

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

Naturschutz und Landschaftspflege

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

Mit dem öffentlichen Verfahren zur Herausnahme von Teilflächen aus dem LSG „Plauer See“ ist begonnen worden. Im Verfahren kommen die §§ 64 und 65 LNatG M-V zur Anwendung.

Begründung:

Die vorhandenen baulichen Anlagen des Strandhotels sollen durch ein Tagungs- und Kongresshotel erweitert werden. Darüber hinaus sind die Errichtung eines Schwimmbades sowie zusätzlicher Pkw-Stellplätze und eines Bus-Stellplatzes geplant (Umweltbericht S. 4). Die Zahl der Bettenplätze wird auf 160 aufgestockt.

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

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind angemessen und sie sind geeignet, beeinträchtigte Funktionen zu kompensieren. Vorgesehen sind die Anlage von frei wachsenden, drei- oder vierreihigen Hecken auf Flächen von 444 m² und 320 m² und die Pflanzung von 39 Laubbäumen (Hochstämme, Stammumfang 16 – 18 cm), wobei standortheimische Laubholz-Arten vorgeschrieben werden. Gemäß dem Hinweise im Teil B der Satzung sollen die im Geltungsbereich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach dem Beginn der Bautätigkeit zur Hotelerweiterung erfolgen. Das Kompensationserfordernis von 3.310 Punkten Flächenäquivalent wird mit 3.319 Punkten erfüllt.

Das Bebauungsplangebiet berührt Flächen, die im Landschaftsschutzgebiet „Plauer See“ liegen, von daher bedarf es der Herausnahme aus dem LSG. Aufgrund der §§ 64 und 65 LNatG M-V hat die untere Naturschutzbehörde die anerkannten Verbände (NABU, BUND, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesjagdverband M-V und Landesanglerverband M-V) zu beteiligen.

Wasserwirtschaft

° Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an die städtische Kläranlage. Der Anschluss erfolgt über eine Einbindung der Leitung in der Seestraße.
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Plau am See. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nur auf Antrag mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde zulässig. Vorgesehen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den Grundstücken. Ob eine großflächige Versickerung möglich ist, muss durch entsprechende Sondierungen vor Ort nachgewiesen werden.
Wasserdurchlässigkeitsbeiwert und Grundwasserabstand sind entscheidende Parameter zur Bestimmung der Sickerqualität.
Die Mächtigkeit des Sickertraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzliche 1 m betragen.
Versickerungsschächte sind in der Schutzzone III aufgrund des sehr hohen Gefährdungspotenzials nicht zulässig. Schädigende Einwirkungen auf das Grundwasser durch wassergefährdende Stoffe oder Maßnahmen, die sich belastend auf das Grundwasser auswirken können, sind auszuschließen.
Die hydraulischen Verhältnisse des Leitungssystems und des Einleitgewässers sind zu beachten. Sollten Regenrückhalteeinrichtungen erforderlich sein, ist dies in der Planung mit zu berücksichtigen. Für Entscheidungen und Zustimmungen für eine Gewässerbenutzung des Plauer Sees ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, Abteilung Wasser und Boden, Pampower Straße 66, 19061 Schwerin, die zuständige Wasserbehörde.
Das anfallende Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde über einen Sandfang mit Ölabscheider dem Teich in der Parkanlage oder vorzugsweise dem Teich westlich der Anlagezugeführt.

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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde in der Zeit vom 23.03.07 bis zum 28.04.07 öffentlich ausgelegt.
Während der Auslegungszeit wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.
Eine Stellungnahme liegt vom Bund Freunde der Erde vor.

- ° Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Eingegangene Stellungnahmen aus der Behörden- und TÖB-Beteiligung und der öffentlichen Auslegung

Stand:

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1.	Landkreis Parchim	07.05.2007	Bauplanung Wasserwirtschaft	ja
2.	Amt für RO / Landesplanung Westmecklenburg	18.04.2007	keine	-
3.	STAUN Schwerin	08.03.2007	Naturschutz	ja
4.	Straßenbauamt Schwerin	23.04.2007	keine	-
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	25.04.2007	keine	-
6.	Landesamt für Bodendenkmalpflege	27.03.2007	keine	-
7.	Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete / untere Forstbehörde	01.03.2007	keine	-
8.	Amt für Landwirtschaft Parchim	23.04.2007	ja	ja
9.	WEMAG Schwerin			
10.	E.on / Hanse AG	04.04.2007	Hinw. zur Bau- ausführung	ja
11.	Deutsche Telekom AG	25.04.2007	Hinw. zur Bau- ausführung	ja
12.	Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Parchim / Lütz	10.05.2007	Hinweise	ja
13.	Wasser- und Bodenverband "Mildenitz - Lübzer Elde"	27.03.2007	keine	-
14.	Amt für Arbeitsschutz und techn. Sicherheit	05.04.2007	keine	-
15.	Landesvermessungsamt M - V	05.04.2007	keine	-
16.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	25.04.2007	keine	-
17.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M - V	30.04.2007	keine	-
18.	Bundesvermögensamt	25.04.2007	keine	-
19.	Wehrbereichsverwaltung	02.04.2007	keine	-
20.	Amt Plau am See - Gemeinden	20.02.2007	keine	-
21.	Amt Malchow	10.04.2007	keine	-

- Von der öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.07.07... informiert.
Es wurden keine Stellungnahmen mehr abgegeben.

lfd. Nr.	Bürger / Vereine	Schreiben vom:	Hinweise	berück- sichtigt
22.	Bund Freunde der Erde	10.08.2007	ja	ja
23.				

3. Prüfung eventuell anderer in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten

- Standort

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Erweiterung der vorhandenen Hotelanlage „Strandhotel“.

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

- Maß der baulichen Nutzung

Für die geplanten Bauanlagen sind folgende Maße festgesetzt:

Tagungs- und Kongresshotel

Grundfläche 900 m², Geschoßfläche 2.700 m²,

III-Geschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 78,80 m über HN;

Schwimmbad

Grundfläche 450 m², Geschoßfläche 450 m²,

I-Geschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 75,60 m über HN.

Mit den angegebenen Firsthöhen als Höchstmaß wird gesichert, dass das Tagungs- und Kongresshotel die Höhe der Bestandsanlagen nicht überschreitet.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächen sind erforderlich, um die vorgesehene Erweiterung zu ermöglichen.

- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft konnten ausschließlich im Plangebiet festgesetzt werden.

- Lärmschutz

Für eventuelle Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der „Seestraße“ und der Bundesstraße 103 liegt eine Lärmprognose (05. März 2007) vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse in Schwerin vor.

Für die Lärmsituation am Standort ist der Verkehr der Bundesstraße B 103, der Seestraße sowie die Badeanstalt als Freizeitanlage relevant. Bezogen auf den Aufgabenrahmen sind die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß DIN 18005 Teil 1 g) bei sonstigen Sondergebieten (SO), soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:

tags	45 dB bis 65 dB
nachts	35 dB bis 65 dB

einzuhalten. Für die vorliegende Situation der Hotelanlage im Außenbereich werden die IRW entsprechend einem Mischgebiete gewählt:

tags	60 dB
nachts	50 dB bzw. 45 dB.

Das B-Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der westlich liegenden „Seestraße“ und durch die Bundesstraße B 103 als Vorbelastung beeinflusst. Weiterhin ist der Freizeitlärm der Badeanstalt zu berücksichtigen.

Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen

Die Ergebnisse aus den schalltechnischen Berechnungen beschreiben die Geräuschbelastung für das Prognosejahr 2015 an den ausgewählten Immissionspunkten für die vorgegebenen Situationen sowie als Isoflächen der Lärmpegelbereiche.

Die Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionspunkten werden für den Verkehrslärm von der Bundesstraße 103 und der „Seestraße“ sowie von der Badeanstalt nicht überschritten.

Angrenzend an die „Seestraße“ werden allerdings die Lärmpegelbereiche bis zum LPB IV erreicht. Diese Werte können zu einer unzulässigen Lärmbelastung für die Innenräume führen.

Zum Lärmschutz werden deswegen passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile im Rahmen der festgelegten Lärmpegelbereiche im B-Plantext festgesetzt.

Alternative Schallschutzmaßnahmen, wie Geschwindigkeitsbegrenzungen auf den betroffenen Straßen bzw. eine Änderung der Gebäudestellung im Plangebiet sind nicht realisierbar.

Plau am See, 14.10.07.....

.....
Der Bürgermeister



