde vertreten werden.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind angemessen und sie sind geeignet, beeinträchtigte Funktionen zu kompensieren. Vorgesehen sind die Pflanzung von 19 Laubbäumen und 100 Sträuchern im Plangebiet sowie die Entwicklung von Röhricht und Seggenried im Bereich der Hirtenwiese auf einer Fläche von 750 m².

Das Kompensationserfordernis von 2.340 Punkten Flächenäquivalent wird mit 2.357 Punkten erfüllt.

Im Verfahren zur Herausnahme einer Teilfläche des Flurstückes 225/7 (3.935 m²) kommen die §§ 64 und 65 LNatG M-V zur Anwendung. Das heißt insbesondere, dass die untere Naturschutzbehörde die im Land M-V anerkannten Verbände zu beteiligen hat (NABU, BUND, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Jagdverband, Anglerverband). Hierfür werden die vorgelegten Antragsunterlagen auf Herausnahme aus dem LSG „Plauer See“ verwendet.

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 29.05.2007 bis 04.07.2007 öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungszeit wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

- ° 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	28.02.2007	vom Bau-planungsamt	ja
2.	Amt für RO / Landesplanung Westmecklenburg	09.08.2006	ist mit Zielen d. RO vereinbart	-
3.	STAUN Schwerin	14.02.2007	von d. Abt. Immissionssch.	ja
4.	Straßenbauamt Schwerin	17.02.2007	keine	-
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	25.01.2007	Hinw. z. Bodenbeschaffenh.	ja
6.	Landesamt für Bodendenkmalpflege	25.01.2007	Hinw. zu Bodenfunden	ja
7.	Amt für Landwirtschaft Parchim	13.02.2007	bestehende Pachtverträge	ja
8.	WEMAG Schwerin	keine Stellungn.		
9.	E.on / Hanse AG	29.01.2007	Hinw. zur Bauausführung	ja
10.	Deutsche Telekom AG	05.02.2007	Hinw. zur Bauausführung	ja
11.	Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Parchim / Lübz	01.02.2007	Hinw. zur Bauausführung	ja
12.	Wasser- und Bodenverband "Mildenitz - Lübzer Elde"	13.02.2007	keine	-
13.	Amt für Arbeitsschutz und techn. Sicherheit	23.02.2007	keine	-
14.	Landesvermessungsamt M - V	30.01.2007	keine Festpunkte	-
15.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	06.03.2007	keine	-
16.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M - V	01.03.2007	keine	-
17.	Bundesvermögensamt	06.02.2007	keine	-
18.	Wehrbereichsverwaltung	01.02.2007	keine	-
19.	Amt Plau am See - Gemeinden	29.01.2007	keine	-
20.	Amt Malchow	02.02.2007	keine	-

- Von der öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.05.2007 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 Hotelanlage „Marianne“ mit dem Restaurant „Kiek in“.

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

- Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wurde mit insgesamt 1.460 m² festgesetzt, was einer GRZ von nur 0,28 entspricht. 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 Hirtenwiese, Flur 14, Flurstück 203/3 festgesetzt.

- 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 Lärmpegelbereich / 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 Abstand¹

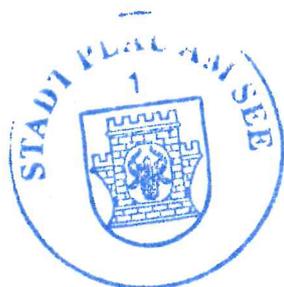
¹ Der horizontale Abstand ist dabei das Maß zwischen Fahrbahnmitte und der ISO-Linie an der oberen Grenze des Lärmpegelbereiches

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).

Plau am See, 18.10.07.....




.....
Der Bürgermeister