

Begründung
zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3
„ Beerboomscher Weg 1. BA „
der Stadt Krakow am See



Juli 2002

Inhaltsverzeichnis :

1. Vorhandene Planungen

- 1.1 B-Plan Nr.3 „ Beerboomscher Weg 1.BA „**
- 1.2 1. u. 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Beerboomscher Weg 1.BA „**
- 1.3 Erläuterungen zu den geänderten Planfestlegungen**
- 1.4 Flächennutzungsplan**
- 1.5 Landschaftsplan**
- 1.6 Grünordnungsplan**

2. Ziele des Bebauungsplanes/Aktueller Stand

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- 4.1 Art der baulichen Nutzung**
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 4.3 Baugrenzen**
- 4.4 Garagen und Stellplätze**
- 4.5 Nebenanlagen**
- 4.6 Verkehrsflächen**
- 4.7 Spielflächen**
- 4.8 Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit**
- 4.9 Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz**
- 4.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 4.10.1 Bilanzierung der Eingriffsgrößen und Ausgleichsmaßnahmen**
 - 4.10.2 Ermittlung der Ersatzmaßnahmen**
 - 4.10.3 Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen**
- 4.11.1 Allgemeine Wohngebiete**
- 4.11.2 Reine Wohngebiete**
- 4.11.3 Begründung der Beibehaltung des Standortes**
- 4.12 Altlasten**

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

- 5.1 Erschließung und Bebauung**
- 5.2 Soziale Maßnahmen**
- 5.3 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
- 5.4 Bodenfunde**

6. Gestalterische Festsetzungen

7. Schlussbemerkung

1.1. B-Plan Nr.3 „Beerboomscher Weg 1.BA „

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 3, „Beerboomscher Weg 1.BA „, wurde von der Stadtvertretung am 23.02.1993 gefasst. Nach Durchführung des im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren wurde der B-Plan am 26.07.1994 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung überreicht. Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.01.1995 wurde die Genehmigung versagt. Nach Überarbeitung des B-Planes wurde in der Sitzung am 12.12.1995 der B-Plan erneut von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Genehmigung am 25.04.1996 erteilt. Der Bebauungsplan trat nach dem Tag seiner Bekanntmachung am 03.07.1996 in Kraft.

1.2. 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr.3 „Beerboomscher Weg 1.BA „

Die 1. Änderung des B-Planes wurde notwendig, weil während der Fachplanung festgestellt wurde, dass gegenüberliegende Straßenzüge um ca. 3,75 m versetzt von der Haupt-Erschließungsstrasse abzweigen und weil eine Formulierung in den textlichen Festsetzungen zur Mindestfrontbreite und Grundstückstiefe nicht eindeutig formuliert waren. Mit Beschluß 4/1998 wurde am 10.02.1998 die 1. Änderung des B-Planes von der Stadtvertretung bestätigt und zur Auslegung sowie die Trägerbeteiligung beschlossen. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht beeinflusst wurde, konnte das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Der Abwägungs- u. Satzungsbeschluss wurde am 27.04.1998 gefaßt und am 16.05.1998 öffentlich bekannt gemacht. Die 1.Änderung trat am 18.05.1998 in Kraft.

Die 2. Änderung des B-Planes bezog sich auf zwei gestalterische Festsetzungen. Mit Beschluss 44/1998 wurde am 29.09.1998 von der Stadtvertretung beschlossen, dass die vorgeschriebene Dachneigung zwischen 22° und 45° betragen darf und dass die Festlegungen zur Fassadengestaltung gestrichen werden sollen.

1.3 Erläuterungen zu den geänderten Planfestlegungen

Wie bereits o.g. wurde der B-Plan vor dem Umlegungsverfahren erarbeitet und von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt waren noch keine konkreten Baugrundstücke ausgewiesen, sondern der Geltungsbereich des B-Planes zeichnete sich durch viele „Handtuchflurstücke „ aus. Es ist nach Abschluß des Umlegungsverfahrens somit sinnvoll, auf den neuen katastermäßigen Zustand abzustellen.

Nach dem Umlegungsverfahren und der damit verbundenen Einteilung der Baugrundstücke, muß in einigen Bereichen erkannt werden, dass es bei der praktischen Umsetzung von Bauvorhaben zu Problemen kommt, die auf den Zuschnitt bzw. der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen basieren. Dies tritt sehr häufig bei Bauvorhaben auf, die eine große Baugrundfläche verlangen, insbesondere bei Bauvorhaben ohne ausgebautes Dachgeschoß. Da dieser Baustil grundsätzlich nach den Festsetzungen des B-Planes möglich ist und durch den geringeren Kostenaufwand vielen auch das Bauen ermöglicht, wurde es in einigen Bereichen des B-Planes notwendig die Baugrenzen bzw. die Möglichkeit der Bebaubarkeit von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu verändern.

Bei der Erarbeitung des B-Planes im Zeitraum von 1993 bis 1996 wurden von der Stadtvertretung gestalterische Festsetzungen beschlossen, die in der 1. Änderung bereits zum Teil negiert wurden und die die Entwicklung des Häuserbaus nicht bis ins Detail

vorausschauend städtebaulich absichern konnten. Um insbesondere solche Vorhaben zu realisieren, die z.B. mit Friesengiebel ausgestattet sind, wurde die gestalterische Festsetzung Nr.1 zur Dachneigung geändert.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde am 19.11.2001 teilgenehmigt und die Teilgenehmigung am 08.12.2001 im Krakower Seenkurier (Nr.12/2001) öffentlich bekannt gemacht. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche (W 15) nach § 1 BauNVO ausgewiesen.

1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan war Grundlage zur Definition der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet und der Bewertung der Intensität und Kompensierbarkeit der Durchführung der Ziele dieses B-Plans. Die Aussagen des Landschaftsplans wurden im bisherigen Planverfahren beachtet.

1.6 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum B-Plan 1993 erarbeitet. Er hat das Ziel, die Planungsschritte zu vollziehen und zu verdeutlichen. Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde so ausgearbeitet, daß sie in der Planzeichnung des Grünordnungsplanes wie auch in den textlichen Festsetzungen eingearbeitet sind. Die im Grünordnungsplan unter Punkt 4.1 aufgeführten Schritte zur Minimierung des Eingriffs werden bezüglich der 3. Änderung nicht beeinflusst. Die im Grünordnungsplan unter Punkt 5.2 aufgeführte Anregung, den Ausbauquerschnitt der Erschließungsstraße zu minimieren, wurde aufgegriffen und in der Praxis von geplanten 9,50 m auf 7,70m für ca.4/5 der Strecke Haupterschließungsstraße reduziert. Das Maß der versiegelten Fläche konnte dadurch verringert werden.

Die im Punkt 6 des Grünordnungsplanes aufgelisteten notwendigen und einzuhaltenden Minimierungsmöglichkeiten werden ebenfalls durch die 3.Änderung nicht beeinflusst. Es wird somit davon ausgegangen, daß durch die 3. Änderung des B-Planes Nr.3 keine zusätzlichen Versiegelungen auftreten werden, die Eingriffs- u. Ausgleichsmaßnahmen nachsichziehen.

2. Ziele des Bebauungsplanes/Aktueller Stand

Die Stadt Krakow am See als Unterzentrum war nach 1990 angehalten durch Bereitstellung von Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsstätten eine Verbesserung der Lebensbedingungen der Bevölkerung und einer Abwanderung entgegen zu wirken. In den Jahren vor 1990 wurde die Bausubstanz der Stadt stark vernachlässigt. Die alten Wohnhäuser der Innenstadt boten zu großen Teil keine gesunden Wohnverhältnisse mehr und die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen reicht nicht mehr aus.

Nach der Erschließung und der vollständigen Belegung des Wohnparkes Bornberg wurde es notwendig, eine weitere Wohnbaufläche bauplanerisch vorzubereiten, um den wachsenden Nachfragen nach Wohnbauland Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem kleinen Wohngebiet, zum städtischen Friedhof, zu zwei Gartenanlagen und zu einer größeren Sportanlage. Die Schule

der Stadt ist in wenigen Minuten zu erreichen, ohne größere Verkehrswege passieren zu müssen. Auch das Stadtzentrum mit dem neugestalteten Marktplatz ist innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der mit seinen Festsetzungen gewährleistet, dass das Wohngebiet möglichst schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mußte durch ein Umlegungsverfahren die bebauten und unbebauten Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Unmittelbar nach Inkrafttreten des Umlegungsbeschlusses wurde mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes begonnen und im Jahr 2001 abgeschlossen. Von den 21 Grundstücken des 1. Bauabschnittes sind derzeit 17 bebaut. Die Groberschließung des 2. Bauabschnittes ist im Frühjahr 2001 beendet worden. Von 17 Baugrundstücken sind z.Z. 14 bebaut.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Beerboomscher Weg -1. BA " in der Fassung der 3. Änderung liegt in der Stadt Krakow am See am südwestlichen Stadtrand der Stadt. Das Bebauungsplangebiet liegt im Außenbereich. Durch die Planung wird das Gebiet innerhalb der angegebenen Grenzen des Räumlichen Geltungsbereiches zum Baubereich erhoben. Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung angegeben. Er umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielvorstellung, Wohnbauland zu schaffen, wird für Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung ca. 60 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Als Reines Wohngebiet wird ca. 40 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Das der B 103 zunächstliegende Bebauungsgebiet mit der Festsetzung WA soll für die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Auf dieser Fläche befindet sich bereits die einzige Tankstelle der Stadt Krakow am See. Die parallel zur Erschließungsstraße gelegenen Bebauungsgebiete, westlich des Kruggrabens, werden ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das östlich des Kruggrabens gelegene Bebauungsgebiet wird als Reines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Ziel, bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein ausreichend großes Wohn- und Freiflächenangebot bei Errichtung der neuen Wohngebäude zu erreichen. So wird für den Neubaubereich im Reinen Wohngebiet die Zahl der Vollgeschosse mit $Z=II$ festgesetzt. Es können Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6.

Für das westlich des Kruggrabens gelegene Plangebiet wäre auch eine Reihenhausbauweise in Kombination mit Einzel- und Doppelhäusern möglich. Die Bauweise soll im gesamten Wohngebiet eine "offene" (o) sein. Bei der Errichtung von Reihenhäusern darf deshalb die geschlossenen Bauzeile 50 m nicht überschreiten.

Östlich des Kruggrabens sind nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gestattet. Hier ermöglicht die großzügige Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und die

offene Bauweise den zukünftigen Bauherren die Umsetzung ihrer Vorstellung.

Nur die Gestaltung der Zäune an den öffentlichen Verkehrsflächen wird festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine GRZ von 0,4 angesetzt und eine GFZ von 0,8. In Bereichen, in denen die Vergabe besonders großer Grundstücke zu erwarten ist, bedingt durch die zur Verfügung stehenden Grundstückstiefen, wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt und die GFZ mit 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt $Z = II$. Es wird offene Bauweise (0) festgesetzt.

Es gilt die Regelung, dass abweichend von § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO nur 20 % Überschreitung durch die Vorhaben nach § 19, Abs. 4, Nr. 1 - 3 zugelassen werden.

Hierdurch sollen unverhältnismäßig hohe Versiegelungen des Bodens verhindert werden. Das heißt, dass bei einer GRZ von 0,4 diese durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

und 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um 20 % überschritten werden darf.

Letztlich also insgesamt $GRZ = 0,48$.

Für das Allgemeine Wohngebiet, das der B 103 zunächst gelegen ist und auf dem Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen sind, gilt der § 19 BauNVO.

4.3 Baugrenzen

Die Baugrenze stellt jene Grenze dar, bis zu der gebaut werden darf. Sie wird gemäß dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und gemäß der festgesetzten GRZ festgelegt.

4.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze werden nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf Flächen, die gesondert als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen wurden, zugelassen.

4.5 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf Flächen, die gesondert als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen wurden, zugelassen.

4.6 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung als "örtliche Verkehrsflächen" festgesetzt.

Mit durchschnittlich 6,50 m Breite wird einer den Erfordernissen eines Wohngebietes entsprechenden Gestaltung der Verkehrsflächen bereits in der Bauleitphase genügend Raum gegeben. Für die von der B 103 abzweigende Erschließungsstraße in das Wohngebiet hinein, die später auch die nachfolgenden Wohngebiete am Beerboomschen Weg zugänglich machen soll, wird eine Breite von 9,50 m vorgegeben. Die Befestigung der Straße soll mit Pflasterdecken erfolgen.

Die Geh- und Radwegverbindungen zu den Spiel- und Grünflächen können in Einfachbefestigungen ohne Bindemittel ausgeführt werden.

4.7 Spielflächen

Im Planungsgebiet ist eine Spielfläche vorgesehen. Sie umfasst einen Bereich von ca. 900m² und ist für Kinder im Alter von 6 bis ca. 12 Jahren geeignet. Die Kleinkindspielflächen sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.8 Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Zeitgleich mit dem Bebauungsplan wurde eine Grünordnungsplanung - bestehend aus Bestandsplan und Grünordnungsplan - vorgenommen. Die Grünordnungsplanung trägt den Erfordernissen der Natur und Umwelt Rechnung. Im Bestandsplan wurden die landschaftsgeschützten Flächen gekennzeichnet und fanden im Bebauungsplan weitestgehend Berücksichtigung

4.9 Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz

Das Plangebiet ist von seiner Topographie für die vorgesehene Nutzung - Wohnbauland -geeignet. Der überplante Bereich wurde bisher als Gartenland genutzt. Das Gelände fällt von Osten nach Westen von ca. 54,00 mü HN auf 50,00 bis 51,00 mü HN ab. Im Süden des Plangebietes liegt der höchste Punkt bei ca. 56,6 m ü HN. Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Danach ist eine Bebaubarkeit in den für Bebauung vorgesehenen Bereichen in vorgeschriebener Bauweise grundsätzlich gegeben.

Nutzungskonflikte zur benachbarten Wohnbebauung längs der Plauer Chaussee bestehen nicht. Die Nachbarbebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem dreigeschossigen Bürogebäude.

Im Hinterland der vorhandenen Wohnbebauung befinden sich noch zwei Hallen, die als Materiallager eines ansässigen Baubetriebes genutzt werden. Die Bruttofläche des Plangebietes beträgt ca. 4,6 ha. Der Anteil an Verkehrsflächen beträgt ca. 13 %. Die Gemeinbedarfsflächen –Spielflächen -betragen ca. 3 % der Gesamtfläche. Die offenen Grünflächen haben einen Flächenanspruch von ca. 14 %. Die Grundstücksflächen nehmen den größten Flächenanteil von ca. 70 % ein.

4.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan

Im Bebauungsplan wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Im Bereich des Kruggrabens wurde beidseitig eine insgesamt ca. 20 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Des weiteren wurde ein ca. 10 m breiter Gehölzpflanzstreifen an der Grenze zum vorhandenen Wohngebiet und an der Grenze unterschiedlicher Nutzung angeordnet. Entsprechend dem Bestandsplan der Grünordnungsplanung wurde eine Fläche als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) gekennzeichnet.

4.10.1 Bilanzierung der Eingriffsgrößen und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Messbarmachung der Eingriffs- und Ausgleichsgrößen und zur Festlegung des Maßes notwendiger Ersatzmaßnahmen bei nicht auszugleichenden Eingriffen, wurde

in Anlehnung an das Verfahren zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Rahmen landschaftspflegerischer Begleitplanung für Schleswig-Holstein eine ökologische Bilanzierung vorgenommen. Es werden der Landschaftsausgangswert und der nach dem Eingriff vorliegende neue Landschaftswert berechnet; aus dem Vergleich dieser beiden Größen lassen sich Aussagen über den Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen.

1. Landschaftsausgangswert (LAW)

Der LAW setzt sich zusammen aus Grundwert (GW) x Fläche

Von folgenden Grundwerten wurde ausgegangen

<u>Flächennutzung</u>	<u>Grundwert</u>
Flächen mit Altlasten	-1
bebaute oder andere versiegelte Flächen	0
Acker, Ackerbrache	1,5
Sandwege (nat. Substrat)	
Zier- und Nutzgärten, Gartenbrache	2
Grünland mittlerer Standorte	2
Obstgarten, Obstwiesen	
Obst auf Grabeland	3
feuchteres Grünland	3
Sukzessionsflächen	4
geschützte Biotope (Naßwiesen, Röhricht, Magerrasen)	5

Berechnung des LAW

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße (qm)</u>	<u>GW</u>	<u>Punktzahl</u>
Flächen mit Altlasten	960	-1	-960
bebaute oder andere versiegelte Flächen	960	0	0
Acker, Ackerbrache	8.200	1,5	12.300
Sandwege	580	2	1.160

Zier- und Nutzgärten, Gartenbrachen	12.770	2	25.540
Grünland mittlerer Standorte	6.050	2	12.100
Obstgärten, Obstwiesen, Obst auf Grabeland	8.160	3	24.480
feuchteres Grünland	1.250	3	3.750
Sukzessionsflächen	5.850	4	23.400
geschützte Biotope:			
- Naßwiesen	390	5	1.950
- Magerrasen	190	5	950
- Röhricht	850	5	4.250
ca. 46.210 qm			108.920 Punkte
Summe rund 4,6 ha			=====

Für das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 der Stadt Krakow am See ergibt sich ein Landschaftsausgangswert von 108.920 Punkten.

2. Der neue Landschaftswert (NLW) ist ebenfalls Produkt aus Grundwert und Fläche.

Von folgenden Grundwerten wurde ausgegangen:

<u>Flächennutzung</u>	<u>Grundwert</u>
Wohnbauflächen, versiegelte Verkehrsflächen	0
einfach befestigte Wegeflächen	1,5
gestaltete Gartenflächen, Gehölzanpflanzungen, Spielflächen, Verkehrsbegleitgrün	2,5
Ausgleichsflächen im Grenzbereich des Grabens mit biotopgestaltenden Maßnahmen - (siehe GOP)	4
geschützte Biotope (s.o.)	5

Berechnung des NLW

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße (qm)</u>	<u>GW</u>	<u>Punktzahl</u>
Wohnbaufläche (errechnet aus Grundflächenzahl lt. B-Plan)	14.100	0	0
versiegelte Verkehrsflächen	4.815	0	0

Gartenflächen	17.420	2,5	43.550
einfach befestigte Wegeflächen	480	1,5	720
Gehölzpflanzungen	2.300	2,5	5.750
Spielflächen	2.210	2,5	5.525
Verkehrsbegleitgrün	575	2,5	1.437,5
Ausgleichsflächen im Grenzbereich des Grabens	3.160	4	12.640
	45.045		
geschützte Biotope:			
- Naßwiesen	250	5	1.250
- Röhricht	900	5	4.500
Summe	46.210 qm		75.372,5 Punkte

Wenn die im GOP/B-Plan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wie vorgegeben ausgeführt werden, ergibt sich nach Abschluss des Bauvorhabens ein neuer Landschaftswert von 75.372,5 Punkten.

3. Vergleich von LAW und NLW

LAW = 108.920,0 Punkte
NLW = 75.372,5 Punkte

Diff. = 33.547,5 Punkte (30,8 % des LAW)

Die Errichtung des Wohnungsbaustandortes am Beerboomschen Weg in Krakow verursacht eine Minderung des Landschaftswertes vor dem Bauvorhaben (LAW) um ca 31 %.

Damit stellt das Vorhaben einen Eingriff dar, der auf der Fläche nicht ausgeglichen werden kann. Ersatzmaßnahmen zur Verbesserung von Natur und Landschaft sind in angrenzenden Bereichen vorzusehen.

4.10.2 Ermittlung der Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme wird im 2. BA das Anlegen eines Saumbereiches am Nordrand des Waldstückes vorgeschlagen. Die in der B-Plan-Fläche im 1. BA ermittelte verbleibende Eingriffsgröße von 33.457,5 Punkten kommt zustande durch:

- die Flächenversiegelung durch den Bau von Straßen, Wegen und Häusern
- das Überbauen eines Magerrasenbiotopes (§ 2 Fläche)

Für die verbleibende ermittelte Eingriffsgröße von 33.547,5 Punkten muß von einer aufzu wertenden Fläche von ca. 16.777,75 qm ausgegangen werden.

4.10.3 Bilanzierung der Ersatzmaßnahme

Für den Ersatz von Gartenflächen durch Wald- und Saumbereiche (auf ökologisch weniger wertvoller Fläche - hier Ackerbrache) wird allgemein der Faktor 0,7 für die Ermittlung des Flächenbedarfs herangezogen:

$$16.773,75 \text{ qm} \times 0,7 = \text{ca. } 11.740 \text{ qm}$$

Diese Flächenforderung wäre mit der wie im GOP ausgewiesenen Einrichtung eines 7 - 8 m breiten Saumbereiches auf 1.600 m Länge als Ersatzmaßnahme für den Eingriff durch den B-Plan Nr. 3 erfüllt.

Eine Alternative zu oben angeführter Ersatzmaßnahme wäre eine Anstauung/ Wiedervernässung des Reedebruchs südöstlich des Plangebietes. Biotoplenkende Maßnahmen in diesem Bereich sind hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe durch die Ausweisung weiterer Wohnbaustandorte am Beerboomschen Weg in die Überlegungen einzubeziehen.

Die Punkte 10.1 bis 10.3 sind Auszüge aus dem Grünordnungsplan.

Es wird auf die angebotene Alternative zurückgegriffen, da der Waldrand nicht im Besitz der Stadt Krakow am See ist.

Textliche Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan wurden in den B-Plan übernommen:

1. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen von zu erhaltender Vegetation, Bäumen und Sträuchern, sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
2. An den festgelegten mindestens 9 qm großen Baumstandorten zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen sind folgende heimische Großbäume in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

Tilia cordata	Winter - Linde
Aesculus hippocastanum	Gem. Roßkastanie
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Carpinus betulus	Weißbuche

An den festgelegten mindestens 6 qm großen Baumstandorten sind folgende kleinkronige Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen:

Crataegus laevigata "Paul`s Scarlet"	Rotdorn
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	heimische Mehlbeere

3. Die Sicht-, Lärm- und Windschutzpflanzungen sollten mit nachfolgenden Gehölzen angepflanzt werden:
Qualität: Sträucher, 2 mal verpflanzt, 60 - 100 cm

Sorbus torminalis	Elsbeere
Rosa villosa	Apfel - Rose

Corylus avellana	Haselnuß
Acer campestre	Feld - Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. Der Kruggraben ist in Abstimmung mit der Fachplanung umzugestalten. Als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme sollen folgende Gehölze verwendet werden:

Am Süd - West - Ufer:

Anlegen einer Erlenreihe mit *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)

Am Nord - Ost - Ufer:

Es sollen vereinzelt Weidengebüsche, Großbäume angelegt werden mit:

Salix alba	Weiß- / Kopfweide
Salix viminalis	Kübler - Weide
Salix caprea	Grau - Weide
Fraxinus excelsior	Esche

Pflegemaßnahme: Alle 10 Jahre ist der entlang des Grabens entstehende Gebüsch- und Baumbestand partiell auf den Stock zu setzen. Alle 5 Jahre sind die Wiesen und Röhrichtflächen zu entkusseln.

5. Um den Eingriff, der durch Flächenversiegelung entsteht, auszugleichen, ist auf der Fläche des 2. BA eine Fläche zwischen den Garagen und dem Schulsportplatz vorzuhalten. Diese Fläche soll eine Aufwertung erfahren durch die Entfernung von abgelagertem Müll und Bauschutt. Weiterhin ist diese seggenreiche Nasswiese durch die partielle Anstauung des Grabens als biotoplenkende Maßnahme zu verbessern.

Folgende Gehölzarten sollen in unterschiedlichen Qualitäten Verwendung finden.

Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Salix cinerea	Grau-Weide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

6. In den öffentlichen Grünflächen wie z.B. am Spielplatz und entlang der Straßen sind zu mindestens 60 % standortgerechte heimische Gehölze und Stauden zu verwenden.

Qualität: Sträucher 2 mal verpflanzt, 60 - 100 cm, Mindestabstand 1,20 m.

7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

8. Die Fertigstellungspflege aller Pflanzflächen ist nach DIN bis zur Abnahme zu beauftragen.

Die Entwicklungspflege ist zumindest für 2 Jahr sicherzustellen. Nach Beendigung der straßenbaulichen und tiefbaulichen Erschließung ist mit den Pflanzmaß-

nahmen zu beginnen.

1 Jahr nach Abschluß der Bautätigkeit sind die Pflanzarbeiten abzuschließen.

9. Die endgültigen Baumstandorte werden durch die später erfolgende Ausbauplanung vorgegeben. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird dadurch nicht verändert.

10. Maßnahmen zum Schallschutz und Begründung der Wohnnutzung am vorgesehenen Standort

Von der Firma ECOPLAN Akustik GmbH wurden im Auftrag der Stadt Krakow am See für das Gebiet des Räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 3 "Beerboomscher Weg 1. BA" zwei Schalltechnische Gutachten über die zu erwartende Geräuschemission erarbeitet. Das zweite Gutachten berücksichtigt den geplanten Neubau einer Tankstelle.

4.11.1 Allgemeine Wohngebiete:

Das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bebauungsgebiet im nördlichen Bereich des gesamten Bebauungsgebietes und der B 103 am nächsten gelegen, ist von dem Straßenverkehrslärm am stärksten betroffen. In diesem Gebiet werden die Orientierungswerte tags und nachts als Folge des Straßenverkehrslärmes überschritten. Es sind Schalldämmende Maßnahmen nach dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Das bedeutet, die Außenbauteile müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von 35 dB erreichen und die Fenster müssen ein $R'_{w, res}$ von 30 dB erreichen. Das entspricht der Schallschutzklasse 2 für Fenster, wobei die Orientierung zur Klasse 3 hingehen sollte. Diese Werte werden gemäß einer Planung nach der neuen Wärmeschutzverordnung größtenteils bereits erreicht. Die Fenster der Schlafräume der Gebäude sollten an der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite Richtung Osten oder Süden angeordnet werden. Wird diese Forderung nicht eingehalten, sollten schalldämmende Fenster mit integrierter künstlicher Belüftung und Entlüftung angeordnet werden.

Ebenso können Räume, in denen eine periodische Lüftung in Abhängigkeit von der Nutzung praktikabel ist, an der der Schallquelle zugewandten Seite angeordnet werden. Der Gewerbelärm ausgehend von der Tankstelle verursacht ebenfalls eine Überschreitung der Orientierungswerte. Er beschränkt sich nur auf das Tankstellengebiet selbst und auf das unmittelbar angrenzende Gebiet.

Bei einem Tankstellenneubau wird gemäß Schallschutzgutachten 2 der Lärmpegelbereich IV erreicht, der sich jedoch im wesentlichen auch auf das Tankstellengelände selbst beschränkt.

Die für die betroffenen Gebiete erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im B-Plan, Teil A - Planzeichnung und Teil B- Text - festgesetzt.

Hier ist noch zu bemerken, dass die abschirmende Wirkung der bereits vorhandenen Tankstellengebäude im Schalltechnischen Gutachten nicht berücksichtigt wurde.

Eine Bebauung des nördlichsten Wohngebietes wird eine Abschirmung der südlich und östlich davon liegenden Wohngebiete zur Folge haben.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Lärmpegelwerte in 6,1 m Höhe über OF-Gelände gelten.

Die übrigen, mit WA gekennzeichneten Gebiete, entsprechen den Orientierungswerten für den Tag und für die Nacht.

Der von der Sportstätte ausgehende Lärmpegel während der sonntäglichen Ruhezeiten gemäß Abb. 4 ist nicht realistisch, da die Stadt vertraglich absichert, daß während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen kein Spielbetrieb stattzufinden hat. Sollte der Pächter der Sportanlage zukünftig davon abweichen wollen, hat er selbst für die Einhaltung des Schallpegelorientierungswertes zu sorgen und entsprechende Maßnahmen - z. B. Erbauen einer Lärmschutzwand - durchzuführen.

4.11.2 Reine Wohngebiete

Die in dem als Reines Wohngebiet gekennzeichneten Baugebieten auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte infolge Sportstättenlärm - Sonntags innerhalb der Ruhezeiten - wurden im vorangegangenen Text bereits erläutert bzw. entkräftet. Die Überschreitung der Pegelwerte nachts betrifft nur einen in der Planzeichnung eingetragenen geringen Teil.

Zur Vermeidung von passiven Schallschutzmaßnahmen kann der Bereich bei der Bebauung ausgeklammert werden. Es besteht auch hier die Möglichkeit die Schlafräume und Kinderzimmer der schallabgewandten Seite des Gebäudes zuzuordnen, um das Gebäude selbst als Abschirmung nutzen zu können.

Sollte bei der Planung eine Anordnung der Schlafräume an der Lärmquelle zugewandten Seite aus bestimmten Gründen erforderlich sein, empfiehlt sich der Einbau von Fenstern mit integrierter Be- und Entlüftung.

4.11.3 Begründung der Beibehaltung des Standortes

Trotz der teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte für die zulässigen Schallpegel und der daraus abgeleiteten passiven Schallschutzmaßnahmen, ist es dringend erforderlich, das Wohngebiet im vorgesehenen Bereich und am vorgesehenen Standort zu schaffen. Die Notwendigkeit, Bauland zu erschließen, wurde bereits im Punkt II begründet. Die Stadt Krakow am See erstreckt sich längs der B 103 und der Bahngleise. Es gibt in Stadtkernnähe keine Baufläche, die nicht vom Verkehr der B 103 oder der Bahn betroffen wäre. Es gibt keine Bauflächen in Stadtkernnähe, die noch zur Verfügung stünden und auch bebaubar wären, ohne daß erhöhte gründungstechnische Maßnahmen erforderlich wären und die nicht über das zumutbare Maß an Kostenaufwendungen für eine Gründung hinaus gingen.

Das nähere Umland von Krakow am See ist zum Landschaftsschutzgebiet erklärt worden. Es wäre nicht zu begründen, warum die in Stadtnähe vorhandenen Flächen, die bebaubar sind, nicht genutzt würden. Aus Städteplanerischen und Raumordnerischen Gesichtspunkten und auch aus ökonomischen Gründen müssen zunächst bei Wohnungsbedarf die Flächen herangezogen werden, deren Bebauung zu einer Abrundung des Stadtbildes führen und deren Erschließung ohne erhöhten Aufwand möglich ist. Beides ist beim vorliegenden Bebauungsplangebiet gegeben.

4.12 Altlasten

Altablagerungen sind im Bereich der bestehenden Tankstelle, in dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bebauungsabschnitt, zu erwarten. Sollte dieser Bereich später mit dem Ziel einer veränderten Nutzung überplant werden, sind genaue Untersuchungen vorzunehmen und entsprechende Maßnahmen - z.B. Bodenaustausch - vorzusehen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Erschließung und Bebauung

Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Krakow am See angeschlossen. Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen und den privaten, befestigten Hofflächen sollte separat auf den Grundstücken versickert werden. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird dem Kruggraben zugeleitet.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Krakow am See sichergestellt. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist gesichert.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den örtlichen Müllentsorgungsträger.

Die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Wohngebietes - auch alle weiteren geplanten Bauabschnitte betreffend - erfolgt über einen bereits neu gebauten Knotenpunkt an der B 103 km 86.83.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden nicht erforderlich, da sich der Bau der Wohnsiedlung gemäß seiner Art und seines Maßes der baulichen Nutzung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der dort wohnenden Menschen auswirkt und ebenso keine nachteilige Wirkung auf benachbart wohnende und arbeitende Menschen ausübt.

5.3 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes befand sich in privatem Besitz. Parallel zur Bauleitplanung wurde ein Umlegungsverfahren zur Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt.

5.4 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7. Gestalterische Festsetzungen (Begründung gem. § 86 Abs. 3 LBauO M/V)

Um die Akzeptanz und praktische Umsetzbarkeit der gestalterischen Festsetzungen zu gewährleisten, wurde eine hohe Regelungsdichte durch gestalterische Festsetzungen vermieden. Durch die verwendeten gestalterischen Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung sollen die baulichen Anlagen mit ihrer Nachbarbebauung derartig in Einklang gebracht werden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder stören. Darum wurde eine Dachneigung von 22 ° bis 45 ° gewählt. Die übliche und vorwiegend anzutreffende Dacheindeckung, nicht nur in der unmittelbaren Nachbarschaft sondern im gesamten Stadtgebiet, soll beim Material der Dacheindeckung zum Einsatz

kommen. Es sollen insbesondere landschaftlich untypische Eindeckungen wie z.B. Asbest, Pappe und Metall ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung Nr. 3 zur Stellung der baulichen Anlagen trifft nur für die Haupteinfriedungsanlage („ Beerboomscher Weg „) zu. Zur Erzielung eines geordneten Gesamteindrucks entlang der Haupteinfriedungsanlage und insbesondere weil diese Straße von der B 103 einsichtbar ist, soll die Firstlinie in diesem Bereich parallel zur Straßenachse verlaufen.

Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen wird beabsichtigt, zu verhindern, dass die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen „ Einmauerungseffekt „ abgeschottet werden.

8. Schlussbemerkung

Da im Verfahren zur 3. Änderung der gesamte B-Plan zur Disposition gestellt wurde, ersetzt mit Rechtskraft der vorliegende Plan den Ursprungsplan sowie die erste und zweite Änderung nebst Begründung.

Krakow am See , im Juli 2002


11.07.02

Geistert
Bürgermeister