

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Krakow am See für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Altdorfer See“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Im Zuge einer Umstrukturierung des am Nordufer des Altdorfer Sees ansässigen Holzbau- und Dachdeckerbetriebes soll die bestehende Grundstücksnutzung als Betriebshof aufgegeben werden. Das Baugrundstück soll in diesem Zusammenhang von den gewerblichen Altanlagen und Bebauungen geräumt und zu einem Erholungsgebiet umgestaltet werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 verfolgte die Stadt Krakow am See das Ziel, einen bestehenden städtebaulichen Missstand in Zusammenarbeit mit einem privaten Unternehmen zu beseitigen und diesen Bereich einer zweckmäßigen Nachnutzung zuzuführen, die der Profilierung der Stadt als Erholungsort gerecht wird und das besondere Naturraumpotenzial nachhaltig und angemessen nutzt.

In unterschiedlichen Varianten wurde dazu zunächst ein Baukonzept für eine Ferienhausanlage in verschiedenen Nutzungsintensitäten entwickelt (ca. 50 – 80 Betten, sh. Anhang) und auf dieser Grundlage eine FFH-Vorprüfung hinsichtlich der Betroffenheit des benachbarten EU-Vogelschutzgebietes „Nossentiner / Schwinzer Heide“ durchgeführt. Unter Berücksichtigung der privaten Verwertungsabsichten und des Minimierungsgebotes bezüglich möglicher Auswirkungen auf den benachbarten Altdorfer See sowie auf das Vogelschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet „Nossentiner / Schwinzer Heide“ wurde letztlich die Planung einer Ferienhaussiedlung aufgegeben und die Errichtung von ca. 13 einzeln stehenden, ein- bis zweigeschossigen, privat genutzten Wochenendhäusern vorgesehen.

Zur Verbesserung des touristischen Angebotes und der Ausnutzbarkeit der Grundstücke kamen zusammen mit dem Investor Überlegungen auf, eine Umwandlung des bestehenden Wochenendhausgebietes in ein Ferienhausgebiet, zum Zwecke der Vermietung an wechselnde Feriengäste, vorzunehmen.

Insbesondere während der Saison besteht eine hohe Nachfrage nach Übernachtungsquartieren, welche oft nicht befriedigt werden kann. Insbesondere hochwertige Quartiere in Krakow am See stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Eine Erhöhung der Übernachtungszahlen ist zur Stabilisierung touristischer Unternehmen in Gastronomie und Freizeitgestaltung dringend geboten. Mögliche Effekte zur Verbesserung der regionalen Einkommens- und Beschäftigungssituation werden bei einer Ferienhausanlage deutlich besser gesehen als vergleichsweise bei einer Wochenendhausanlage.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Wochenendhausanlage in ein Ferienhausgebiet können nur durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 herbeigeführt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist insbesondere erforderlich als Entscheidungsgrundlage über die künftige Zulässigkeit baulicher Anlagen nach der Art und dem Maß der Nutzung und ebenso zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung.

Verfahrensablauf

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Stadtvertreter der Stadt Krakow am See in ihrer Sitzung am **31.01.2017** den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Altdorfer See“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.02.2017** im Krakower Seen-Kurier öffentlich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am **10.02.2017** mit öffentlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Krakower Seen-Kurier.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **27.02.2017**.

Die Stadtvertretung hat am **30.05.2017** die Anregungen der Behörden zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung geprüft und zur Auslegung bestimmt. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 27.07.2017 mitgeteilt worden.

Die von der Fortschreibung der Planung berührte Behörde (Landkreis Rostock) wurde mit Schreiben vom 26.07.2017 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom **21.08.2017 bis zum 22.09.2017** während der Dienst- und Öffnungszeiten 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“ am **11.08.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am **24.10.2017** geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 25.10.2017 mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **24.10.2017** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **02.11.2017** ausgefertigt.

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seenkurier“ am **26.01.2018** ortsüblich bekanntgemacht 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, § 5 Abs. 5 KV-MV) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des **26.01.2018** in Kraft getreten.

Beurteilung der Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durchgeführt.

Für die Umwandlung des bestehenden Wochenendhausgebietes in eine Ferienhausanlage im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Altdorfer See“ wurde für die Belange des Umweltschutzes der vorliegende Umweltbericht einschließlich des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz überarbeitet. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht dargelegt worden.

Planübergreifende Umweltschutzziele - wie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen oder das Einrichten eines Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Für die einzelnen Umweltaspekte wurden die jeweiligen Auswirkungen semiquantitativ ermittelt. Erhebliche bau-, anlage- oder handlungsbedingte Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter sind demnach nicht zu erwarten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, um die mit dem B-Plan verfolgten Ziele zu erreichen, liegen nicht vor. Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt, wonach es keine objektive Alternative gibt.

Durch die Planung werden Flächen entsiegelt und einige Flächen wieder neu versiegelt. Geringe Funktionsverluste und Funktionsbeeinträchtigungen im Naturhaushalt sind bei diesen Arbeiten zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind ausgleichbar.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für Vorkommen der streng geschützten und besonders geschützten Arten wurde ausgearbeitet. Unter Bezug auf die Ausführungen des BNatSchG hat der hier vorliegende AFB ergeben, dass keine Habitate bzw. Biotop „geschützter Arten“ ge-

mäß § 19 Abs. 2 BNatSchG zerstört werden oder für diese Arten nicht ersetzbar sind. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten nach bisherigem Kenntnisstand nicht ein. Aufgrund von möglichen Fehlinterpretationen und übersehenen Nischen wurde aber vorsorglich die Errichtung eines Schwalbenturmes durchgeführt. Ergänzend sollten hier einzelne Fledermauskästen als Quartiernischen angebracht werden.

Erhebliche Wechselwirkungen gehen von dieser Bauleitplanung nicht aus. Dazu ist die Flächenbeanspruchung bzw. sind die dadurch hervorgerufenen Funktionsbeeinträchtigungen zu gering.

Maßnahmen und Vorgaben zum gesetzlichen Umweltmonitoring wurden im Umweltbericht benannt.

Aus Sicht des Umwelt- und Artenschutzes handelt es sich bei dieser einzigen Variante um eine umweltverträgliche Planungsvariante.

In der FFH-Voruntersuchung wurde das EU-Vogelschutzgebiet „Nossentiner-Schwinzer Heide“ behandelt. Die Prüfung ergab, dass sich die Einbeziehung von vorhandenen Nutzungen und neuen Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Die Neuordnung der baulichen Strukturen im Plangebiet und die damit einhergehende Nutzungsänderung werden die Beeinträchtigungen auf dieses Vogelschutzgebiet sogar verringern.

Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig um ihre Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung wurde deutlich, dass für den Bereich der Bebauungsplanänderung keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen. Die Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen führte zu unwesentlichen Planänderungen. Ergänzungen erfolgten in der Begründung und den textlichen Festsetzungen.

Überwachung

Eine Bauüberwachung ist bei der Errichtung der Ferienhausanlage vorgesehen.

Der Grundstückseigentümer und Projektentwickler der Ferienhausanlage hat mit dem Verfasser der naturschutzfachlichen Begleitplanung, dem Büro PFAU GmbH aus Marlow, ein Monitoring vertraglich vereinbart. Dabei werden in der Vogelbrutzeit jährlich 1 bis 2 Begehungen des Umfeldes der Ferienhausanlage zur Erfassung der Brutvögel, insbesondere der empfindlichen Arten Rohrdommel, Knäkente und Haubentaucher, durchgeführt. Der jährlich zu erstellende Bericht wird der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben. Hinweise zum tatsächlichen Boostaufkommen werden in den Bericht aufgenommen. Nach 5 Jahren wird mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Fortsetzung des Monitorings entschieden.

Im Plangebiet wird eine Hinweistafel mit Erläuterungen und Bildern der im betroffenen Gebiet vorkommenden schutzrelevanten Arten und mit Verhaltensempfehlungen für die Urlaubsgäste aufgestellt.

Im Zuge der Bauüberwachung sind alle genannten Maßnahmen im Kapitel – Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Kap. 7.4) zu überwachen und deren Umsetzung nachzuprüfen.

Die Umsetzung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den entsprechenden Plan (Umweltbericht) sollte hingegen kontinuierlich vom Bauträger und der Kommune überwacht werden, d.h. auch die Einhaltung von möglichen Pflegemaßnahmen.

Krakow am See, 23.01.2018

S. Behrens
Bauordnung

