Zusammenfassende Erklärung der Stadt Krakow am See für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Krakow am See (Teilbereiche am Mühlenbach und am Bahnhof) gemäß § 6 Abs. 5 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Planinhalt

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet (innerhalb seiner politisch-territorialen Grenzen) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Krakow am See und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Stadt legt mit dem Flächennutzungsplan fest, in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen reagieren will.

Die 12. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Krakow am See und die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Mühlenbach“ dienen der städtebaulichen Neuausrichtung des wesentlichen Teils des Gewerbegebietes GE 4.

Ziele der Planungen sind die Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich der ehemaligen Spiritusfabrik und der Mechanischen Werkstatt sowie eines Sondergebietes Einzelhandel auf der Stellwerkswiese an der L 37. Die Bereiche werden durch den Mühlenbach getrennt, westlich des Mühlenbaches soll das Wohngebiet entstehen, östlich davon befindet sich bereits ein Einkaufszentrum.

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebiets wurde in Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 „Am Mühlenbach“ ein Schalltechnisches Gutachten angefertigt.

Die Wohnbauflächen des B-Plans 41 „Am Mühlenbach“ entsprechen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Maßstäbe der beiden Pläne der Wohnbaufläche W 39 der 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Schalltechnischen Gutachten wurden für die Wohnbauflächen folgende immissionsrelevanten Lärmquellen untersucht:

- Straßenverkehr auf der Landesstrasse L 37 sowie der Strassen Bahnhofplatz und Am Bahnhof
- Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Karow-Krakow am See-Priemerburg
- Parkplatz- und Lieferverkehr im SO/EH 34
- Gewerbegebiet GE 3

Für das GE 3 wurde die heutige gewerbliche Situation betrachtet und allen Berechnungen zu Grunde gelegt. Das Gebiet wird fast vollständig von der stadteigenen WoKra Krakow am See GmbH genutzt. Dort befindet sich die Verwaltung der städtischen Wohnungen und der Bauhof. Die Lärmentwicklung aus gewerblicher Tätigkeit des Bauhofes wird durch die vorhandenen Gebäude in Richtung W 39 gut abgeschirmt.

Die im GE 3 ansässige WoKra GmbH einschließlich des Bauhofes ist hinsichtlich der von ihr verursachten Lärmimmissionen als „nicht wesentlich storender Gewerbebetrieb“ im Sinne der BauNVO einzuschätzen. Die vorhandene Nutzung des GE 3 und die geplante Nutzung des W 39 schließen sich nicht gegenseitig aus. Zum Erhalt einer verträglichen Nutzung zwischen GE 3 und W 39 wird das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erweitert und das GE 3 als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 festgesetzt.

Verfahrensablauf

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See in ihrer Sitzung am **24.04.2018** den Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am **18.05.2018** im Krakower Seen-Kurier Nr. 0.52/2018 öffentlich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde bereits gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom **30.07.2015** beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.03.2018

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.10.2018 bis zum 02.11.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Krakower Seen Kurier Nr. 10/2018 vom 19.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom **05.11.2018** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Informationen hat in der Zeit vom **03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Krakower Seenkurier Nr. **11/2018** am **23.11.2018** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zum Planentwurf vorgebracht..

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **26.02.2019** geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 28.02.2019 mitgeteilt worden.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am **26.02.2019** von der Stadtvertretung festgestellt. Die Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtvertretung gebilligt.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 03.06.2019 ausgefertigt.

Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am **13.03.2019** bei der höheren Verwaltungsbehörde beantragt.

Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom **13.06.2019** durch den Landrat des Landkreises Rostock erteilt.

Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Krakower Seen-Kurier Nr. **08/2019** am **16.08.2019** ortsüblich bekanntgeacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.

Die Wirksamkeit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am **17.08.2019** eingetreten.

Beurteilung der Umweltbelange

Parallel zur 12. Flächennutzungsplanänderung wurde das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 41 „Am Mühlenbach“ und die gleichzeitige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Stellwerkwiese“ durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 „Am Mühlenbach“ und die gleichzeitige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Stellwerkwiese“ wird das Baurecht für ein Wohngebiet südlich des Bahnhofsplatzes im Bereich der ehemaligen Spiritusfabrik und der Mechanischen Werkstatt

planungsrechtlich vorbereitet sowie ein Sondergebiet Einzelhandel auf der Stellwerkswiese an der L 37 ausgewiesen.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung vorgenommen. Der B-Plan kann sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu dem Bebauungsplan Nr. 41 wurde seitens der Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde) die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages sowie eine Bodenuntersuchung gefordert.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde im Juli 2018 erstellt. Im Ergebnis der Begutachtung wurde eine signifikante Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Arten ausgeschlossen.

Die Altenlastenuntersuchung wurde für die Bereiche Monopol Spiritusfabrik und Mechanische Werkstatt erstellt. (05.03.2019). Im Ergebnis der orientierenden Untersuchung am Standort der ehemaligen Monopol Spiritusfabrik wurden keine bodenschutzrechtlich relevanten, nutzungsbedingten Schadstoffeinträge nachgewiesen.

Für den Bereich der Mechanischen Werkstatt konnten Belastungen des Untergrundes der ehemaligen Schmiede festgestellt werden, wodurch ein Erfordernis weiterführender Maßnahmen abgeleitet wird. Da es sich voraussichtlich um einen lokal eng begrenzten Kontaminationsschwerpunkt handelt, wurde seiend des Gutachters empfohlen, die belasteten Sedimente sowie unterirdischen baulichen Anlagen im Sinne einer Quellensanierung und fachtechnischer Begleitung auszukoffern bzw. abubrechen und die anfallenden Reststoffe einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Es wurde weiterhin empfohlen, zu den angetroffenen umweltrelevanten Sachverhalten textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan zu formulieren.

Abwägungsvorgang

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt (öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 22.10.2018 bis 02.11.2018).

Im Ergebnis der Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde deutlich, dass für den Bereich der Planänderung keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde festgestellt, dass abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise durch die Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co.KG vorgebracht wurden.

Die Stellungnahme der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co.KG wurde in einem Abwägungsmaterial dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Das Abwägungsmaterial wurde am 26.02.2019 von der Stadtvertretung geprüft und beschlossen.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen, Hinweise bzw. Bedenken zur Planung eingebracht.

Krakow am See, 04.06.2019

S. Behrens
Bauordnung