

Begründung zur
12. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Krakow am See
(Am Mühlenbach und am Bahnhof)



29. Januar 2019



29. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele der Planänderung
2. Vorhandene Planungen
 - 2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
 - 2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 2.3. Flächennutzungsplan
 - 2.4. B-Plan Nr. 21 „Stellwerkswiese“
3. Planänderung
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Erschließung des Plangebiets
 - 5.1. Trinkwasserschutzzonen der Grundwasserfassung Krakow am See
6. Umweltbericht
7. Literatur und Quellen

Die Stadt Krakow am See hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 27.04.2018 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.



29. Januar 2019

1. Ziele der Planänderung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und die folgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Mühlenbach“ dienen der städtebaulichen Neuausrichtung des wesentlichen Teils des Gewerbegebiets GE 4.

Ziele der Planungen sind die Ausweisung eines Wohngebiets im Bereich der ehemaligen Spiritusfabrik und der Mechanischen Werkstatt sowie eines Sondergebiets 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 das 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 Bahnhofsplatz 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 stadt-eigenen 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 störender 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.

Die Stadt beabsichtigt, die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im regulären Verfahren durchzuführen.

2. Vorhandene Planungen

2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Der südliche



29. Januar 2019

Teil des Stadtgebiets ist als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen. Große Teile des Gebietes der Stadt sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen oder sind durch ihre Lage innerhalb des "Naturparks Nossentiner / Schwinzer Heide" geschützt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm werden in Punkt 3.2. den Grundzentren folgende Bedeutungen zugewiesen:

(1) Durch die Bündelung von Infrastrukturen sollen die Zentralen Orte in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden.

(2) Bedarfsgerecht sollen alle Zentralen Orte für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung, ... vorhalten.

(8) Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Seit dem LEP 2016 wird der Nahbereich des Grundzentrums Krakow am See zusätzlich als Ländlicher Gestaltungsraum mit folgendem Ziel ausgewiesen.

(3) Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind

- Information,
- Innovation und
- Kooperation.

Im Kapitel 4 Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung enthält das LEP 2016 unter 4.1 Siedlungsentwicklung folgende Festsetzungen:

(1) Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

(2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

...



29. Januar 2019

(3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. ...

Die Flächen der Spiritusfabrik und der Mechanischen Werkstatt werden nach Rückbaumaßnahmen nutzbar und können für die Innenentwicklung genutzt werden. Der Rückbau von Teilen der Spiritusfabrik ist bereits erfolgt, die Bereiche der Mechanischen Werkstatt sollen noch zurückgebaut werden.

Damit realisiert die Stadt Krakow am See eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Im LEP 2016 ist unter 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte folgende Festsetzung enthalten:

(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. **(Z)**

Die geplanten Vorhaben zur Entwicklung des Wohnungsbaus und des Einzelhandels entsprechen den Grundsätzen der Landesplanung.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert den Luftkurort Krakow am See als Grundzentrum. Der Nahbereich des Grundzentrums wird neben der Stadt Krakow am See durch die Gemeinden Dobbin-Linstow, Hoppenrade, Klein Upahl, Kuchelmiß, Langhagen (inzwischen in Lalendorf eingemeindet), Lohmen, Reimershagen und Zehna gebildet. Der Standort Krakow am See wird nicht nur von Einwohnern des Nahbereichs, sondern auch von Einwohnern angrenzender Landkreise, beispielsweise aus Hohen Wangelin und Karow, regelmäßig frequentiert. Dazu kommen Touristen, die sich beispielsweise in der Ferienanlage Van der Valk Linstow ganzjährig in der Region aufhalten.

Für den genannten Personenkreis ist die bedarfsgerechte Grundversorgung in Krakow am See sicherzustellen.



29. Januar 2019

Das RREP kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als Tourismusschwerpunktraum. Große Bereiche der Stadt werden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

3.1.3 Tourismusräume (ab Seite 19 RREP MMR)

G (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

G (3) In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Das betrifft die Gemeinden:

...

- Krakow am See,

...

Für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Ziele und Grundsätze:

G (1) Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Z (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die geplanten Vorhaben zur Entwicklung des Wohnungsbaus und des Einzelhandels sind mit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung vereinbar.

2.3. Flächennutzungsplan

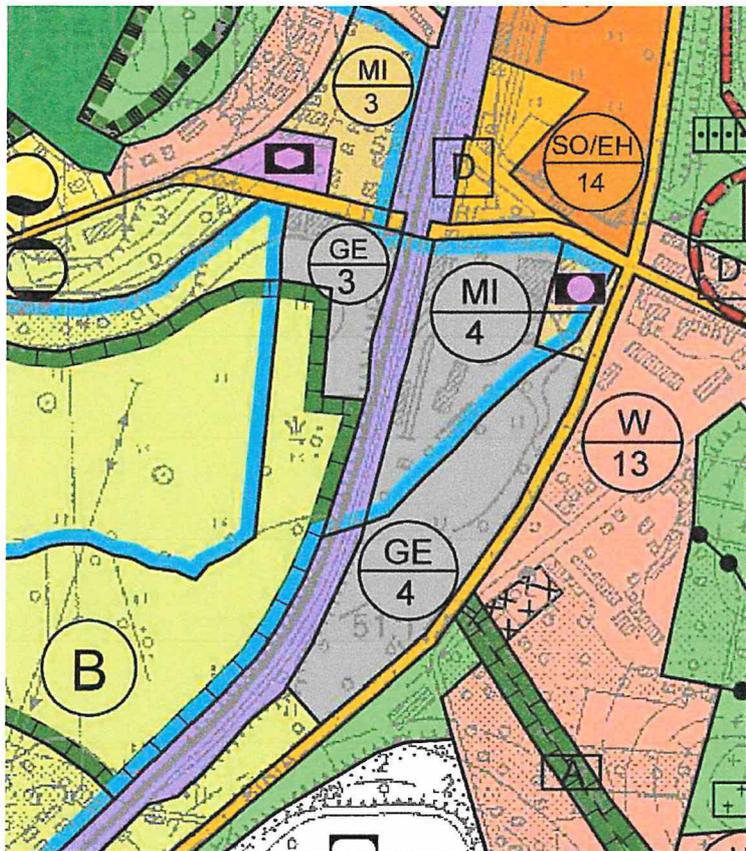
Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans vom 07.08.2004 ergab sich im Plangebiet folgende Ausweisung:

Gewerbegebiet GE 4

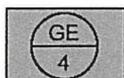


29. Januar 2019

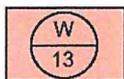
Bisherige Ausweisung



Mischflächen



Gewerbeflächen



Wohnbauflächen



Sondergebietflächen



Straßenverkehrsflächen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Sportplatz, mit 11. Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche W 38 geändert



29. Januar 2019

2.4. B-Plan Nr. 21 „Stellwerkswiese“

Die östlich des Mühlenbaches gelegenen Flächen des Gewerbegebiets GE 4 waren in den 90-iger Jahren des letzten Jahrhunderts baulich ungenutzte Wiesen. Dort wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Stellwerkswiese“ aufgestellt. Die Genehmigung für diesen Plan wurde am 15.05.1992 erteilt. Auf dieser Grundlage wurde die neue Kreuzung der B 103 gebaut und somit das Wohngebiet Beerboomscher Weg, die Tankstelle und die Stellwerkswiese verkehrstechnisch erschlossen. Das Betriebsgebäude der Fa. CEBOS wurde in den Stellwerkswiesen errichtet. Da kein Vertrag mit einem weiteren Vorhabenträger zustande kam, wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Stellwerkswiese“ nicht bekannt gemacht.

Am 09.11.2003 ist für diese Flächen der B-Plan Nr. 21 „Stellwerkswiese“ in Kraft getreten. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets wurde Baurecht für den Nettomarkt geschaffen. Diese Ausweisung war in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, es gab keinen Änderungsbedarf.

2004 folgte der Ansiedlungswunsch eines Getränke- und eines Textilmarktes. Die Stadt hat dazu beschlossen, den B-Plan Nr. 21 „Stellwerkswiese“ zu ändern und parallel dazu eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Aus der Änderung des B-Plans wurde im Verfahren eine Neufassung als B-Plan Nr. 21/1 „Stellwerkswiese“. Beide Planungen wurden zur Planreife nach § 33 BauGB geführt. Die Baugenehmigungen für beide Märkte wurden erteilt, 2005 wurden die Märkte gebaut. Infolge der am 01.01.2015 wirksam gewordenen Gemeindefusion Krakow am See und Bellin sowie dem zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossenen Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Genehmigung der 2. Änderung mit Schreiben vom 24.03.2005 durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern versagt. Das Verfahren wurde derzeit nicht weitergeführt.

Die damalige 2. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltete die Änderung einer 1,32 ha großen Fläche des Gewerbegebiets GE 4 in ein Sondergebiet Einzelhandel. Die Änderung wurde mit der Konzentration von Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet begründet. Neben dem Netto-Verbrauchermarkt sollten weitere Verkaufsflächen angeordnet werden. Dazu wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. In diesem Gutachten wurden folgende Verkaufsflächen geprüft:

Netto-Verbrauchermarkt	600 qm
Backshop	20 qm
Getränkemarkt	360 qm
Textil-Discounter	<u>400 qm</u>
	1.380 qm

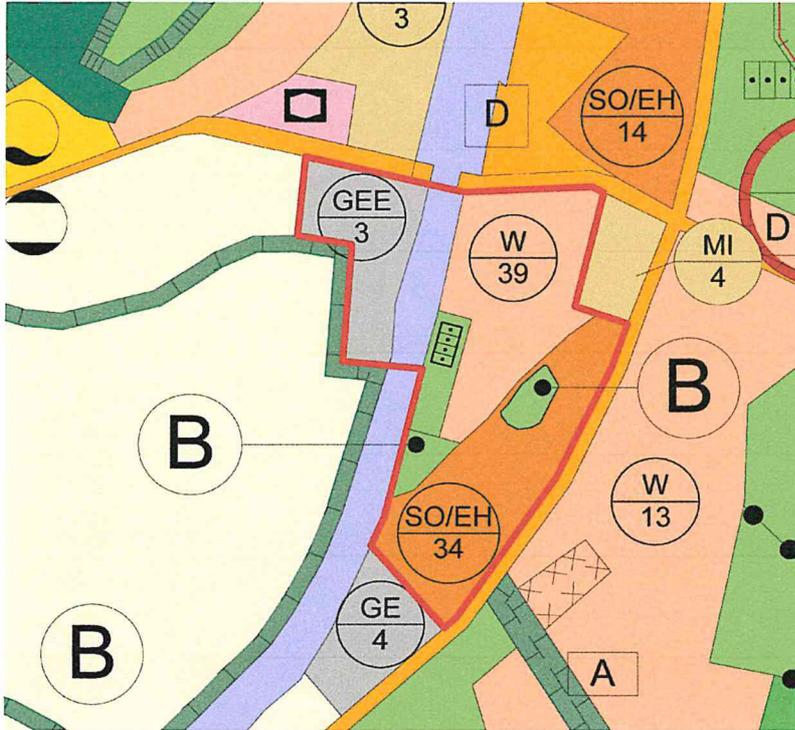
Diese Verkaufsflächen wurden in den Entwurf des B-Plans Nr. 21/1 „Stellwerkswiese“ aufgenommen und somit Grundlage für die erteilten Baugenehmigungen.



29. Januar 2019

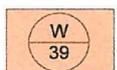
3. Planänderung

Vorgesehene Änderung



Änderungen

 Geltungsbereich
der Änderung des Flächennutzungsplanes

 Wohnbauflächen

 Sondergebietflächen

 Eingeschränktes Gewerbegebiet

 Grünflächen

Zweckbestimmung:

 Hausgärten

 Geschütztes Biotop
i.S.v. § 20
nach NatschAG M-V



29. Januar 2019

Bestandteil des Gewerbegebiets GE 4 waren westlich des Mühlenbaches jahrzehntelang zwei für Krakow am See größere, gewerbliche Betriebe.

Unmittelbar an der Bahntrasse Karow-Güstrow befand sich seit Ende des 19. Jahrhunderts eine Spiritusfabrik mit Gleisanschluss. 1922 wird die Spiritusfabrik von Reichsmonopolverwaltung für Branntwein in Berlin übernommen. Nach einer Brandkatastrophe in 1952 wurde der Betrieb umstrukturiert und existierte seit 1954 nur noch als Sammel- und Verteilungslager des VEB Bärensiegel Berlin. Am 31.03.1992 wurde das Spirituslager Krakow am See geschlossen. Das Betriebsgrundstück wurde verkauft und wird zu Wohnzwecken genutzt.

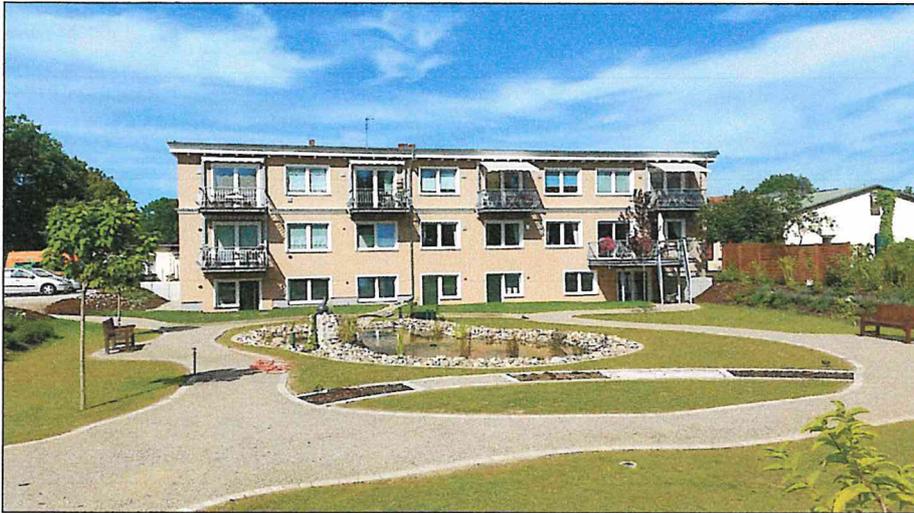
Zwischen der ehem. Spiritusfabrik und dem Mühlenbach befand sich die Mechanische Werkstatt. Der metallverarbeitende Betrieb war Zulieferbetrieb für die Werften in Mecklenburg-Vorpommern. Der Produktionsbetrieb wurde im Januar 2014 eingestellt. Das Grundstück wurde verkauft. Das Verwaltungs- und Sozialgebäude der Mechanischen Werkstatt wurde inzwischen zu einem Wohnhaus mit einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren umgebaut, eine angrenzende Werkhalle und verschiedene Nebengebäude wurden abgerissen und entsorgt. Südlich des Wohnhauses mit Tagespflege entstand ein großer Garten für Bewohner und Tagesgäste.



ehem. Mechanische Werkstatt mit Verwaltungsgebäude und Werkhallen vor dem Umbau



29. Januar 2019



Wohnhaus mit Tagespflege und Parkanlage anstelle der Werkhallen

Wohngebiet W 39

Die Entwicklung des Gewerbegebiets GE 4 zu einem Wohngebiet hat im nördlichen Bereich des Gebiets am Bahnhofplatz bereits seit einiger Zeit begonnen. Eine Neuansiedlung gewerblicher Betriebe erscheint aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb der Stadt, der fast nicht mehr vorhandenen Bedeutung des ehemaligen Gleisanschlusses und der begonnenen Umstrukturierung zu Wohnzwecken nicht möglich.

Die Stadt Krakow am See möchte den **westlich des Mühlenbaches** gelegenen Teil des Gewerbegebiets GE 4 in ein Wohngebiet verändern. Weitere ehemals gewerblich genutzte Gebäude und versiegelte Flächen sollen zurückgebaut werden. Entsprechend der Bezeichnung der Bauflächen in der Neufassung des Flächennutzungsplans vom 20.07.2004 (Begründung S. 53ff) und der Fortschreibung der Nummerierung der Wohnbauflächen durch das Wohngebiet „Alter Sportplatz“ erhält dieser Bereich auf einer Fläche von ca. **18.060 qm** die Bezeichnung **Wohnbaufläche W 39 Am Mühlenbach**.

Das neue Wohngebiet W 39 wird von folgenden Flächen umgeben

- Bahnhofplatz
- Mischgebiet MI 4
- Sondergebiet Einzelhandel 34, dahinter die Landesstraße L 37
- Eisenbahntrasse Karow-Krakow am See-Priemerburg, dahinter das Gewerbegebiet GE 3.

Die für die neuen Wohnbauflächen immissionsrelevanten Lärmquellen wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Maßgebliche Quelle der Lärmbelastung des Plangebietes ist der Straßenverkehr (Landesstraße L 37, Bahnhofplatz) und der Schienenverkehr der Bahnstrecke Karow – Krakow am See – Priemerburg.“



29. Januar 2019

Immissionsrelevanter, auf die WA – Gebiete des B-Plangebietes einwirkender Gewerbelärm wird von den Einkaufsmärkten verursacht, die im Sondergebiet SO/EH 34 angesiedelt sind, und von der gewerblichen Anlage, die das Gewerbegebiet GE 3 belegt.

- Durch den Verkehrslärm werden während der Beurteilungszeit „tags“ der im Westteil gelegene schienennahe Bereich (IP 1 bis IP 2), der an der Straße Bahnhofplatz (IP 6) und der östlich im Nahbereich der Landesstraße L 37 gelegene Abschnitt (IP 5) bis zu 6 dB über dem Orientierungswert für „tags“ von 55 dB(A) liegen. Die Lärmbelastung des größeren Anteils der im B-Plangebiet gelegenen Baubereiche wird „tags“ vom Verkehrslärm belastet, der den Orientierungswert „tags“ von 55 dB(A) nicht überschreitet.

Während der Beurteilungszeit „nachts“ wird der größere Flächenanteil der im B-Plangebiet gelegenen Baubereiche vom Verkehrslärm belastet, der den Orientierungswert für Verkehrslärm für die Beurteilungszeit „nachts“ von 45 dB(A) z. T. erheblich überschreitet. Die dafür verantwortlichen Lärmquellen sind dieselben (siehe Anlage A3) wie „tags“. Der Bereich, in dem die Orientierungswerte eingehalten werden, zeigt die Rasterlärmkarte Anlage A 6.“

- Die immissionsrelevanten Gewerbelärmquellen, angesiedelt im Sondergebiet SO/EH 34 und im Gewerbegebiet GE 3, verursachen Lärmimmissionen, deren Beurteilungspegel „tags“ mit maximal 37 dB(A) und „nachts“ mit maximal 2 dB(A) weit unter den Orientierungswerten für Gewerbelärm von „tags“ 55 dB(A) und „nachts“ 40 dB(A) liegen.

Zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse im künftigen Wohngebiet W 39 werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Festsetzung der Restflächen des GE 3 als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 im Rahmen der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans.
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 „Am Mühlenbach“

Begründung für die Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Wohngebiet Alter Sportplatz) wurden die Innenentwicklungspotenziale und der Wohnflächenbedarf der Stadt Krakow am See im April 2017 ausführlich untersucht. Es wurde festgestellt, dass von den 1990 vorhanden gewesenen ca. 20,9 ha Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau nur noch 5,9 ha unbebaut waren. Gründe für die bisherige Nichtbebauung sind Eigentumsfragen, andere Nutzungen und Einschränkungen durch Naturschutz und Wald. Es wurde zusammenfassend festgestellt, dass nach wie vor ein hoher Bedarf an Eigenheimbauplätzen besteht. Damit wurde die Ausweisung des Wohngebiets „Alter Sportplatz“ in einer Größe von 2,2 ha begründet.



29. Januar 2019

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans soll nun im Rahmen einer Umnutzung eines nicht mehr genutzten Gewerbegebiets und somit einer Innenentwicklung eine weitere Wohnbaufläche in der Größe von ca. 14.100 qm geschaffen werden. Von dieser Fläche werden im nördlichen Teil bereits ca. 5.800 qm für Wohnzwecke genutzt. Die Flächendifferenz von 8.300 qm steht für Neubauvorhaben mit Wohnnutzung zur Verfügung.

Für den Wohnungsneubau ergibt sich somit folgende Gesamtfläche

Alter Sportplatz	2,2 ha	(davon bereits 10 Bauplätze mit 0,7 ha verkauft)
Am Mühlenbach	<u>0,8 ha</u>	
	3,0 ha	

Die Stadt Krakow am See ist der Auffassung, dass beide Baugebiete zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen im Grundzentrum beitragen. Die anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen rechtfertigt die Flächenausweisungen.

Mit den Planungen „Alter Sportplatz“ und „Am Mühlenbach“ werden die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf das Grundzentrum Krakow am See und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ÖPNV usw.) erfüllt.

Angesichts der Einwohnerentwicklung und insbesondere der demografischen Entwicklung wird mit der Ausweisung der neuen Wohngebiete ein Beitrag zur Stabilisierung des Grundzentrums Krakow am See und seiner Infrastruktur wie Schule, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung und ähnlicher Einrichtungen geleistet.

Sondergebiet Einzelhandel SO/EH 34

Das Gewerbegebiet GE 4 entspricht wegen der umfangreichen Ansiedlung der Einzelhandelsflächen im Bereich der Stellwerkswiese nicht mehr der Vorschrift des § 8 Gewerbegebiete der BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Sonstige Sondergebiete der BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dementsprechend sollte GE 4 in ein Sondergebiet Einzelhandel geändert werden. Diese Änderung soll jetzt vollzogen werden.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets „Alter Sportplatz“ in der Nachbarschaft erhält der Einzelhandelsstandort Stellwerkswiese eine weitere Bedeutung als Nahversorger. Die Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet „Alter Sportplatz“ wurden im Sommer 2018 in wesentlichen Teilen fertig gestellt und zur Nutzung übergeben.

Der Geltungsbereich der Änderung soll auch die nördlich des Getränke- und Textilmarktes gelegene Wiesenfläche umfassen. Damit soll ein Konflikt zwischen dem gegenwärtigen



29. Januar 2019

Gewerbegebiet GE4 und dem angrenzenden, künftigen Wohngebiet W 39 hinter dem Mühlenbach vermieden werden.

Ein Teil des **östlich des Mühlenbaches** gelegenen Gewerbegebiets GE 4 soll auf einer Fläche von ca. **16.400 qm** als **Sondergebiet Einzelhandel SO/EH 34 Stellwerkswiese** ausgewiesen werden.

Die Ausweisung der Sondergebietsfläche erfolgt in Übereinstimmung mit der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Krakow am See“ vom Juli 2004¹.

Südlich des SO/EH 34 verbleibt eine Restfläche des Gewerbegebiets **GE 4** in der Größe von **6.375 qm**.

Grünfläche

Zum Erhalt einer Obst- und Gehölzwiese sowie zur Schaffung von Abstandsflächen zwischen der Eisenbahntrasse und künftiger Wohnbebauung wird ein Teil des Gewerbegebiets GE 4 als Grünfläche dargestellt. Für die Grünfläche, bestehend aus Hausgarten und Obst- und Gehölzwiese wird die Zweckbestimmung Hausgärten gewählt. Das Biotop Baumgruppe Weide wird mit dem Symbol Biotop gekennzeichnet.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3

Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen des GE 3 werden künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 ausgewiesen. Zulässig sind dort nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Störung der Wohnfunktion bezieht sich dabei auf das neue Wohngebiet W 39, aber auch auf die bereits vorhandenen Wohnnutzungen in der Straße Am Bahnhof und auf die auf einer Fläche für Gemeinbedarf befindliche Kindertagesstätte.

Der im GE 3 ansässige Gewerbebetrieb (WoKra mit Bauhof) ist in Bezug auf die von ihm beim genehmigten Betrieb verursachten Lärmimmissionen in seiner Betriebsweise als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzuschätzen. Seine Betriebszeiten (tags 07.00 Uhr bis 16.00 Uhr, nachts nur während des Winterdienstes ab 05.30 Uhr bei Aktivitäten mit unmaßgeblichen Lärmimmissionen), die relativ geringen Lärmimmissionen „tags“ und die gegenüber dem geplanten Wohngebiet abschirmende Wirkung des Betriebsgebäudes ergeben, dass entsprechend TA Lärm, Abschn. 2.2, das geplante Wohngebiet W 39 außerhalb des Einwirkungsbereiches (in Bezug auf die Lärmimmissionen) der Anlage (WoKra mit Bauhof) liegt.²

¹ Einzelhandelskonzeption für die Stadt Krakow am See, GSM Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH Kiel, Mai bis Juli 2004

² Schallgutachten sh. Absatz 7. Literatur und Quellen



29. Januar 2019

Verzicht auf Planzeichen „Öffentliche Verwaltungen“

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist auf der Mischgebietsfläche MI 4 das erläuternde Planzeichen „Öffentliche Verwaltungen“ für Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Die Bedeutung dieses Planzeichens ist aus der Erläuterung zur Flächennutzungsplan-Neufassung und auch aus der realen Nutzung des Gebiets nicht nachvollziehbar. Auf dieses Planzeichen wird künftig verzichtet.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus Flurstücken der Fluren 5 und 6 der Gemarkung Krakow am See mit einer Größe von ca. 45.350 qm und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Eisenbahntrasse Karow - Güstrow,
- im Norden durch den Bahnhofplatz und zugehörige Wohngrundstücke sowie die Gemeindestraße Am Bahnhof
- im Osten durch den Mühlenbach und die L 37,
- im Süden durch ein Verwaltungsgebäude.

5. Erschließung des Plangebiets

Das von der Planänderung betroffene Gebiet ist für die geplante Nutzung ausreichend erschlossen. Nähere Angaben werden dazu im B-Planverfahren gegeben.

5.1. Trinkwasserschutzzone der Grundwasserfassung Krakow am See

Die westlich des Mühlenbaches gelegenen Teile des Plangebiets waren bisher Bestandteil der Trinkwasserschutzzonen für die Grundwasserfassung Krakow (Wasserwerk Alt Sammiter Damm). Nach Neubau des Wasserwerkes in Groß Bäbelin wurde das Wasserwerk am Alt Sammiter Damm stillgelegt. Der WAZ hat im Januar 2019 bei der Unteren Wasserbehörde den Antrag zur Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen in Krakow am See gestellt. Die amtliche Bekanntmachung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock über die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen I bis III der Grundwasserfassung Krakow am See wurde am 21.02.2019 auf den Internetseiten des Landkreises veröffentlicht. Die Aufhebung erfolgt mit sofortiger Wirkung.³ Die Trinkwasserschutzzonen werden im F-Plan nicht mehr dargestellt.

³ <https://www.landkreis-rostock.de/bekanntmachungen/bekanntmachungen/2019/2019-02-21/Bekanntmachungen.pdf> am 21.02.2019



29. Januar 2019

6. 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.

6.1. Einleitung

6.1.a) Ziele der Planaufstellung

Die Ziele des Bebauungsplans sind unter 2. beschrieben.

6.1.b) Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planaufstellung von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten

Im Geltungsbereich und im potentiellen Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach Landesnaturschutzgesetz

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Biotop gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V: GUE 22877 / GIS-Code 0506-211B4072 (Großseggenried) im Bereich der Flurstücke 449/26 und 449/27 sowie GUE 22871 / GIS-Code 0506-211B5060 (Feldgehölz) im Bereich der Flurstücke 132/9 und 132/11.¹ Diese Biotop werden im nachfolgenden Bebauungsplan auf der Planzeichnung dargestellt. Die Planzeichnung der F-Planänderung ist aufgrund des verwendeten Maßstabs ungeeignet. Die Biotop werden durch die F-Planänderung nicht beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, insbesondere im Uferbereich des Mühlengrabens.

¹ Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 13.04.2018 zum Vorentwurf des B-Plan Nr. 41 „Am Mühlenbach“



29. Januar 2019

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Nach Bundesnaturschutzgesetz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen. Für das B-Planverfahren wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, dabei wurden Gefährdungen durch vorgesehene Abbrucharbeiten geprüft. Zum Schutz der Zwergfledermaus sollen die Abbrucharbeiten in der Zeit vom 1.11. bis 28.02. durchgeführt werden. Durch das Anbringen von Fledermauskästen soll für das verloren gehende Sommerquartier der Zwergfledermäuse Ersatz geschaffen werden.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Durch die F-Planänderung werden folgende Nutzungsänderungen vorbereitet:

- große Teile des Gewerbegebiets GE 4 werden Wohngebiet W 39 und Sondergebiet Einzelhandel SO/EH 34
- das Gewerbegebiet GE 3 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3

Schutzgut Mensch

Die Planänderungen betreffen ausschließlich bereits intensiv vom Menschen genutzte Flächen.

Das Wohnen ist wesentliches Element 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 bisher zulässigen Lärmemissionen werden durch die Änderungen der Gebiete reduziert. Das wirkt sich auch positiv auf die bereits im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Nähe wohnende Bevölkerung aus.

Das im Plangebiet befindliche neue Wohngebiet W 39 wird für die Ansiedlung von Menschen vorbereitet. Die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen unterliegen dabei Einflüssen aus der Umgebung des Plangebiets. Zu diesen Einflüssen gehören Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenverkehr, Liefer- und Parkplatzverkehr im Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbelärm aus den verbleibenden Gewerbeflächen. Diese Einwirkungen wurden in einem Schalltechnischen Gutachten prognostiziert. Auf dieser Grundlage wird das GE 3 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 gewandelt. Weiterhin werden im folgenden B-Planverfahren passive Lärmschutzmaßnahmen im neuen Wohngebiet festgeschrieben.

Die Umsetzung des Vorhabens beinhaltet die Schaffung von Wohnbauflächen und dient damit der Daseinsvorsorge der Bevölkerung.



29. Januar 2019

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wichtiger Bestandteil des Plangebiets sind der Mühlenbach und die beiden angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope. In diesem Bereich werden gewerbliche Bauflächen zu Wohnbauflächen und zu Flächen für den Einzelhandel gewandelt. Eine Beeinträchtigung der Tiere und Pflanzen des Mühlenbaches ist nicht beabsichtigt und auch nicht zu erkennen.

Die Vegetation im Plangebiet wurde auch bisher durch die zulässige und tatsächlich erfolgte Nutzung der Flächen für gewerbliche Zwecke geprägt. Für die erstmaligen Versiegelungen im Sondergebiet Einzelhandel wurden bei der Aufstellung der Bebauungspläne Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen vorgenommen und entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Für das Wohngebiet W 39 soll die Bebauungsplanung als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgen. Insbesondere wegen der Vorbelastung der Flächen durch das Gewerbegebiet soll auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Der Boden wird durch Erdarbeiten, Versiegelungen und Gestaltung der Grundstücke erheblich beeinflusst.

Für die erstmaligen Versiegelungen im Sondergebiet Einzelhandel wurden bei der Aufstellung der Bebauungspläne Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen vorgenommen und entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Für das Wohngebiet W 39 soll die Bebauungsplanung als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgen. Insbesondere wegen der Vorbelastung der Flächen durch das Gewerbegebiet soll auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Durch Änderung des Gewerbegebiets GE 4 in das Wohngebiet W 39 unterliegen die betroffenen Grundstücke einem Altlastenverdacht. Zum Ausschluss nachteiliger Einwirkungen auf die künftigen Bewohner des W 39 sind in Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 „Am Mühlenbach“ Bodenuntersuchungen vorgesehen und in Vorbereitung. Zur Abgrenzung des Gefährdungspotentials wurde bereits eine historische Recherche² zu den ehemaligen gewerblichen Tätigkeiten angefertigt.

Schutzgut Wasser

Die im Plangebiet befindlichen, westlich des Mühlenbaches gelegenen Flächen sind Bestandteil der Trinkwasserschutzzone III. Diese Trinkwasserschutzzone gehört zum Wasserwerk am Alt Sammiter Damm. Dieses Wasserwerk versorgt gegenwärtig noch große Teile der Stadt Krakow am See einschließlich ihrer Ortsteile mit Trinkwasser.

² Historische Recherche Spiritusfabrik und Mechanische Werkstatt, Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 26.07.2018



29. Januar 2019

Aufgrund der Qualität des Rohwassers wird in Groß Bäbelin ein neues Wasserwerk errichtet und demnächst in Betrieb genommen. Nach Absicherung der Trinkwasserversorgung aus Groß Bäbelin soll das Wasserwerk am Alt Sammiter Damm außer Betrieb genommen werden, es ist dann auch mit einer Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen zu rechnen.

Im Plangebiet gibt es keine nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebiete.

Durch die Nutzungsänderungen im Plangebiet werden keine Emissionen erzeugt, die zu nachteiligen Wirkungen auf das Grund- oder Oberflächenwasser führen. Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage in Charlottenthal zugeführt.

Der Mühlenbach wird in der nachfolgenden Bebauungsplanung durch Mindestabstände von Bebauung zum Mühlenbach geschützt.

Schutzgut Luft

Durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an Wärme bzw. Heizung. Durch die Energieeinsparverordnung haben künftige Bauherren ihre Gebäude mit hochwertiger Dämmung zu versehen und eine moderne Haustechnik zu installieren. Damit wird der Bedarf an Wärmeenergie reduziert und ebenso werden die Emissionen durch Wärmeerzeuger minimiert. Die verbleibenden Emissionen werden die 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 Übergangsgebiet 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 Binnentiefland 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 nachteilige Beeinflussung des Klimas erfolgt durch die F-Planänderung bzw. die daraus folgenden B-Planverfahren und Bauvorhaben nicht.



29. Januar 2019

Schutzgut Landschaftsbild

Wichtig für das Landschaftsbild im Plangebiet ist der Erhalt des Mühlenbaches mit der Ufervegetation und den angrenzenden Biotopen.

Durch die Nutzungsänderung vom Gewerbegebiets GE 4 zum Wohngebiet W 39 erfolgen umfangreiche Abbruchmaßnahmen an nicht mehr genutzten Gewerbebauten, teilweise ist der Abbruch schon erfolgt. Auf diesen Flächen wird ein neues Wohngebiet einschließlich der zugehörigen Durchgrünung entwickelt.

Die Nutzungsänderung des Gewerbegebiets GE 4 zum Sondergebiet Einzelhandel SO/EH 34 ist bereits erfolgt.

Die Änderung des Gewerbegebiet GE 3 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 hat keine kurzfristige Änderung des Landschaftsbildes zur Folge. Künftige Bauvorhaben werden in Bezug auf das Landschaftsbild so wie bisher beurteilt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die F-Planänderung nicht verändert. Der Status des Einzeldenkmals Nr. 1954 „Wohn- und Bürogebäude Bahnhofsplatz 12“ wird nicht berührt. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.



29. Januar 2019

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

Die durch die F-Planänderung definierten Nutzungsänderungen stellen keinen größeren Eingriff in den Naturhaushalt als die bisherige Planung dar. Durch die folgende Bebauungsplanung werden Mühlenbach und angrenzende Biotope dargestellt und geschützt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei
Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die betroffenen Flächen teilweise vorerst der weiteren natürlichen Sukzession überlassen.

Eine wirtschaftliche Nutzung findet dann nicht statt. Die Stadt Krakow am See kann ihre Aufgaben als Grundzentrum an dieser Stelle nicht realisieren.

6.2.c) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und
des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Das Sondergebiet Einzelhandel SO/EH 34 ist bereits seit einigen Jahren auf der Grundlage von Baugenehmigungen nach § 33 BauGB realisiert.

Für das Wohngebiet W 39 gibt es schon längere Zeit den Planansatz der Nutzung für Wohnbauflächen. Eine gewerbliche Nutzung des Standortes ist gescheitert.

Für den Geltungsbereich der F-Planänderung werden gegenwärtig keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten gesehen.

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

Bei der Erarbeitung des folgenden Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

6.3 Zusammenfassung

Die Stadt Krakow am See erweitert mit dieser F-Planänderung ihre Wohnbauflächen. Angesichts der grundsätzlich rückläufigen Einwohnerentwicklung und insbesondere der demografischen Entwicklung wird mit der Ausweisung des neuen Wohngebiets ein Beitrag zur Stabilisierung des Grundzentrums Krakow am See und seiner Infrastruktur wie Schule, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung und ähnlicher Einrichtungen geleistet.



29. Januar 2019

Die planungsrechtlich unbefriedigende Situation im Bereich des Sondergebiets Einzelhandel SO/EH 34 wird korrigiert, die bestehenden Anlagen des Einzelhandels werden gesichert.

Mit der Änderung des Gewerbegebiets GE 3 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 wird der Entwicklung eines die Wohnbebauung wesentlich störenden Gewerbes vorgebeugt.

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



29. Januar 2019

7. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- 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
- 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Krakow am See (Wohngebiet Alter Sportplatz) vom 12.04.2017
- Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) zum Bebauungsplan Nr. 41 „Am Mühlenbach“, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, 10.09.2018

Krakow am See, den 03.06. 2019

.....
Fischer
stellv. Bürgermeister

