

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.35 der Stadt Plau am
See**

**„Erweiterung der Steganlage und Errichtung eines Sanitär- und
Dienstleistungsgebäude unterhalb der Hermann- Niemann- Straße“**

für das Gebiet in der Seeluster Bucht, Gemarkung Plau, Flur 16, Flurstück 332/10 (teilweise)
und Flur 18, Flurstück 2/2 (teilweise)

(Stand: Juni 2007)

Inhaltsübersicht

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Verfahrensablauf

Zum Bebauungsplan wurden die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 (1) und (2) BauGB durchgeführt.

Den Bürgern wurde die Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB auf einer Bürgerversammlung am 30.08.2005 vorgestellt. Der Bereich des ehemaligen Verwaltungsstandortes sollte gemeinsam mit einem Vorhabenträger entwickelt werden. Im Verlauf des Verfahrens wurde die Planung mehrfach modifiziert. Als Vorhabenträger fungiert Herr Rolf Falk, Hermann – Niemann - Str.6, 19395 Plau am See.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.01.2006 bis 03.03.2006 vorgestellt. Die in die Abwägung eingestellten Belange führen nicht zu Planänderungen.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet sind und auch keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen seien. Es wurden Hinweise zur Ausbauplanung gegeben, aber keine planänderungsrelevanten Forderungen erhoben. Anforderungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Behördenbeteiligung nicht geäußert, so dass diese nach den Vorgaben der städtischen Fachämter erarbeitet werden.

Der Satzungsbeschluss erfolgte abschließend am 27.06.2007 durch die Stadtvertretung der Stadt Plau am See.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Erweiterung des Angebotes des Seehotels beabsichtigt die Hotelbetreiberin Frau Falk, den vorhandenen Steg östlich des Hotels zu erweitern. Darüber hinaus ist vorgesehen, für die Gäste des vorhandenen Badestrandes Dienstleistungs- und Sanitärgebäude zu errichten. Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen realisiert werden:

- ordnungsgemäßer Ausbau des Liegeplatzes für ein Wasserflugzeug,
- Erweiterung des Steges mit Liegeplätzen für 14 Sport- und Kajütboote oder 4 Motoryachten,
- ein öffentliches Sanitär- und Dienstleistungsgebäude mit WC, Waschmöglichkeit und Kiosk.

Ziel der Stadt Plau am See ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung der geplanten Vorhaben in den Ortsteil Seelust.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch der vorhandene Flugzeuanleger so erweitert werden, dass eine ordnungsgemäße Nutzung im Rahmen der Betriebserlaubnis möglich wird.

Die Bemessung des Stegplatzes für das Wasserflugzeug soll unter Berücksichtigung der geplanten weiteren Nutzungen am Steg (Bootsliegeplätze) sowie der benachbarten Badestelle so bemessen werden, wie es für den Betrieb und die ordnungsgemäße Anlandung eines Wasserflugzeugs notwendig ist. Zu beachten ist, dass es sich bisher um einen Landeplatz am Ende eines Kopfsteiges mit beidseitiger und sehr freier Zufahrtsmöglichkeit handelt. Die geplante Verlängerung des Steges für die geplante Bootssteganlage, über den Anlandungsplatz des Wasserflugzeugs hinaus, verändert die Situation. Ohne Verlängerung verbliebe für das Wasserflugzeug nur noch ein Anlandungsplatz mit 6 m Länge und nur einseitiger Zufahrtsmöglichkeit. Dies ist aufgrund der i. d. R. nur vorwärts gerichteten Fahrt des Wasserflugzeugs nicht ausreichend – deshalb die Erweiterung des Liegeplatzes. Aufgrund der diesbezüglich vorgebrachten Bedenken, werden die Anforderungen an die Lage und Bemessung des Manövrierraums und des Anlandungsplatzes für das Wasserflugzeug nochmals überprüft, die Ergebnisse in der Begründung dargelegt und die Planung modifiziert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Hier wurde die Umweltsituation im Plangebiet und in dessen Umgebung untersucht und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

Vorprüfung des Bebauungsplans hinsichtlich des FFH-Gebietes DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“

In Anlage 5 C des FFH-Erlasses unter I genannte Regelfall-Kriterien für Pläne, die nur einer vereinfachten Vorprüfung unterliegen sollen, treffen auf den B-Plan Nr. 35 nicht zu. Insbesondere ist der Abstand der geplanten Bauflächen zum NATURA-2000-Gebiet kleiner als 300 m. Somit ist eine Vorprüfung mit Einzelfallbetrachtung erforderlich:

Angaben zum B-Plan:

- siehe Kap. 1.1,
- die Festsetzungen zum geplanten Versorgungsgebäude und zum Fußweg betreffen Flächen außerhalb des FFH-Gebietes,
- der Ausbaubereich des Steges liegt vollständig im FFH-Gebiet (siehe Bestandsplan Biotope und Planzeichnung). Er berührt den Randbereich des NATURA-2000-Gebietes DE 2539-301; die Grenze des Schutzgebietes verläuft hier uferparallel, etwa auf Höhe der Mitte des vorhandenen Steges.

Zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Plau am See wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Inhalt des Bebauungsplans sind die Festsetzung einer Baulinie für ein Versorgungsgebäude, die Festsetzung eines Fußweges und einer Stegerweiterung zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und der Versorgungsbedingungen am Plauer See zur Schaffung und Verbesserung von Liegeplatzangeboten für Yachten und Kleinmotorboote am Seehotel und zur Verbesserung der Anlandungsbedingungen für das Wasserflugzeug.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete, nach Landesrecht bestimmte Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes, nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume, Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Mensch sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen / Biotope und Boden als erheblich einzustufen sind. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Vorprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplans auf das FFH-Gebiet „Plauer See und

Umgebung“ und auf den Plauer See als potenzielles EU-Vogelschutzgebiet durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass es sich im vorliegenden nicht um einen Plan handelt, der einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das FFH-Gebiet bzw. ein potenzielles Vogelschutzgebiet am Plauer See erheblich zu beeinträchtigen. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch einen Schutzzaun vor dem Röhricht sowie die Zuordnung einer Kompensationsfläche im sonstigen Gemeindegebiet (hier Feuchtgebiet Söhring) ausgeglichen.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen sind Kontrollen bezüglich des Biotopschutzes beim Stegbetrieb vorgesehen.

Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Anhörungsveranstaltung wurden Anregungen zu den Planungszielen der Stadt Plau vorgebracht. Dies setzte sich im weiteren Verlauf der Bearbeitung fort. Während der öffentlichen Auslegung baten die **Bürger** um Klärung einiger Fragen im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Errichtung des Versorgungsgebäudes und Erschließung bzw. Anlieferung des Vorhabens.

Die Stadt hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Erforderlichkeit für die vorgesehene Nutzung geprüft. Im Ergebnis vertritt sie die Auffassung, dass zur Verbesserung der Urlauberversorgung die vorgesehene Errichtung eines Sanitär- und Dienstleistungsgebäudes erforderlich ist. Damit soll zunächst erreicht werden, dass in unmittelbarer Strandnähe eine sanitäre Einrichtung geschaffen wird. Um eine solche Einrichtung in geeigneter Weise betreiben zu können, ist zur Erzielung der Wirtschaftlichkeit vorgesehen, einen Getränke- und Imbissverkauf einzurichten. In baulich qualitativvoller Art und Weise soll hier ein Angebot für Urlauber und Gäste geschaffen werden.

Die Zuwegung zum Verkaufskiosk ist sowohl über die Hermann-Niemann-Straße als auch vorhandenen Fuß- und Radweg gegeben. Die Warenanlieferung sowie Ver- und Entsorgung (Hausmüll) wird ausschließlich über die Hermann-Niemann-Straße erfolgen. Die Anlieferzeiten werden so geregelt, dass der Urlaub- und Badebetrieb nur geringfügig beeinträchtigt wird. Der Vorhabenträger hat sich in einem städtebaulichen Vertrag zum Erfüllen von diesen Anforderungen verpflichtet.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan gebeten. Es sind Anregungen zu den Umweltbelangen eingegangen. Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die meisten Anregungen in die Planung aufgenommen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung der Steganlage und Errichtung eines Sanitär- und Dienstleistungsgebäude unterhalb der Hermann-Niemann-Straße“ beigefügt.

Plau am See, 13.11.2007



Der Bürgermeister