

Begründung zur
11. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Krakow am See
(Ferienanlagen am Wadehäng)



09. Februar 2018



09. Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorhandener Flächennutzungsplan
2. Ziele der Planänderung
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Erschließung des Plangebiets
5. Umweltbericht
6. Literatur und Quellen

Die Stadt Krakow am See hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 28.02.2018 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

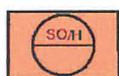


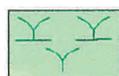
09. Februar 2018

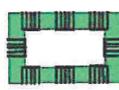
1. Vorhandener Flächennutzungsplan

Bisherige Ausweisung



 sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Hotels (§ 11 BauNVO)

 naturbelassene Grünfläche

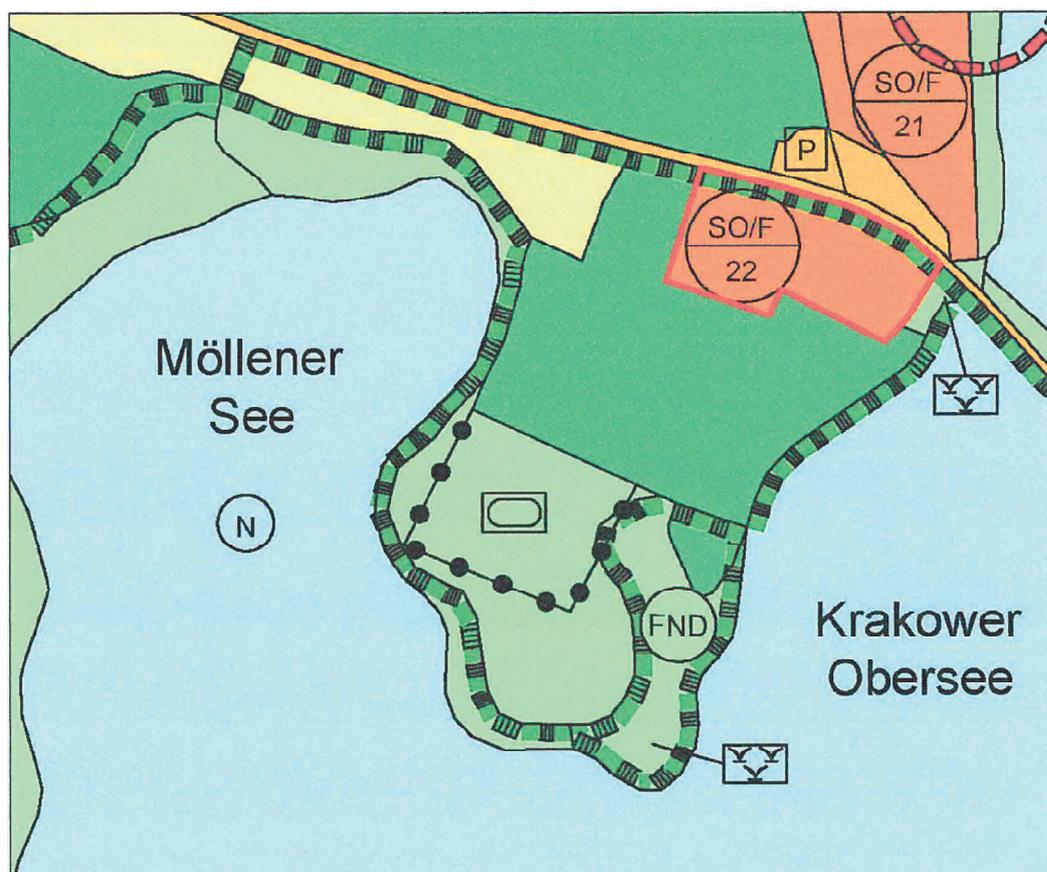
 Umgrenzung von Schutzgebieten
und Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechts



09. Februar 2018

2. Ziele der Planänderung

Vorgesehene Änderung



 Geltungsbereich
der Änderung des Flächennutzungsplanes

 Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

 Fläche für Wald



09. Februar 2018

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans vom 07.08.2004 ergab sich im Plangebiet auf einer Fläche von 1,39 ha folgende Ausweisung:

SO/H 22
sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Hotel

Angrenzende Bereiche des Sondergebiets in Richtung Krakower Obersee sind und bleiben als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche und als Fläche für Wald dargestellt.

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und die folgende Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausanlage Wadehäng“ erfolgt folgende Ausweisung:

SO/F 22
Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

Die Stadt Krakow am See ist Luftkurort und Zentrum des Tourismusschwerpunktraums Krakow am See. Die Stadt intensiviert in den letzten Jahren die Bemühungen zur Pflege und zum Erhalt der touristischen Infrastruktur.

Insbesondere während der Saison besteht eine hohe Nachfrage nach Übernachtungsquartieren, welche oft nicht befriedigt werden kann. Insbesondere hochwertige Quartiere stehen in Krakow am See nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Eine Erhöhung der Übernachtungszahlen ist aber zur Stabilisierung touristischer Unternehmen in Gastronomie und Freizeitgestaltung dringend geboten.

Eine Pension oder ein Hotel ließen sich aus wirtschaftlichen Gründen an diesem Standort nicht realisieren. Die zur Verfügung stehende Fläche ist dafür zu klein. Die Stadt Krakow am See beabsichtigt nun, an dieser Stelle ein Apartmenthaus mit Ferienwohnungen errichten zu lassen. Deshalb soll der Flächennutzungsplan für die Bauflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 geändert werden und künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet ausweisen.

Im Jahr 2008 hat die Stadt Krakow am See den westlich an das Plangebiet des B-Plan Nr. 17 angrenzenden B-Plan Nr. 30 „Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng“ aufgestellt. Im B-Plan Nr. 30 wurden im Wesentlichen die Ferienhausgebiete Nord und Süd ausgewiesen. Weiterhin wurden Sondergebiete für Waschhaus, Multifunktionshaus und Empfangsgebäude dargestellt. Der Flächennutzungsplan sollte im Parallelverfahren geändert werden. Diese Änderung wurde bisher nicht abgeschlossen und soll jetzt für das gesamte SO/H 22 zum Abschluss gebracht werden. Es handelt sich in diesem Teil des Plangebiets nur um eine Berichtigung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans Nr. 30 „Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng“



09. Februar 2018

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in einer Umweltprüfung in Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung des B-Plans Nr. 17 geprüft. Auf dieser Grundlage wird der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht beigelegt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Von der Planänderung sind die Flurstücke 277/2, 278/3, 279/2, 280/2, 281/4, 282/3 und 282/4 der Flur 4 der Gemarkung Krakow am See betroffen.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- | | |
|-------------|--|
| - im Westen | durch Wald |
| - im Norden | durch die Landesstraße 204 |
| - im Osten | durch den Uferstreifen des Krakower Obersees |
| - im Süden | durch Wald |

4. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets ändert sich wegen der Änderung der Zweckbestimmung von Hotel in Ferienhausgebiet nicht.



09. Februar 2018

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung und stellt die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dar.

Zur Erarbeitung der Umweltprüfung wurden der Landkreis Rostock, das StALU Rostock, das LUNG Güstrow und das Forstamt Sandhof zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden beachtet.

Die untere Naturschutzbehörde hat am 02.02.2018 eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben. Darin wird folgendes festgestellt:

„Die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet DE 2239-401 liegen mit Stand 2015 vor. Der Managementplan zum FFH-Gebiet datiert von 10/2013. Seine Ergebnisse wurden in die Verträglichkeitsuntersuchung einbezogen. Die Untersuchung basiert auf den Wirkungen, die von einer touristischen Einrichtung ausgehen. Aus der geänderten Größe der Gebäudeflächen resultiert keine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen, da die Flächeninanspruchnahme außerhalb des FFH-Gebietes und in ihrer Gesamtheit keine Veränderung erfolgt. Die Untersuchungsergebnisse der Studie basieren auf den Aussagen, dass der Teil des FFH-Gebietes im Geltungsbereich durch bauliche und andere intensive Nutzungen unverändert bleibt. Eine andersartige Bewertung resultiert im Ergebnis der Planänderung nicht, die verwendeten Grundlagen für die Studie haben ebenfalls weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung zum SPA DE 2339-402 basierend auf den Erhaltungszielen und Zielarten haben weiterhin Bestand. Eine Beeinflussung der lokalen Populationen der Zielarten ist im Zusammenhang mit den Änderungen nicht zu erkennen.

Der Artenschutz wurde in Hinblick auf die Flächennutzung des Baufeldes von 1.400 m² und damit verbundener Wirkungen betrachtet. An der Gesamtgröße und der Lage der überbaubaren Flächen (Baufeld) erfolgt keine Änderung. Seit 2015 haben sich keine Änderungen des Vegetationsbestandes ergeben, die erwarten lassen, dass sich weitere Lebensstätten geschützter Arten im Wirkungsbereich befinden. Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sind in den Textfestsetzungen enthalten. Eine Überarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist nicht erforderlich.

Für die Ruine des ehemaligen Tanzsaals (Holzverschalung unter der Dachtraufe) ist vor Abriss eine erneute Begehung zur Feststellung der Betroffenheit geschützter Arten (Fledermäuse) erforderlich. Das Ergebnis ist der uNB in einem Kontrollbericht vor Abrissbeginn vorzulegen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist in Bezug auf die tatsächliche Eingriffsgrößenordnung zu überarbeiten (Relation von Voll- und Teilversiegelung).“



09. Februar 2018

Die Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt in Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17.

Grundlage für diesen Umweltbericht zur F-Planänderung sind der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 30 „Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng“ von November 2008 und insbesondere der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 17 „Pension Wadehäng“ von April 2015.

5.1. Einleitung

5.1.a) Ziele der Planänderung

Die Ziele der Planänderung sind unter 2. beschrieben.

5.1.b) Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die F-Planänderung von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung der F-Planänderung

Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten

FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“
DE 2239-301

Der Krakower See ist mit dem Obersee einschließlich Möllener See Bestandteil des FFH-Gebiets. Zur Feststellung einer eventuellen Betroffenheit des FFH-Gebiets durch die vorgesehene F-Planänderung wird auf die FFH-Vorprüfung zum B-Plan Nr. 17 „Pension Wadehäng“ von 2015 verwiesen.

Im Fazit der FFH-Vorprüfung wird folgendes festgestellt:

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand weder durch das mit der Bauleitplanung vorbereitete Projekt noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ in seinen für den Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen (Zielarten und FFH-Lebensraumtypen).

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 17 „Pension Wadehäng“ der Stadt Krakow am See ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ verträglich.



09. Februar 2018

EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 2339-402

Das Plangebiet ist vom Vogelschutzgebiet umschlossen. Jedoch wurden die bebauten Bereiche des Wadehängs bei der Festsetzung des Vogelschutzgebietes nicht als Schutzgebiet definiert. Zur Betroffenheit des Vogelschutzgebietes durch die vorgesehene F-Planänderung wird auf die FFH-SPA Vorprüfung zum B-Plan Nr. 17 „Pension Wadehäng“ von 2015 verwiesen.

Im Fazit der Vorprüfung auf Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet wird folgendes festgestellt:

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand weder durch das Projekt noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes „Nossentiner / Schwinzer Heide“ in seinen für den Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen (Arten und Lebensräume).

Eine langfristige vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Populationen der Zielarten ist im betrachteten Vogelschutzgebiet und in den mit ihm im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Natura 2000-Gebieten (Natura 2000-Gebietsnetz) nicht zu besorgen.

Das Projekt der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Krakow am See mit der Zielsetzung der Errichtung und des Betriebes der geplanten Pension am Standort Wadehäng in Krakow am See ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes SPA 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“ verträglich.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach Landesnaturschutzgesetz

Das Plangebiet befindet sich weiterhin im Landschaftsschutzgebiet und Naturpark "Nossentiner / Schwinzer Heide". Es grenzt an das Naturschutzgebiet "Krakower Obersee". Die Grenzen sämtlicher Schutzgebiete sind in der Planzeichnung dargestellt.

Weiterhin sind für das Plangebiet die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume und die teilweise Lage im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V zu beachten.



09. Februar 2018

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Nach Bundesnaturschutzgesetz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zur Aufstellung des B-Plans Nr. 17 „Pension Wadehäng“ in 2015 geprüft. Im Rahmen der Relevanzprüfung und anschließenden Konfliktanalyse wurde festgestellt:

Für keine der überprüften Arten aus den relevanten Artgruppen werden nach Festlegung und Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB}) und/oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (A_{CEF}) bau-, anlage- oder betriebsbedingte Tötungs-, Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst. Es verbleiben keine Verletzungen von Zugriffsverboten, die eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder die Festlegung arterhaltender Maßnahmen (A_{FCS}) zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einzelner Arten erfordern.

Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung (V_{AFB})

- Bauzeitbeschränkung: Bauaktivität außerhalb der Paarungs- und Fortpflanzungszeit – V_{AFB1}

Die Baufeldfreimachung erfolgt zwischen August und März, also außerhalb der Paarungszeit sowie der Brut- und Wochenstubenzeit von Fledermäusen und Vögeln. Dadurch werden Störungen der Fauna in der Fortpflanzungszeit und Aufzucht der Jungen vermieden.

Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen - A_{CEF}) sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitbeschränkung wurde bereits im B-Plan Nr. 17 festgesetzt und bleibt auch bei der vorgesehenen B-Planänderung wirksam.

Für die Ruine des ehemaligen Tanzsaals (Holzverschalung unter der Dachtraufe) wird vor Abriss eine erneute Begehung zur Feststellung der Betroffenheit geschützter Arten (Fledermäuse) durchgeführt. Das Ergebnis wird der untere Naturschutzbehörde in einem Kontrollbericht vor Abrissbeginn vorgelegt.



09. Februar 2018

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.a) Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Das Wohnen und die Erholung sind wesentliche Elemente der Daseinsvorsorge der Bevölkerung, Störungen oder Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollten durch eine sachgerechte Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen vermieden werden; Beeinträchtigungen der o.g. Funktionen die zu Gesundheitsgefährdungen führen können, sind unzulässig.

Die Umsetzung des Vorhabens beinhaltet die Sicherung von Erholungsflächen und dient damit der Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Die Änderung der Zweckbestimmung von Hotel in ein Ferienhausgebiet hat auf die umliegenden Nutzungen keine zusätzlichen Auswirkungen, die für die Gesundheitsvorsorge der Bevölkerung relevant sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Sämtliche baulichen Erweiterungen erfolgen in einem vom Menschen vorgeprägten Bereich.

Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel wird eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Der Verlust von Biotopflächen durch Versiegelung / Teilversiegelung wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Der Verlust von Biotopflächen durch Versiegelung / Teilversiegelung wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Schutzgut Wasser

Grundwasserschutzzonen werden vom Plangebiet nicht berührt.

Der Krakower See wird durch die der F-Planänderung folgenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.



09. Februar 2018

Schutzgut Luft

Durch die Schaffung der baulichen Anlagen wird die Qualität der Luft am Standort nicht verändert.

Die verbleibenden Emissionen werden die Qualität der Luft am Standort nicht wesentlich und nicht nachhaltig verändern.

Schutzgut Klima

Der Raum um Krakow am See gehört großklimatisch betrachtet zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima.

Der Norden Deutschlands gehört zum Übergangsbereich vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. Er unterliegt dem häufigen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen. Daraus ergibt sich ein wechselhaftes Witterungsgepräge, bei dem die maritimen Komponenten gegenüber den kontinentalen überwiegen.

Aufgrund seiner Lage im Binnentiefenland weist der Raum Krakow am See im Vergleich zum Küstengebiet einen etwas stärker ausgeprägten Gang der Lufttemperatur, etwas geringere Bewölkung (besonders in den Wintermonaten) und im Mittel eine etwas niedrigere Luftfeuchte auf.

Für das Lokalklima können zusätzlich die Höhenlage über dem Meeresspiegel und die Geländeform eine Rolle spielen.

Eine messbare, nachhaltige Beeinflussung des Klimas erfolgt durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die daraus folgenden Bauvorhaben nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Bäume des angrenzenden Waldes, des Uferstreifens sowie der Begrünung zwischen L 204 und Baufläche des Plangebiets geprägt. Die geplante Bebauung ordnet sich dem Baumbestand unter.

Es ist vorgesehen.

Durch die Änderung des Hotelgebietes in ein Ferienhausgebiet entsteht keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbilds.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die vorgesehene F-Planänderung nicht beeinträchtigt. Denkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.



09. Februar 2018

5.2.b) Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung
der Planung

Die durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein historischer Standort der Tourismuswirtschaft unter Beachtung der Belange des Naturschutzes wieder nutzbar gemacht. Die Eingriffe wurden bilanziert und werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei
Nichtdurchführung der Planung

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich Campula nicht dem B-Plan und der vorhandenen Nutzung angepasst.
Für den Bereich Wadehäng wird die vorgesehene bauliche Entwicklung verhindert bzw. zumindest deutlich verzögert. Auf dem Grundstück vorhandene Ruinen bleiben bestehen, eine wirtschaftlich erforderliche Entwicklung findet nicht statt.

5.2.c) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und
des räumlichen Geltungsbereichs der Planung

Für den Geltungsbereichs der Planänderung werden gegenwärtig keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten gesehen.

5.2.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum
Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Bei der Erarbeitung der Bebauungspläne wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen festgesetzt. Diese Maßnahmen bleiben weiterhin wirksam.



09. Februar 2018

5.3 Zusammenfassung

Die Stadt Krakow am See führt mit dieser F-Planänderung für den Bereich Campula eine längst fällige Anpassung an den B-Plan Nr. 30 durch und schafft gemeinsam mit der folgenden Änderung des B-Plans Nr. 17 die Voraussetzung zur Errichtung von Ferienwohnungen mit einem Wellnessbereich auf einer neu ausgewiesenen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet.

Diese Planung ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen bei Beachtung der Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes.

6. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004

Krakow am See, *01.10.* 2018

i.V. R. Fischer
.....
Fischer
stellv. Bürgermeister

