

**Begründung zur**  
**5. Änderung**  
**des Flächennutzungsplans**  
**der Stadt Krakow am See**  
**( Bereich Blechern Krug )**



**21. März 2006**





21. März 2006

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

1. Vorhandene Planungen
  - 1.1. Flächennutzungsplan
2. Ziele der Planänderung
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Erschließung des Plangebiets

### **Teil II - Umweltbericht**

1. Einleitung
  - 1.1. Inhalt und Ziele der Planänderung
  - 1.2. Auswirkungen der Planänderung
  - 1.3. Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung der Planung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 2.1. Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflußt werden
  - 2.2. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes
  - 2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
  - 2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
  - 3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung
  - 3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
  - 3.3. Zusammenfassung

### **Teil III - Literatur und Quellen**



21. März 2006

## **Teil I            Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

### **I - 1.            Vorhandene Planungen**

#### **I - 1.1.          Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 in Kraft gesetzt. Gegenwärtig ist die Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004 wirksam. Das Plangebiet ist bisher im FNP als Sondergebiet SO/KS 3 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kursanatorium ausgewiesen.

### **I - 2.            Ziele der Planänderung**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets. Die neue Zweckbestimmung soll Ferienhausgebiet sein. Entsprechend der Systematik der BauNVO wird diese Fläche dann ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die folgende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienanlage Blechern Krug“ dient der städtebauliche Neuordnung von anthropogen vorgeprägten Bereichen am Nordufer des Krakower Sees. Für den Tourismus wird ein Altstandort wieder erschlossen bzw. erweitert.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Errichtung einer Kureinrichtung ließ sich nicht realisieren. Zur Wiedernutzung der Flächen eines ehemaligen Ferien- und Schwimmlagers soll die bisherige Planung dort in Ferienhausgebiet geändert werden.

Das Gesamtvorhaben dient der Beseitigung von Bauruinen und der Nutzbarmachung der jahrelang ungenutzten Flächen. Somit fördert es die weitere Entwicklung und Stabilisierung des Fremdenverkehrs im Luftkurort Krakow am See.

### **I - 3.            Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Planänderung befindet sich am Nordufer des Krakower Sees. Größe oder Lage der Sondergebietsfläche werden nicht verändert. Sie wird durch folgende Flächen eingegrenzt:

|                 |                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------|
| im Nordwesten : | Landesstraße L 11                                |
| im Nordosten :  | Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage |
| im Südosten :   | Krakower See                                     |
| im Südwesten :  | Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage |

### **I - 4.            Erschließung des Plangebiets**

Das von der Planänderung betroffene Gebiet ist erschlossen. Durch die hier vorgesehene Änderung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erschließung dieses Gebiets.



21. März 2006

## **Teil II      Umweltbericht**

### **II - 1.      Einleitung**

Der Umweltbericht wurde in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienanlage Blechern Krug“ erarbeitet. Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde dieser Bericht teilweise übernommen, die detaillierten Aussagen bleiben natürlich dem B-Plan überlassen.

#### **II - 1.1.      Inhalt und Ziele der Planänderung**

Die Ziele der Planänderung sind unter I – 2. beschrieben.

#### **II – 1.2.      Auswirkungen der Planänderung**

Im Vergleich zur bisher vorgesehenen Kureinrichtung ergeben sich durch die Änderung in Ferienhausgebiet folgende Auswirkungen:

- Anzahl der sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen sinkt  
Kureinrichtung:      ca. 200 Patienten + Personal  
Ferienhäuser:      ca. 12 Häuser x 4 Personen = ca. 50 Personen
- Einfluss der Menschen auf unmittelbare Umgebung, auch Uferbereich ist differenziert zu bewerten  
Kureinrichtung:      Beeinflussung durch Kurkonzept bzw. Personal möglich, bei angedachten Kneippkuren ist jedoch auch eine erhebliche Nutzung des Uferbereichs zu erwarten  
Ferienhäuser:      Verhalten der Menschen fast nicht steuerbar
- Zeitraum des Aufenthalts der Menschen reduziert sich  
Kureinrichtung:      im Wesentlichen ganzjährig  
da Anreise mit eigenem Pkw eher selten zu erwarten, sind die Gäste überwiegend vor Ort  
Ferienhäuser:      im Wesentlichen Saison  
Anreise meist mit Pkw, Gäste sind auch im weiteren Umfeld unterwegs
- Umfang der Flächenversiegelung reduziert sich  
Kureinrichtung:      große Gebäude, mehrgeschossig, Zufahrten, Stellplätze  
Ferienhäuser:      mehrere kleine Gebäude
- Investitionssumme und Zahl neuer Arbeitsplätze  
Kureinrichtung:      hoch  
Ferienhäuser:      relativ gering

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die meisten Auswirkungen der Planänderung für den Erhalt der Umwelt positiv zu bewerten sind. Negativ ist das zu erwartende Individualverhalten der Nutzer der Ferienhäuser einzuschätzen. Dies ist jedoch eine nicht definierbare Größe. Bei einer großen Investition und Schaffung einer größeren Anzahl von Arbeitsplätzen wäre auch ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft zu rechtfertigen.



21. März 2006

**II - 1.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planänderung von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung der Planänderung**

**II - 1.3.1. Verträglichkeit mit Flora-Fauna-Habitat-Gebieten**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ mit der Gebietsbezeichnung DE 2239-301. Die durch diese Bauleitplanung vorbereitete Bebauung soll nicht innerhalb eines FFH-Gebietes realisiert werden sondern in deren Nachbarschaft.

Im genannten FFH-Gebiet ist der Schutz folgender FFH-Lebensraumtypen vorgesehen:

- 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
- 7210 Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus*

Diese Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da keine Nutzung auf den genannten Lebensraumtypen vorgesehen ist. Aus der geplanten Nutzung ergeben sich keine Emissionen auf die zu schützenden Flächen.

Weiterhin ist im FFH-Gebiet der besondere Schutz folgender Arten beabsichtigt:

Fischotter, Steinbeißer, Bachneunauge

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde, basierend auf LINFOS, ist das Plangebiet kein Lebensraum des Fischotters. Der Fischotter lebt im See, nutzt jedoch auch ufernahe Biotope. Die betroffene Fläche wurde auch in der Vergangenheit für Erholungszwecke genutzt und ist somit durch menschliche Einflüsse geprägt. Nördlich angrenzend befindet sich die Ortsverbindungsstraße von Krakow am See nach Seegrube / Serrahn. Westlich und östlich des Plangebiets schließen sich Wohnbebauung und Campingplatz an.

Der Krakower See bietet insgesamt wesentlich ruhigere Uferbereiche als diese stadtnahen Flächen. Es gibt auch keine Hinweise auf Wanderwege des Fischotters in diesem Bereich. Auf der angrenzenden Straße wurden bisher keine Totfunde registriert.

Durch die Bebauung des Plangebiets werden die Lebensräume des Fischotters nicht beeinflusst.

Bei Steinbeißer und Bachneunauge handelt es sich um Fische, genauer um Fließgewässerarten die ihren Lebensraum vorwiegend in der Nebel haben. Dabei wird natürlich auch der Krakower See durchquert. Die geplante Bebauung in der Nähe des Krakower Sees beeinträchtigt die genannten Arten nicht.

Bei der Prüfung einer möglichen Gefährdung des FFH-Gebiets ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Uferbereich des Krakower Sees nordöstlich der Stadt Krakow am See bis zur Ostgrenze des geplanten Baugebietes „Windfang“ aufgrund der aktuellen Situation eine deutliche Vorbelastung aufweist. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets herbeigeführt wird.



21. März 2006

### **II - 1.3.3. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 21 Landesnaturschutzgesetz**

Das Plangebiet beinhaltet keine Flächen oder Teilflächen von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturparken, Naturdenkmälern oder geschützten Landschaftsbestandteilen.

### **II - 1.3.4. Geschützte Biotope und Geotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz**

In der Nähe des Plangebiets befinden sich am Ufer des Krakower Sees 2 Biotope, die in der Biotopkartierung für den Landkreis Güstrow auf Grundlage von Luftbildern erfasst wurden. Die Auswirkungen der Planung auf diese Biotope werden im B-Planverfahren näher geprüft. Die Änderung des Flächennutzungsplans kann positive und negative Einflüsse auf die angrenzenden Biotope haben. Der Vergleich wurde bereits unter II – 1.2. vorgenommen.

### **II - 1.3.5. Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ist Grundlage zur Definition der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet und der Bewertung der Intensität und Kompensierbarkeit der Durchführung der Ziele dieses B-Plans. Die Arbeiten am Landschaftsplan wurden 1995 abgeschlossen.

Die vorgesehene Planänderung wird von den Erkenntnissen des Landschaftsplans nicht beeinflusst.

## **II - 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **II - 2.1. Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden**

#### **II - 2.1.1. Schutzgut Mensch**

Von den Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans werden Menschen nicht wesentlich und nachhaltig betroffen.

#### **II - 2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit touristisch genutzt. Der Bereich zwischen Gaststätte Blechern Krug, B 103 und L 11 sowie den Campingplatz ist sowieso menschlich vorgeprägt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ist eine intensivere Beeinträchtigung der Tiere und Pflanzen nicht nachweisbar.

#### **II - 2.1.3. Schutzgut Boden**

Eine Nutzungsänderung des Bodens erfolgt grundsätzlich nicht. Die Grundstücke waren auch in der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans für bauliche Nutzung vorgesehen. Über den Umfang der Versiegelung wird der B-Plan detaillierte Angaben enthalten.



21. März 2006

#### **II - 2.1.4. Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird von der Änderung der Planung nicht betroffen.

#### **II - 2.1.5. Schutzgut Luft**

Das Schutzgut Luft wird von der Änderung der Planung nicht betroffen

#### **II - 2.1.6. Schutzgut Klima**

Das Schutzgut Klima wird von der Änderung der Planung nicht betroffen

#### **II - 2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung der Ferienhäuser verändert. Im Vergleich zur Landschaftsbildbeeinflussung bei einem Kursanatorium fällt eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geringer aus. Es ergibt sich durch die Planänderung eine Minimierung des Eingriffs.

#### **II - 2.1.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **II - 2.2. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes**

##### **II - 2.2.1. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung**

Bei Umsetzung der Planänderung wird die vorhandene Wiese relativ kleinteilig mit Ferienhäusern entsprechend der Vorgaben des erforderlichen B-Plans bebaut. Die Flächenversiegelung fällt geringer aus als bei bisher geplantem Bau eines Kursanatoriums.

Die Planänderung ermöglicht eine zeitnahe Umsetzung der neuen Planung, da diesbezüglich Investoren vorhanden sind.

Die alten, maroden Bauwerke werden entsorgt, das Landschaftsbild wird verbessert.

Die Fläche wird in absehbarer Zeit einer Erholungsnutzung zugeführt.



21. März 2006

#### **II - 2.2.2. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planänderung**

Ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft zur Errichtung einer Kureinrichtung bleibt Ziel der Stadt. Da Investoren nicht vorhanden sind und eine Bautätigkeit der Stadt für diesen Zweck auszuschließen ist wäre diese Variante wegen vorläufigem Nichtstun ein kurzfristigein Vorteil für die Natur. Eine Entsorgung der alten Bauwerke findet nicht statt, die nach Flächennutzungsplan baulich nutzbare Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Mittel- bzw. langfristig muß aber mit größeren Eingriffen gerechnet werden.

#### **II - 2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Der Umfang der Eingriffe wird im folgenden B-Planverfahren geprüft, für eventuelle Eingriffe werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt..

#### **II - 2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planung**

Die Nutzung des Standortes als Erholungsgebiet ist durch den Flächennutzungsplan vorgegeben. Grundsätzlich andere Nutzungen, beispielsweise als Wohn- oder Gewerbegebiet sind eher ungeeignet und nicht beabsichtigt.

#### **II - 3. Zusätzliche Angaben**

##### **II - 3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung**

Zur Bewertung des Eingriffs wird die Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen angewendet.

##### **II - 3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Da bei der Realisierung der Planänderung keine größeren Auswirkungen auf die Umwelt entstehen sind keine besonderen Maßnahmen der Überwachung vorgesehen.

##### **II - 3.3. Zusammenfassung**

Das Vorhaben dient der Stärkung der wirtschaftlichen Basis des Luftkurortes Krakow am See. Ein anderer Standort zur Durchführung dieser Maßnahme steht nicht zur Verfügung. Unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Belange entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.



21. März 2006

### Teil III      Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13.1.1998, i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2004
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Thalen Consult, Entwurf von August 1995

Erarbeitet im März 2006

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert  
Kirchentrasse 11  
18 292 Krakow am See

Von der Stadtvertretung gebilligt

28.03. 2006

Ruhnau, stv. Bürgermeister

6.4.06