

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

◦ Umweltamt

- Naturschutz und Landschaftspflege

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Für die geplante Waldumwandlung nach § 15 LWaldG wird die Zustimmung in Aussicht gestellt, Voraussetzung ist aber, dass die Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V unterliegen, nicht beschädigt, zerstört oder im charakteristischen Zustand verändert werden. Gemäß § 15 Abs. 4 Nr. 4 LWaldG ist die forstrechtliche Genehmigung zu versagen, wenn die Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften unzulässig ist (hier: § 20 Abs. 1 LNatG M-V).

Begründung:

Mit der 1. Änderung sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der eine Größe von etwa 2,5 ha hat, insbesondere Beherbergungsmöglichkeiten geschaffen werden. Planungsziel ist es, die Beherbergungskapazität auf 34 Apartments zu erweitern (Begründung S. 3). Die im rechtskräftigen Bebauungsplan (15. Juni 2005) vorgesehene Bootsinstandsetzung und Serviceleistung soll zugunsten von Beherbergungen aufgegeben werden. Darüber hinaus ist die Errichtung von gastronomischen Einrichtungen und einer Hafenmeisterei geplant, außerdem soll das Hafenbecken von jetzt 30 m auf 37 m vergrößert werden. Vorgesehen sind auch ein Badehaus mit Sauna sowie ein Gebäude für die Wasserschutzpolizei mit separaten Bootsliegeplätzen.

Gemäß dem vorgelegten Begründungsentwurf (S. 5) wird der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, eingehend beschrieben und bewertet. Die Prognose über die Planauswirkungen ist nachvollziehbar. Diese Einschätzung bezieht sich auf die Schutzgüter, die speziell von der unteren Naturschutzbehörde zu vertreten sind (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Landschaft).

Der FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 2539-301 „Plauer See und Umgebung“ wird gefolgt.

Die im Satzungsentwurf gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgelegten Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, beeinträchtigte Funktionen von Natur und Landschaft zu kompensieren. Der ermittelte Kompensationsbedarf ist begründet, denn es werden nicht allein Flächen verändert oder in Anspruch genommen, sondern auch bedeutende Lebensräume wie Röhricht- und Bruchwaldbereiche mittelbar beeinträchtigt (Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion).

Der Röhrichtbestand des Marienwassers stellt einen Raum mit hervorragender Brutvogel-
ausstattung und Brutplatzbedeutung dar (siehe auch Umweltbericht S 11). Für den
Ausgleich vorgesehen sind die Anpflanzung von 71 hochstämmigen Laubbäumen und
1.350 Sträuchern im B-Plangebiet, die dauerhafte Entsiegelung von 1.880 m² im B-Plan-
gebiet sowie die Entwicklung eines Flachsees mit Röhrichten und Rieden im Bereich der
Söhring auf einer Fläche von 14.408 m².

Nach Ortsbesichtigung der Söhring am 03.02.2009 mit der unteren Naturschutzbehörde
wurde folgendes festgelegt:

- Auf das flächenhafte Seggenried im Norden der Söhring hat die Maßnahme keinen
Einfluss.
- Aus heutiger Sicht ist für die staubegünstigte Fläche im Süden der Söhring das
Entwicklungsziel eines Naturnahen Tümpels mit wechselnden Wasserständen
realistisch. Begleitende Biotope sind Seggenfriede, Schwadenröhrichte und Teich-
bodenfluren. Im Vergleich zum Referenzzustand im Jahr 2000 entwickeln sich auf
der gesamten staubegünstigten Fläche nach § 20 LNatG MV geschützte Biotope.
Damals war dies nur teilweise der Fall.
- Der Stau ist weiterhin funktionsfähig.

Weiteres Vorgehen:

- Das Entwicklungsziel wird wie o. g. angepasst (Naturnaher Tümpel) Bei der
Anrechnung der Flächen für das Ökokonto werden die staubegünstigten Flächen,
die bereits im Jahr 2000 geschützte Biotope waren, moderat mit 0,5 Flächen
äquivalenten je m² angerechnet. Für die anderen staubegünstigten Flächen beträgt
die Anrechnung 2,0 Flächenäquivalenten je m².
Die Fläche im Eigentum der Stadt Plau am See steht dauerhaft für den Naturschutz
zur Verfügung.
- Das Amt Plau am See kontrolliert einmal pro Jahr den ordnungsgemäßen Zustand
des Stauers. Das Ergebnis wird aktenkundig gemacht und der UNB übermittelt.

Im Zuge der Planänderung und –aufstellung ist eine Umwandlung von Wald gemäß § 15
LWaldG vorhersehbar, weil die Baufelder den nach § 20 Abs. 1 LWaldG erforderlichen
Abstand unterschreiten oder Waldflächen dauerhaft beansprucht werden. In dem bean-
tragten forstrechtlichen Genehmigungsverfahren wird die Zustimmung in Aussicht
gestellt, wenn gesichert ist, dass die Waldumwandlung ohne nachteilige Folgen für
gesetzlich geschützte Waldbiotope im Sinne von § 20 Abs. 1 LNatG M-V bleibt.
Bruch- und Sumpfwälder sowie Verlandungsbereiche stehender Gewässer unterliegen
§ 20 Abs. 1 LNatG M-V, wonach ein Veränderungs-, Beseitigungs- und Zerstörungs-
verbot besteht.

Wasserwirtschaft

Aus wasserrechtlicher Sicht ergeben sich aus der Änderung keine grundsätzlichen Einwände.

Folgende Forderungen hinsichtlich der Erfüllung wasserrechtlicher Belange sind zu beachten und einzuhalten:

- Uferschutz:

Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit sind verboten.

Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

- Abwasserbeseitigung:

Für die baulichen Anlagen im Baugebiet muss eine gesicherte Entsorgung des Abwassers gewährleistet sein. Der Abwasserbeseitigungspflichtige, die Stadt Plau Am See, hat die ordnungsgemäße Erschließung für die Ableitung und Behandlung des Abwassers sowie die Niederschlagswasserbeseitigung zu sichern.

Gewerblich anfallende fetthaltige Abwässer sind vor Einleitung in das Abwassersystem über einen Fettabscheider nach DIN 4040 mit geeigneter Nenngröße zu reinigen. Der Fettschlamm aus dem Fettabscheider und die Küchenabfälle, einschließlich Bratfette, sind durch ein zugelassenes Unternehmen ordnungsgemäß und nachweisbar zu entsorgen. Anfall, Verbleib und Vorbehandlung des anfallenden gewerblichen Abwassers aus dem Badehausbetrieb (Gebäude Nr. 11) ist entsprechend nachzuweisen. Eine unerlaubte Gewässerbenutzung ist unzulässig und auszuschließen.

- Niederschlagswasserbeseitigung:

Aufgrund der angrenzenden Feuchtgebiete (Marienwasser) und deren Wechselwirkungen mit dem Plauer See ist mit einem erhöhten Oberflächen- und Grundwasserstand im betreffenden B-Plangebiet zu rechnen. Das Niederschlagswasser der Grundstücke soll gemäß § 39 LWaG M-V dort, wo es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) nach dem DWA Regelwerk A 138 zur Grundwasserneubildung dezentral und erlaubnisfrei versickert werden.

Der erweiterte Standort befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Unterhaltungspflichtige Gewässer 2. Ordnung aus dem Marienwasserbereich werden voraussichtlich nicht berührt. Sollten die nördlich und östlich gelegenen Gräben nicht der 1. Ordnung zugeordnet werden, sind diese als Gewässer 2. Ordnung einzustufen. Für Entscheidungen und Erlaubnisse bei Gewässer 2. Ordnung und das Grundwasser ist der Landrat des Landkreises Parchim die zuständige untere Wasserbehörde.

Lagerung und Umgang mit Wasserschadstoffen:

Für die Einrichtung einer Bootstankstelle am Hafenbecken ist gemäß § 19 g WHG und § 20 des LWaG M-V eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe erforderlich.

Folgende Unterlagen sind der Anzeige vorzulegen:

- ausgefülltes Antragsformular zur Anzeige wassergefährdender Stoffe,
- Übersichtskarte als amtlichen Flurkartenauszug (Kataster).

Die Reinhaltung der Gewässer nach §§ 26 und 34 WHG ist zu gewährleisten. Verunreinigungen des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer sind bei den damit verbundenen Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

° StAUN Schwerin und Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg

- Bauanlagen in der Bundeswasserstraße

Die in der Bundeswasserstraße geplanten Bauanlagen sind gemäß § 31 Abs. 2 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) i. V. m. § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß § 48 Abs. 1 und § 108 Satz 1 Nr. 1a Landeswassergesetz anzuzeigen und zur Genehmigung einzureichen.

Das trifft zu für die Bauanlagen 1, 2 und 11, die Tankstelle, den Aussichtsturm mit Leuchfeuer, die Steganlage, die Krananlage und Einleitbauwerke für Niederschlagswasser in die Bundeswasserstraße.

° Forstamt Wredenhagen

In Absprache mit dem Umweltamt des Landkreises Parchim wurde für die Genehmigung der Waldumwandlung im Plangebiet folgendes festgesetzt.

- Ersatzaufforstung für 8.290 m² Waldumwandlung:
 - Für die Genehmigung der Waldumwandlung im Plangebiet auf einer Teilfläche von 8.290 m² aus dem Flurstück 382 ist eine Ersatzaufforstung mit einem Flächenumfang von 2,0725 ha umzusetzen.
 - Die Ersatzaufforstung ist bis spätestens 31.12.2009 umzusetzen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 84, Flur 17 in der Gemarkung Plau ist dem Forstamt Wredenhagen bis zum 31.01.2009 anzuzeigen.
 - Die Genehmigung zur Waldumwandlung wird auf 3 Jahre befristet und muss bis zum 01.12.2011 erfolgt sein.
 - Die Waldumwandlung ist auf eine Voll- und Teilversiegelung sowie Bestockungsgradabsenkung und Zerschneidung begrenzt.
 - Die Festlegung über die zu entnehmenden Bäume bzw. die zu erhaltenden Bäume trifft die Forstbehörde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und in Absprache mit dem Waldbesitzer. Die festgelegten Formen der Umwandlung und deren abgegrenzte Bereiche werden ebenso an Ort und Stelle durch die Forst- und Naturschutzbehörde gekennzeichnet.

Nach Abschluss der Waldumwandlungsmaßnahme sind die verbleibenden Bäume zu erhalten.

Alle geplanten Maßnahmen an diesen Bäumen, sind künftig bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Parchim zu beantragen.

Eingriffe in ausgewiesenen § 20 Biotopen nach Landesnaturschutzgesetz sind auszuschließen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

° 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.

° Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Stand: 16.02.2009

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
(siehe nächste Seite)

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Schreiben vom:	Hinweise	berücksichtigt
1.	Landkreis Parchim	18.11.2008	ja	ja
2.	Amt für RO / Landesplanung Westmecklenburg	12.11.2008	ist mit Zielen d. RO vereinbart	-
3.	STAUN Schwerin	09.06.2008 und 13.11.2008	ja	ja
4.	Landesamt für Bodendenkmalpflege	14.10.2008	keine	-
5.	Straßenbauamt Schwerin	10.11.2008	keine	-
6.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	-		
7.	Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Parchim / Lübz	06.11.2008	Hinw. zur Bauausführung	ja
8.	Wasser- und Bodenverband "Mildenitz - Lübzer Elde"	14.10.2008	keine	-
9.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	17.11.2008	keine	-
10.	Amt für Landwirtschaft Parchim	12.11.2008	bestehende Pachtverträge	ja
11.	Deutsche Telekom AG	30.10.2008	Hinw. zur Bauausführung	ja
12.	Amt für Arbeitsschutz und techn. Sicherheit	23.10.2008	keine	-
13.	WEMAG Schwerin	23.10.2008	Hinw. zur Bauausführung	ja
14.	E.on / Hanse AG	28.10.2008	Hinw. zur Bauausführung	ja
15.	Landesvermessungsamt M - V	17.10.2008	keine Festpunkte	-
16.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M - V	06.11.2008	ja	ja
17.	Bundesvermögensamt	05.11.2008	keine	-
18.	Amt Plau am See - Gemeinden	04.11.2008	keine	-
19.	Wehrbereichsverwaltung	28.10.2008	keine	-
20.	Forstamt Wredenhagen	24.11.2008	ja	ja
21.	Amt Malchow	-		
22.	Wasserschutzpolizei	19.11.2008	keine	-
23.	Wasser- und Schifffahrtsamt	26.05.2008 und 13.11.2008	ja	ja

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

Nach der öffentlichen Auslegung

lfd. Nr.	Bürger / Vereine	Schreiben vom:	Hinweise	berücksichtigt
24.	Reinhard Thees	03.02.2009	Hinweise zur Söring	nein
25.	BUND	12.02.2009	ja	zum Teil
26.	Dr. Gerd u. Barbara Hillmann	13.02.2009	ja	zum Teil

3. Prüfung eventuell anderer in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten

o Standort

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

Mit der 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.

- 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 Betreibung keine Wirtschaftlichkeit.
- 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.
- 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 Bootserviceeinrichtungen 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 Betreibung der Gesamtanlage gegeben.

- Die Beherbergungskapazität wird von ca. 16 Unterkünften für Angeltouristen auf 34 Appartmenthäuser erweitert.
Dafür sind die Bauanlagen 4 bis 10 (in der Planzeichnung) vorgesehen.
- In den Bauanlagen 1 und 3 werden die Hafenmeisterei, eine Wohnung für den Hafenmeister und 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 Boots Liegeplätzen.
- 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 Boots Liegeplätze 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 entsprechend 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.

° 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:

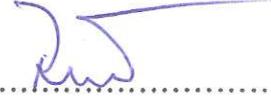
tags	60 dB
nachts	50 dB bzw. 45 dB.

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 3 dB überschritten. Diese Überschreitung liegt noch im Toleranzbereich, so dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Auf Grund der Lärmbeurteilung ist der Standort auf dem Kalkofen geeignet.

Plau am See, 05.03.2009.



.....
Der Bürgermeister

