

**Begründung zur**  
**8. Änderung**  
**des Flächennutzungsplanes**  
**der Stadt Krakow am See**  
**(Wohngebiet Alter Sportplatz)**



**12. April 2017**



12. April 2017

---

## **Inhaltsverzeichnis**

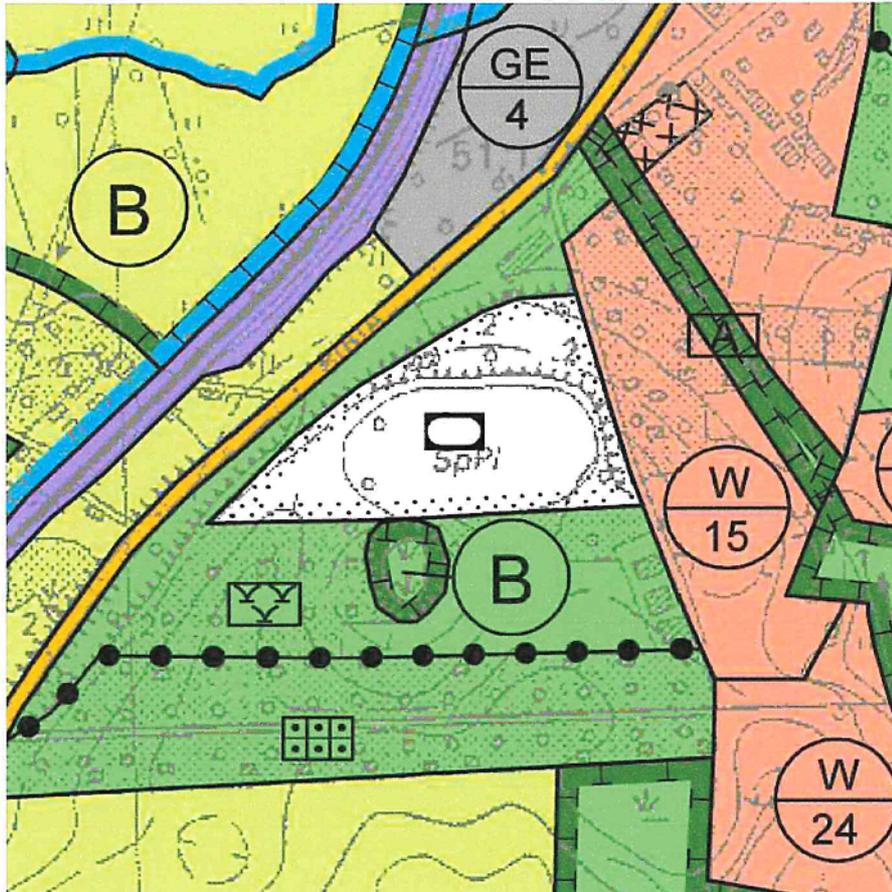
1. Vorhandener Flächennutzungsplan
2. Ziele der Planänderung
3. Begründung der Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet
  - 3.1 Innenentwicklungspotenziale
  - 3.2 Wohnbauflächenbedarf
  - 3.3 Zusammenfassung
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Erschließung des Plangebiets
6. Umweltbericht
7. Literatur und Quellen



12. April 2017

## 1. Vorhandener Flächennutzungsplan

Bisherige Ausweisung



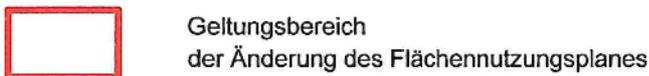
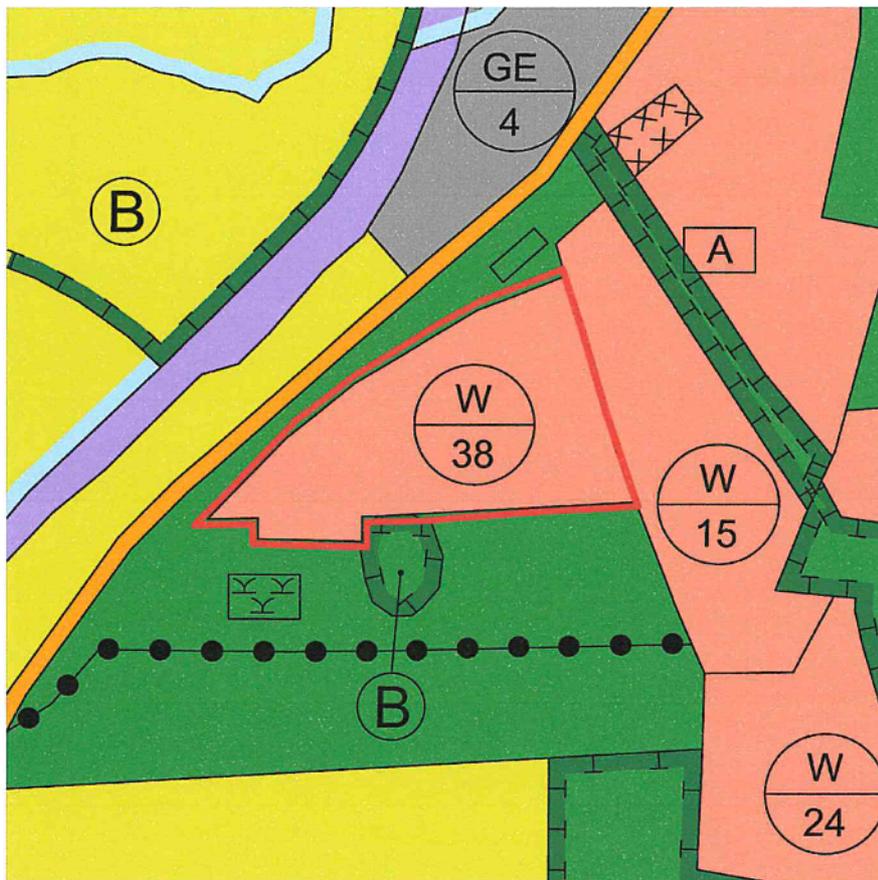
- |  |  |
|--|--|
|  | Wohnbauflächen                               |
|  | Straßenverkehrsflächen                       |
|  | Flächen für Sport- und Spielanlagen<br>hier: |
|  | Sportplatz                                   |
|  | Geschütztes Biotop i.S.v. § 20 LNatG M-V     |
|  | naturbelassene Grünfläche                    |



12. April 2017

## 2. Ziele der Planänderung

### Vorgesehene Änderung



Die Änderung des Flächennutzungsplans und die folgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohngebiet Alter Sportplatz“ dient der städtebaulichen Neuausrichtung der Nachnutzung des brachgefallenen Sportplatzes am Beerboomschen Weg.

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:

Fläche für Sport- und Spielanlagen  
hier: Sportanlagen



12. April 2017

---

Die Fläche für Sportanlagen soll künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Bezeichnung W 38 gewählt.

Der Flächennutzungsplan hat im Bereich des Ortsteils Krakow am See folgende Flächen für Sportanlagen ausgewiesen:

- Sportplatz Jörnberg wird vom FSV Krakow am See als Spiel- und Trainingsstätte genutzt
- Sportplatz an der Schule wird von der Regionalen Schule für den Unterricht und von Krakower Vereinen für Vereinssport genutzt
- Sportplatz Beerboomscher Weg wird seit Jahren nicht mehr genutzt und soll umgewandelt werden

Die verbleibenden, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sportanlagen sind für den Krakower bedarf an Sportstätten ausreichend. Zusätzlich gibt es Sportmöglichkeiten in der Sporthalle an der Schule sowie auf den Vereinsgrundstücken des Angelsportvereins, des Rudersportvereins und des Seesportvereins.



12. April 2017

### **3. Begründung der Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet**

#### **3.1 Innenentwicklungspotenziale**

Der historische Altstadtkern umfasst den Bereich zwischen Landesstraße L 37 und Krakower See, im Norden durch die Wilhelm-Pieck-Straße und im Süden durch die Ernst-Thälmann-Straße begrenzt. Im Flächennutzungsplan sind diese Bereiche als Wohngebiete W8 und W9 gekennzeichnet. Ergänzt werden diese Wohngebiete durch W7 (Wilhelm-Pieck-Straße zwischen L 37 und Eisenbahntrasse) und W6 (westlicher Teil der Wilhelm-Pieck-Straße sowie Güstrower und Goldberger Straße). Diese Wohngebiete sind mit städtischen, in der Regel mehrgeschossigen, Wohnhäusern komplett bebaut. In einigen Häusern sind im Erdgeschoss Gewerberäume vorhanden. Dieser Bereich war im Wesentlichen bis Ende 2016 ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet. Im Rahmen der Stadtsanierung ist es gelungen, die vorhandenen Strukturen nachhaltig zu sichern und durch einzelne Neubauten zu ergänzen. Baulücken existieren jeweils eine in der Goldberger Straße und in der Wilhelm-Pieck-Straße sowie nach einer Abbruchmaßnahme in 2016 an der Ecke Schulstraße / Fischerstraße. Für den Bereich Schulstraße / Fischerstraße ist der Neubau eines Gebäudes mit Mietwohnungen in Vorbereitung, die beiden anderen Flächen sind in privatem Eigentum. Im oben beschriebenen, ergänzten Altstadtbereich bestehen nur sehr wenig Möglichkeiten zum Wohnungsbau, für einen Eigenheimbau fehlen mit Ausnahme der 2 genannten Baulücken jegliche Möglichkeiten.

Südöstlich des Seehotels bietet die ausgewiesene Wohnbaufläche W10 am Rand des Altstadtbereichs eine Entwicklungsfläche von ca. 1,1 ha. Diese Fläche wird jedoch gegenwärtig intensiv von Kleingärten genutzt. Ein bei Aufstellung des Flächennutzungsplans angenommener Rückgang der Kleingartennutzung ist bisher nicht eingetreten.

Die Stadt Krakow am See hat im 20. Jahrhundert Wohnbauflächen am Buchenweg, Ziegelbruch und Bornberg (W11 und W12), an der Dobbiner Chaussee (W16 und W17), Am Wald (W18), an der Plauer Chaussee (W13) sowie in letzter Zeit am Beerboomschen Weg und am Kruggraben (W15, W24 und W25) entwickelt, erschlossen und bebauen lassen. Auch diese Flächen sind bebaut, Reserveflächen für neue Wohnhäuser, insbesondere Einfamilienhäuser, sind nur noch vereinzelt vorhanden.

In folgender Tabelle werden die einzelnen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bezüglich der bereits vorhandenen Bebauung analysiert.



12. April 2017

Nr.	Nutzung - Lage des Wohngebiets	m <sup>2</sup> gesamt	davon m <sup>2</sup> Entwicklungsflächen	
			1990	2017
1	Krakow, L 37 (ehem. B 103) / Uferbereich, Gü. Chaussee Nord-West	7.253	0	0
2	Krakow, L 37 (ehem. B 103) / Uferbereich, Gü. Chaussee Mitte-Ost	2.316	0	0
3	Krakow, L 37 (ehem. B 103) / Uferbereich, Gü. Chaussee Mitte-West	5.717	0	0
4	Krakow, L 37 (ehem. B 103) / Uferbereich, Gü. Chaussee Süd-Ost	4.434	0	0
5	Krakow, Jörnberg	32.145	0	0
6	Krakow, W.-Pieck-Straße / Mäkelberg	67.366	0	0
7	Krakow, W.-Pieck-Straße / Mäkelberg	9.534	0	0
8	Krakow, Altstadt	23.458	0	0
9	Krakow, Altstadt	41.790	0	0
10	Krakow, Priesterkamp, abzgl. VE-Plan Nr. 7 "Betreutes Wohnen"	16.579	16.579	11.309
11	Krakow, Buchenkampweg	37.334	0	0
12	Krakow, Buchenkampweg, Ziegelbruch, Bornberg	100.445	24.151	0
13	Krakow, Plauer Str., Kruggraben bebaut, Rest Garagen Dobb. Ch.	77.722	17.015	3.500
14	entfällt			
15	Krakow, Beerboomscher Weg, B-Plan 3 aufgestellt	24.808	18.636	0
16	Krakow, Dobbiner Chaussee, Westseite stadtauswärts	8.662	0	0
17	Krakow, Dobbiner Chaussee, B-Plan Nr. 6 aufgestellt	46.497	13.962	0
18	Krakow, Dobbiner Chaussee, Am Wald	38.882	0	0
19	Borgwall	27.700	0	0
20	entfällt			
21	Möllen, nördlich Kiefernweg	5.100	0	0
22	Möllen, Kiefernweg und Ahornring	47.583	26.905	19.000
23	Möllen, östlich Dorfallee	11.077	4.816	4.816
24	Krakow, Beerboomscher Weg, B-Plan 20 aufgestellt	23.696	23.696	0
25	Alt Sammit	16.580	7.477	5.000
26	Alt Sammit	41.516	4.384	1.000
27	Krakow, Beerboomscher Weg, Kruggraben, B-Plan 20 aufgestellt	14.391	14.391	0
28	Charlottenthal	73.306	16.559	0
29	Charlottenthal	4.816	0	0
30	Charlottenthal	8.442	0	0
31	Charlottenthal	10.661	2.661	2.661
32	Groß Grabow	41.968	6.381	6.381
33	Groß Grabow	17.926	3.138	1.500
34	Groß Grabow	6.550	0	0
35	Klein Grabow	52.756	0	0
36	entfällt			
37	Krakow, am Gr. Rahmannsmoor, Waldentwicklung	8.486	8.486	4.200
		957.496	209.237	59.367
38	Krakow am See, Alter Sportplatz	21.684		21.684
		979.180		81.051

Geistert\E\FNP KaS\Wohnbauflächen Neufassung 2004-2107

Änderungen und Ergänzungen zur Tabelle des Flächennutzungsplans 2004 wurden kursiv dargestellt.



12. April 2017

Die im Flächennutzungsplan 2004 ausgewiesenen Entwicklungsflächen bezogen sich auf den Stand der Flächennutzung 1990. Von den 1990 vorhanden gewesenen ca. 20,9 ha Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau sind nur noch 5,9 ha unbebaut. Gründe für die bisherige Nichtbebauung sind Eigentumsfragen, andere Nutzungen und Einschränkungen durch Naturschutz und Wald.

### 3.2 Wohnbauflächenbedarf

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Krakow am See wurde auf der Grundlage folgender Quellen untersucht:

- Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock, Wimes Rostock, Januar 2017
- Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock Amt Krakow am See, Wimes Rostock, Januar 2014
- Daten des Statistischen Landesamtes
- Daten des Meldeamtes Krakow am See für 2016

Die Bevölkerungsprognose für den Landkreis geht bis 2030 im gesamten südlichen Landkreis von sinkenden Einwohnerzahlen aus. Südlich der Stadt Güstrow werden allen Gemeinden Einwohnerrückgänge von 10 bis 40 % prognostiziert. Die Stadt Krakow am See soll dabei im Vergleich zum Umland einen relativ geringen Rückgang von 5 bis 10 % erfahren (Darstellung S. 9).

Diese Prognose enthält auch Daten zum Amt Krakow am See. Unter Berücksichtigung der Prognose der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungen wurde das folgende regional-realistische Szenario entwickelt:

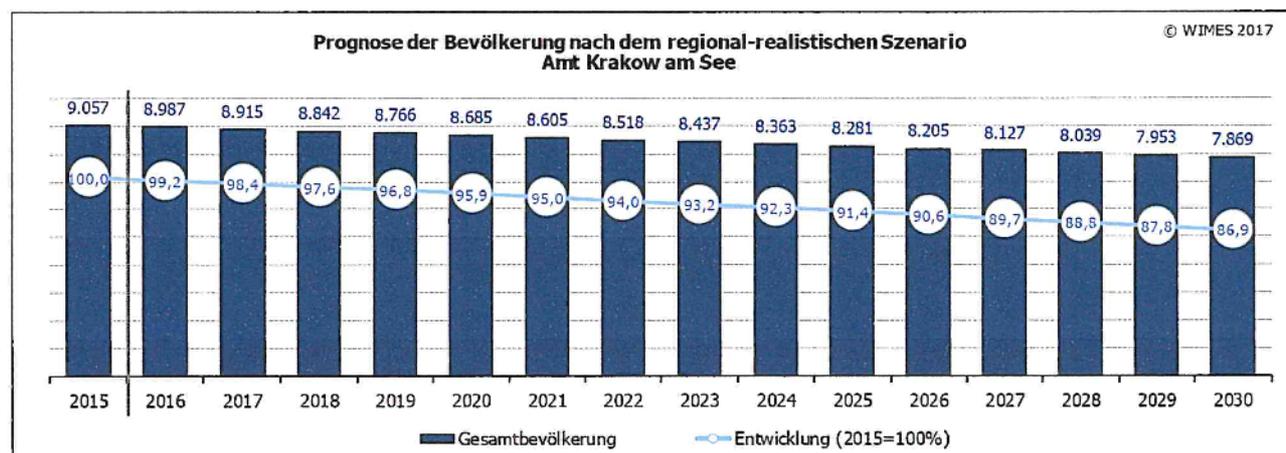


Abb. 97 auf S. 79

Danach soll sich die Einwohnerzahl des Amtes Krakow am See bis 2030 um 13,1 % verringern, das sind ca. 1.200 Einwohner.



12. April 2017

In der Strukturanalyse und Prognose für das Amt Krakow am See aus dem Jahr 2014 wurde bis 2025 ein noch stärkerer Einwohnerrückgang prognostiziert:

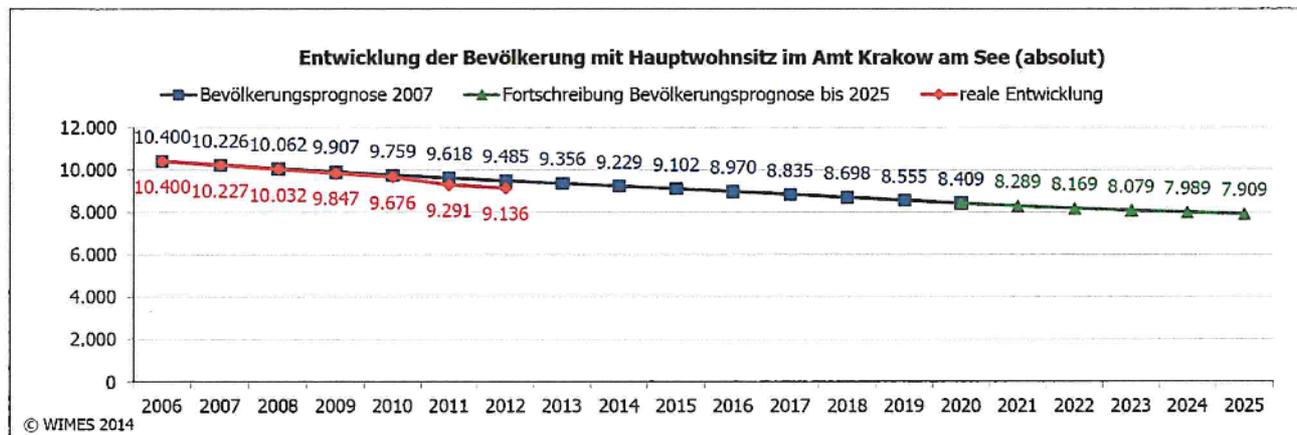


Abb. 2 auf S. 8

Die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) hat sich im Amt Krakow am See im Zeitraum 2001 bis 2012 um 16,1 % verringert, das sind -1.756 Einwohner. Laut Einwohnermeldestelle lebten am 31.12.2012 insgesamt 9.136 Einwohner im Amt Krakow am See.

Der Einwohnerrückgang 2012 gegenüber 2001 betrifft alle amtsangehörigen Gemeinden. Der größte Verlust war dabei in der Gemeinde Langhagen zu verzeichnen, gefolgt von Dobbin-Linstow und Kuchelmiß.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Krakow am See für die letzten Jahre ist in folgender Tabelle auf der Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes genauer dargestellt:

	Lebend- geborene	Gestorbene	Überschuß	Wanderungen			Veränderung gesamt	Bevölkerung am 31.12.
				Zuzug	Fortzug	Gewinn		
1990	36	71	-35	128	156	- 28	-63	3.495
2000	21	36	-15	130	111	19	4	3.111
2010	24	59	-35	177	201	- 24	-59	3.294
2011	11	53	-42	183	132	51	9	3.301
2012	10	42	-32	42	40	2	-30	3.522
2013	19	61	-42	170	173	- 3	-44	3.478
2014	23	54	-31	163	137	26	-6	3.472
2015	29	52	-23	228	169	59	37	3.509
2016	23	50	-27	218	218	0	-27	3.482

E/Bauleitplanung/Bevölkerung bis 2016

Dabei sind folgende Ereignisse zu beachten:

2002 Eingemeindung von Charlottenthal

2005 Eingemeindung von Bellin

2011 Korrektur der Einwohnerzahl durch Zensus



12. April 2017

Unter Beachtung der Eingemeindungen war von 2000 bis 2010 ein größerer Einwohnerverlust zu verzeichnen. Dieser Trend konnte in den letzten Jahren deutlich gedämpft werden. Dabei spielen leicht steigende Geburtenzahlen und teilweise auch deutliche Zuzüge eine Rolle. Für die Zuzüge war wiederum ein gutes Angebot an Bauplätzen mit ausschlaggebend.

Bei einer Prognose des künftigen Wohnflächenbedarfs ist weiterhin die Entwicklung der Haushaltsgrößen von Bedeutung. Hinweise dazu gibt wieder die Strukturanalyse und Prognose für das Amt Krakow am See aus dem Jahr 2014:

	2006			2012		
	Haushalte	Einwohner gesamt*	Ø Haushalts- größe	Haushalte	Einwohner gesamt*	Ø Haushalts- größe
Dobbin-Linstow	400	619	1,55	412	537	1,30
Hoppenrade	322	816	2,53	313	701	2,24
Krakow am See, Stadt	1.942	4.042	2,08	1.849	3.733	2,02
Kuchelmiß	354	974	2,75	344	824	2,40
Lalendorf	1.553	3.757	2,42	1.470	3.222	2,19
Langhagen	399	793	1,99	372	623	1,67
<b>Amt Krakow am See</b>	<b>4.970</b>	<b>11.001</b>	<b>2,21</b>	<b>4.760</b>	<b>9.640</b>	<b>2,03</b>

\* Einwohner Haupt- und Nebenwohnsitz, ohne Einwohner in Heimen

Tabelle 28 auf Seite 25

Dargestellt sind hier die Haushalte und die Haushaltsgrößen 2006 und 2012 im Vergleich. Die Haushaltsgröße, also die Anzahl der Einwohner je Haushalt, sind im Bereich des Amtes Krakow am See in nur 6 Jahren von 2,21 auf 2,03. Trotz sinkender Einwohnerzahl ergibt sich somit ein Bedarf an Wohnfläche.

Die Stadt Krakow am See hat in den letzten 5 Jahren von 2012 bis 2016 insgesamt 17 Bauplätze verkauft, davon 12 im Baugebiet Beerboomscher Weg, 1 in der Ortslage Krakow am See, 3 im OT Möllen und 1 im OT Bellin.

Bei den Privatverkäufen hat es in den letzten 5 Jahren 11 Bauplatzverkäufe gegeben, davon 2 im Baugebiet Beerboomschen Weg, jeweils 1 in den OT Charlottenthal, Groß Grabow, Klein Grabow, Bellin und Marienhof sowie jeweils 2 in den OT Möllen und Alt Sammit.

Insbesondere die beiden an das Plangebiet angrenzenden B-Plangebiete Nr. 3 „Beerboomscher Weg – 1. BA“ und Nr. 20 „Beerboomscher Weg –2. BA“ wurden in den letzten Jahren fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Zur Befriedigung des weiter vorhandenen Bedarfs an Bauplätzen ist die Aufstellung des B-Plans erforderlich. Mit der F-Planänderung und der Aufstellung eines neuen B-Plans soll Baurecht für ca. 30 Eigenheimbauplätze auf einer neu ausgewiesenen Wohnbaufläche von ca. 2,2 ha geschaffen werden.



12. April 2017

### **3.3 Zusammenfassung**

Da der Stadt Krakow am See andere geeignete Innenentwicklungspotenziale fehlen und ein Bedarf an Bauplätzen aus der Entwicklung der letzten Jahre abgeleitet werden kann wird die Nachnutzung des brachgefallenen Sportplatzes als Wohnstandort angestrebt. Dieser Standort passt zur Wohnbaulandentwicklung der letzten 25 Jahre, die Erschließung der Flächen ist bereits gesichert. Mit dieser Planung 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 des neuen Wohngebiets ein Beitrag zur Stabilisierung des Grundzentrums Krakow am See und seiner Infrastruktur wie Schule, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung und ähnlicher Einrichtungen geleistet.

Parallel zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Alter Sportplatz“ aufgestellt.

### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nord und Westen durch die Landesstraße 37, ehem. B 103
- im Osten durch das Wohngebiet Beerboomscher Weg
- im Süden durch eine Gartenanlage

### **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.



12. April 2017

## **6. Umweltbericht**

### **6.1. Einleitung**

#### **6.1.a) Ziele der Planänderung**

Die Ziele der Planänderung sind unter 2. beschrieben.

#### **6.1.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**

Im Einflußbereich des Plangebiets und des geplanten Vorhabens befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

#### **Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach Landesnaturschutzgesetz**

Im Plangebiet der F-Planänderung befinden sich keine nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Teile von Natur und Landschaft.

#### **Artenschutzrechtliche Auswirkungen**

Nach Bundesnaturschutzgesetz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen. Durch die F-Planänderung werden die Aufstellung eines B-Planes und Baumaßnahmen vorbereitet. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

### **6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet 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 Lärmbelästigungen durch die nördlich und westlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße L 37. Diese Einwirkungen wurden bei der Aufstellung des B-Plans 43 in einem Schalltechnischen Gutachten prognostiziert, es wurden Maßnahmen festgeschrieben.



12. April 2017

---

Vom Plangebiet selbst und den dort vorgesehenen Veränderungen gehen bis auf die Bauzeit keine störenden Einwirkungen auf andere Menschen aus.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Vegetation im Plangebiet wird durch Erdarbeiten, Versiegelungen und Gestaltung der künftig privaten Grundstücke erheblich beeinflusst. Die aktuelle Situation wird im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 43 durch Kartierung der Biotop-, Brutvögel- und Zauneidechsenlebensräume sowie einen Artenschutzfachbeitrag erfasst und dokumentiert.

Die Veränderungen werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt und bewertet. Durch die Realisierung der textlich festgelegten Maßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen.

### **Schutzgut Boden**

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

Die Auswirkungen der Planänderung werden im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 43 mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung geprüft und bewertet. Es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet gibt es keine Trinkwasserschutzzone und keine nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebiete.

Durch den Bau des Wohngebiets werden keine Immissionen erzeugt, die zu nachteiligen Wirkungen auf das Grund- oder Oberflächenwasser führen.

### **Schutzgut Luft**

Durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an Wärme bzw. Heizung. Durch die Energieeinsparverordnung haben künftige Bauherren ihr 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 Qualität der Luft am Standort nicht wesentlich und nicht nachhaltig verändern.



12. April 2017

## **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 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 den B-Plan bzw. die daraus folgenden Bauvorhaben nicht.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

Das engere Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die in den Randbereichen vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen geprägt. In der Umgebung am Beerboomschen Weg befinden sich bereits Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise. Das geplante Baugebiet wird sich dem vorhandenen Einfamilienhausgebiet anpassen.

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

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das geplante Wohngebiet nicht berührt. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Die durch den B-Plan definierten Baumöglichkeiten stellen nur einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der Eingriff wurde ermittelt und bewertet, er wird durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen.



12. April 2017

### **Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die betroffenen Flächen 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 der F-Plan-Änderung**

Für diesen Standort gibt es schon längere Zeit den Planansatz der Nutzung für den Einfamilienhausbau. Diese Nutzung passt zur benachbarten, gleichartigen Nutzung. Es gibt für den Bedarf an Eigenheimbauplätzen gegenwärtig keine bessere Alternative. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen neuen Wohnbaugebiete wurden im Verlauf der letzten Jahre bereits fast alle realisiert.

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

Alternativ wäre für den offen gelassenen Sportplatz auch eine Brachflächenrenaturierung möglich. Diese Möglichkeit wird von der Stadt Krakow am See jedoch nicht weiter verfolgt.

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

Bei der Erarbeitung des 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 und dem folgenden B-Plan Nr. 43 die Wohnbauflächen für den Eigenheimbau. Mit dem neuen B-Plan soll Baurecht für ca. 30 Eigenheimbauplätze auf einer neu ausgewiesenen Wohnbaufläche von ca. 2,2 ha geschaffen werden.

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.

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



12. April 2017

## 7. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010
- Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock, Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung Rostock, Januar 2017
- Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock Amt Krakow am See, Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung Rostock, Januar 2014

Krakow am See, ..... *07.11.* 2017

..... *i.v. R. Grewt*  
Fischer  
stellv. Bürgermeister

