

# **Begründung**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10  
„Schloßblick“  
in der Ortslage Neu Sammit der  
Stadt Krakow am See

## **Vorentwurf**

Bearbeitungsstand April 2023

**Stadt Krakow am See**  
Markt 2  
18292 Krakow am See

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger  
An der Kirche 14  
18276 Gülzow-Prüzen  
[www.romy-metzger.de](http://www.romy-metzger.de)

Begründung der Satzung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit der Stadt Krakow am See

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Beschreibung des Vorhabens	3
1.2 Ziel und Zweck der Planung	3
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.4 Bestand	4
1.5 Kartengrundlage	5
1.6 Bestandteile der Satzung	5
1.7 Rechtsgrundlagen	5
<b>2 Planung</b>	<b>6</b>
2.1 Grundlagen	6
2.2 Planungsstand	6
<b>3 Lage im Raum</b>	<b>6</b>
<b>4 Naturschutz</b>	<b>7</b>
4.1 Schutzgebiete	7
4.2 Schutzobjekte	8
4.3 Artenschutz	8
<b>5 Planungsinhalt</b>	<b>8</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2 Festsetzungen	9
<b>6 Erschließung</b>	<b>9</b>
6.1 Verkehr	9
6.2 Ver- und Entsorgung	10
6.3 Löschwasser	10
6.4 Altlasten	10
<b>7 Sonstige Schutzmaßnahmen</b>	<b>10</b>
7.1 Immissionsschutz	10
7.2 Brandschutz	10
7.3 Naturschutz	11
7.4 Gewässerschutz	13
7.5 Waldschutz	13
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
8.1 Baudenkmale	13
8.2 Bodendenkmale	13
<b>9 Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>14</b>
9.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	14
9.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	14
9.3 Ausgleichsmaßnahmen	16
<b>10 Auswirkung der Planung</b>	<b>17</b>
<b>11 Maßnahmen zur Sicherung der Planung</b>	<b>17</b>
Planungsstand April 2023	2

## **Teil 1 Begründung**

### **für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit der Stadt Krakow am See**

#### **1 Allgemeines**

##### **1.1 Beschreibung des Vorhabens**

In der Ortslage Neu Sammit der Stadt Krakow am See wurde in der Mitte des 18. Jahrhunderts die Gutsanlage, bestehend aus Herrenhaus mit Park und Wirtschaftsgebäuden errichtet. Der Gebäudekomplex wurde vielfältig genutzt, zuletzt als Altenpflegeheim und stand danach einige Jahre leer.

Seit 1992 besteht der „Christliche Trägerverein der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Neu-Sammit e.V.“, ein anerkannter Träger der freien Jugendhilfe und betreibt seit 2009 das „Jugendschloß Neu Sammit“. Dabei handelt es sich um eine Bildungs- und Freizeiteinrichtung mit vielfältigen Angeboten.

Eigentümer des Grundstücks ist der Landkreis Rostock, seit Januar 2008 ist der Verein als Erbpächter für 40 Jahre im Grundbuch eingetragen. Das ermöglichte dem Verein, erhebliche Investitionen vorzunehmen, die aufgrund des Zustandes der Gebäude und der Parkanlage dringend erforderlich waren. Das Herrenhaus wurde saniert und es wurde begonnen den Park nach einem denkmalpflegerischen Leitbild zu entwickeln.

Der Trägerverein der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte plant aufgrund kontinuierlich steigender Nachfragen und einer stabilen Auslastung des vorhandenen Angebotes eine Kapazitätserweiterung. Dazu wurde 2019 eine Baugenehmigung für die Sanierung und den Umbau mit Nutzungsänderung der ehemaligen Liegehalle auf dem Flurstück 74, Flur 1, Gemarkung Neu Sammit beantragt und mit letzter Nachtragsgenehmigung einschließlich Naturschutzgenehmigung und waldrechtlicher Genehmigung im Oktober 2021 positiv beschieden. Die Parkplatzanlage mit Zufahrt wurde bereits errichtet, die erforderlichen Ersatzpflanzung von 7 Stück Obstbäumen ist erfolgt.

Aufgrund des völlig desolaten Zustandes der Bausubstanz war eine Sanierung der Liegehalle nicht möglich, das Gebäude wurde durch den Erbpächter zurückgebaut.

##### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Schloßblick“ wird dem seitens des Vorhabenträgers vorgebrachten Interesse an einer Erweiterung der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Rechnung getragen. Der Neubau eines Gebäudes für die Unterbringung von Beherbergungs- und Aufenthaltsräumen mit Sanitärräumen und Teeküche soll auf dem Standort der ehemaligen Liegehalle ermöglicht werden.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und

Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet. Dadurch können individuelle, auf das geplante Vorhaben abgestimmte Festsetzungen getroffen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004 ist das gesamte Flurstück 74 der Flur 1 Gemarkung Neu Sammit nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zulässigkeit von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ausgewiesen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) wird die Gemeinde Krakow am See als Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusschwerpunktraum im Binnenland) ausgewiesen.

Für die Entwicklung in der Ortslage Neu Sammit ist es notwendig, dem „Christlicher Trägerverein der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Neu-Sammit e.V.“ eine Entwicklung zu ermöglichen. Durch die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es möglich, die vorgesehene Erweiterung der Kapazität zu ermöglichen und die durch den Rückbau entstandene Spannung durch den Neubau eines Gebäudes zu lösen.

### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ der Stadt Krakow am See in der Ortslage Neu Sammit umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 74 der Flur 1 der Gemarkung Neu Sammit. Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von 27.500 m<sup>2</sup>, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.730 m<sup>2</sup>.

### 1.4 Bestand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ umfasst den südlichen Bereich des Grundstücks.

Dort befand sich die ehemalige „Liegehalle“. Eine wassergebundene befestigte Parkfläche mit 16 PKW-Stellplätzen mit Zufahrt wurde 2021 errichtet.

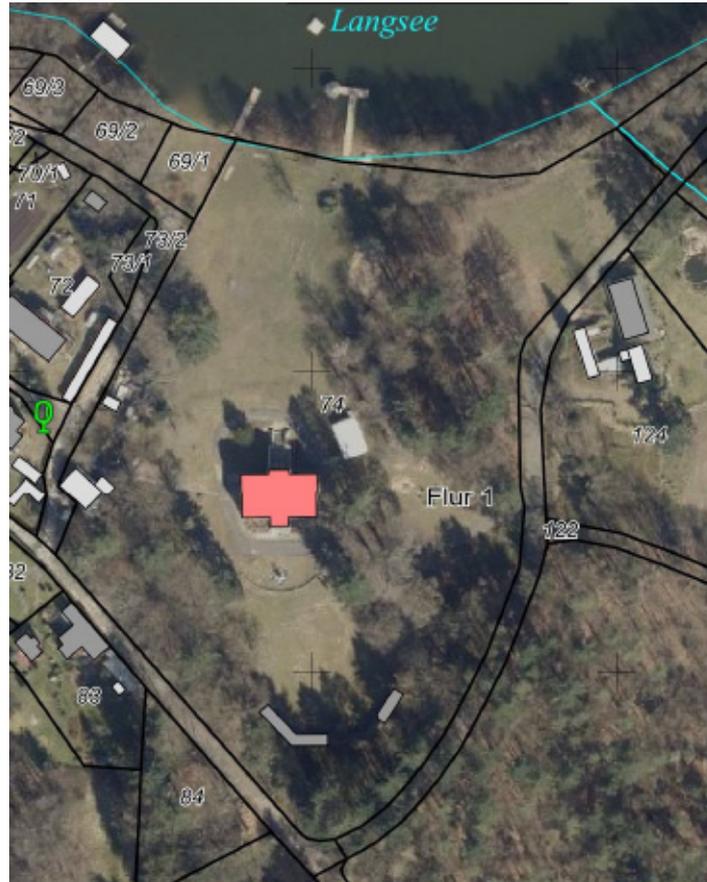


Abb.: Darstellung ALKIS MV mit Luftbild  
(Quelle: GeoPortal.MV 2022)

### 1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 25.05.2022.

### 1.6 Bestandteile der Satzung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ der Stadt Krakow am See in der Ortslage Neu Sammit besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 1500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

### 1.7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. Nr. 6).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.06.2021 (GVOBl M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl M-V S. 467).

## **2 Planung**

### **2.1 Grundlagen**

Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit für den Geltungsbereich einer Teilfläche von 3.730 m<sup>2</sup> des Flurstücks 74 der Flur 1 der Gemarkung Neu Sammit. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung der ehemals bebauten Fläche wird im Verfahren nach § 12 BauGB durchgeführt.

Nach § 12 Abs. 3 BauNVO ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Regelungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Von dieser Ermächtigung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls Gebrauch gemacht worden. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die zulässigen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen unmittelbar durch Bestimmung der zulässigen Nutzung und der Geschossigkeit festgesetzt worden. Gleichzeitig sind die befahrbaren Flächen einschließlich Stellplatzflächen durch Planzeichen festgesetzt worden.

Für den Park Neu Sammit wurde im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V durch die Freie Landschaftsarchitektin bdla, Dipl.-Ing. Ingrid Lotterer 2008 ein Denkmalpflegerisches Leitbild mit Entwicklungskonzept erarbeitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

### **2.2 Planungsstand**

Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See beschließt am 30.08.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Stadt Krakow am See) am 16.09.2022 erfolgt.

Mit Datum vom 20.09.2022 liegen auf die Planungsanzeige Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock sowie vom Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock vor.

## **3 Lage im Raum**

Die Stadt Krakow am See liegt im Süden des Landkreises Rostock. Die Ortslage Neu Sammit liegt südwestlich der Stadt Krakow am See.



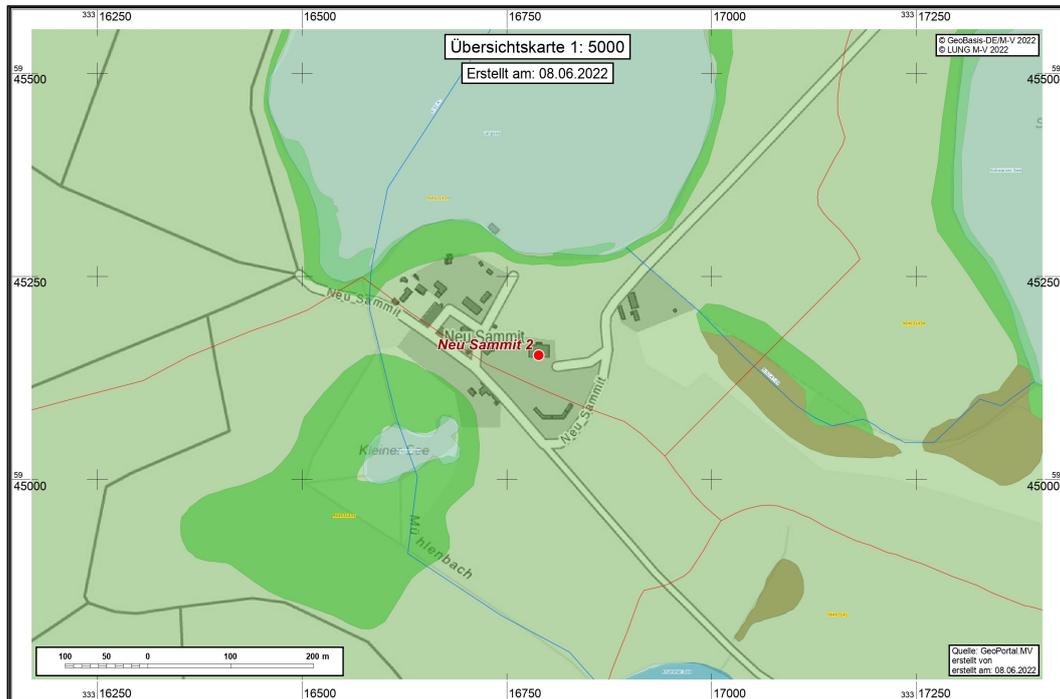


Abb. Quelle: GeoPortal.MV 2022

## 4.2 Schutzobjekte

Das Grundstück ist direkt am „Langsee“ gelegen. Der See ist als Standgewässer mit Ufer-  
saum ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Der Park der ehemaligen Gutsanlage ist als geschütztes Denkmal in der Denkmalliste des  
Landkreises Rostock eingetragen. Vom Park sind hauptsächlich Vegetationsstrukturen erhal-  
ten und entsprechend dem Maßnahmenplan des Denkmalpflegerischen Leitbildes zu erhal-  
ten und zu entwickeln.

## 4.3 Artenschutz

Es kommt nicht zu Konflikten nach § 44 BNatSchG.

## 5 Planungsinhalt

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ umfasst die südliche Teilfläche  
des Flurstücks 74 der Flur 1 der Gemarkung Neu Sammit mit einer Größe von 3.730 m<sup>2</sup>. Das  
Baufeld umgrenzt eine Teilfläche der ehemaligen Bebauung durch die Liegehalle in einer  
Größe 683 m<sup>2</sup>. Es wird eine Bebauung von maximal einem Vollgeschoss als Sondergebiet  
Beherbergung festgesetzt. Es erfolgt eine Festsetzung der Dachform sowie der Traufhöhe.

Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Die Errichtung von Garagen ist im Geltungsbereich außerhalb des Baufeldes nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der vorhandene Parkplatz mit 16 PKW-Stellplätzen einschließlich Zufahrt und soll unverändert erhalten bleiben. Weitere wassergebundene Befestigungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

## 5.2 Festsetzungen

Es wird ein Sondergebiet Beherbergung (SO Beherbergung) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude für Fremdenbeherbergung sowie erforderliche Nebennutzungen, wie Gemeinschafts- und Sanitärräume, Teeküchen u. ä.. Ausnahmen sind nicht zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Definition der Geschosse ist in § 2 Abs. 6 der LBauO M-V enthalten. Danach sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Die Traufhöhe ist mit maximal 3,5 m über Geländeoberfläche festgesetzt und bezeichnet den vertikalen Abstand zwischen der mittig des Baufeldes ermittelten Oberkante des Geländes und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Für die Dachformen sind Flach- und geneigte Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von maximal 35° sowie eine Kombination aus den Dachformen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangstreppenüberdachungen und Dachvorsprüngen bis zu 1,00 m überschritten werden.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (bei technischer Eignung des Untergrundes) sollen auf dem Grundstück erfolgen.

Wege, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück zulässig. Einfriedungen und Tore sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Die Errichtung von Garagen ist im Geltungsbereich außerhalb des Baufeldes nicht zulässig.

## 6 Erschließung

### 6.1 Verkehr

Das Grundstück wird durch die innerörtliche gemeindliche Straße „Neu Sammit“ erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt über die nördlich gelegene Einfahrt und ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Eine weitere Zufahrt befindet sich im Geltungsbereich.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauaus-

führende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1-3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur (Strom, Trinkwasser, Abwasser) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung vorhanden.

Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

## 6.3 Löschwasser

Die notwendigen Löschwassermengen können aus der örtlichen Löschwasserentnahmestelle auf dem Nachbargrundstück entnommen werden.

## 6.4 Altlasten

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuerten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

# 7 Sonstige Schutzmaßnahmen

## 7.1 Immissionsschutz

Durch einen Ersatzneubau des ehemaligen Aufenthaltsbereiches mit Küche entstehen keine Veränderungen der Immissionen.

## 7.2 Brandschutz

Die Bebauung des Grundstückes ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

### 7.3 Naturschutz

Der denkmalgeschützte Park entstand um 1887, zeitgleich mit der Erbauung des bestehenden Herrenhauses.

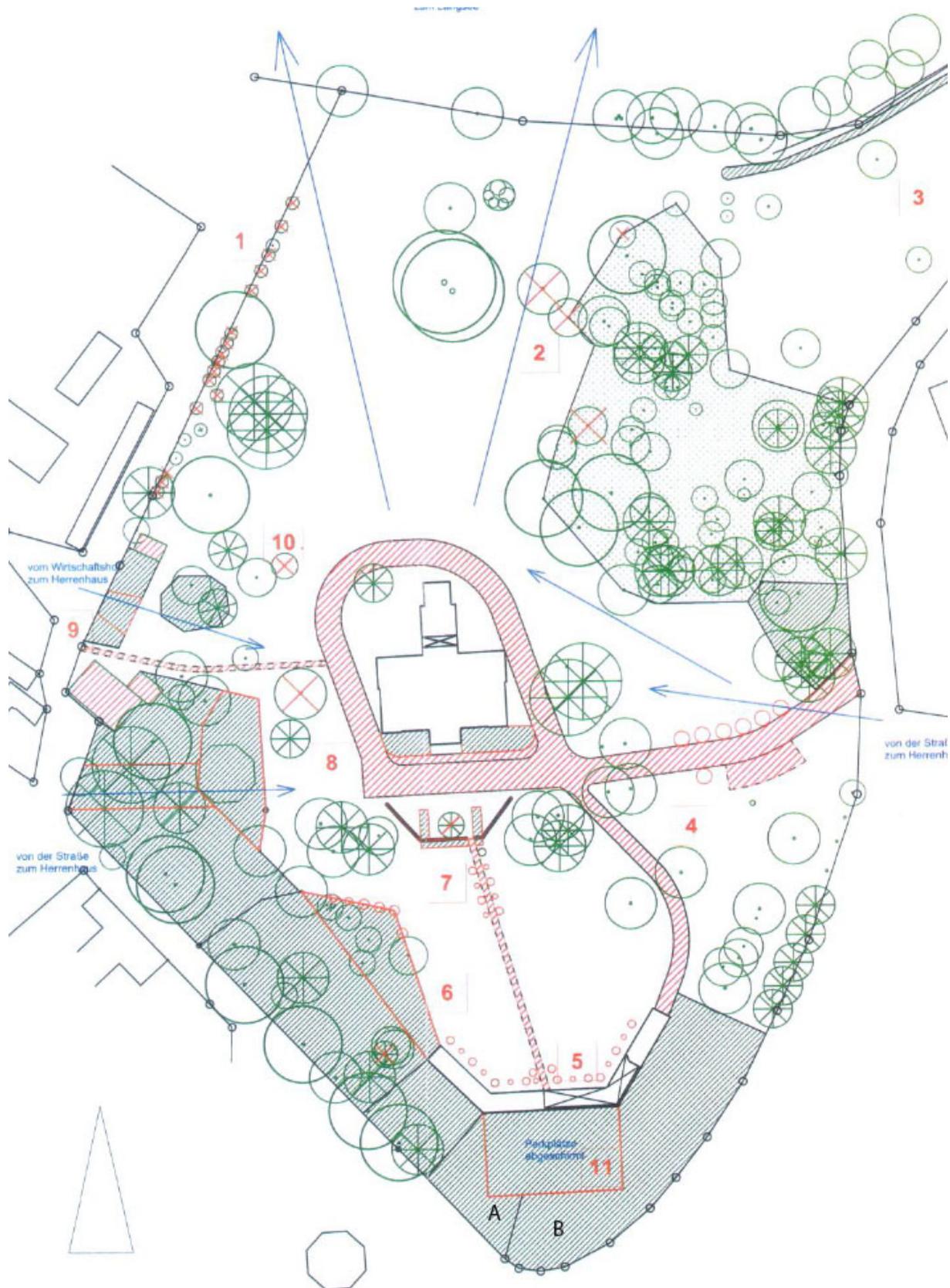


Abb. Quelle: Freie Landschaftsarchitektin bda, Dipl.-Ing. Ingrid Lotterer, Güstrow, „Park Neu Sammit Denkmalpflegerisches Leitbild mit Entwicklungskonzept“ 2008

Folgende durchzuführenden Maßnahmen sind im Geltungsbereich dargestellt und umfassen:

- 5 - diverse Ziersträucher, stark verschnitten,
- 6 - Strauchschicht am Gehölzsaum zurückdrängen,
- 11 - Fiederspiere (Strauchschicht) Parkplätze.

Für die grün schraffierten Bereiche werden folgende Gehölzbestände beschrieben:

- A - Oberschicht fehlend, Mittelschicht Robinie, Unterschicht Fiederspiere, Krautschicht nicht feststellbar,
- B – Oberschicht Douglasie Stammdurchmesser 40-60 cm, Mittelschicht Birke, Robinie, Spitzahorn, am Zaun einige Eiben, Unterschicht Fiederspiere, Spitzahorn ca. 50% Krautschicht schwach ausgeprägt Labkraut, Schöllkraut u.ä.

Entsprechend der Planung sollen die geschlossen Gehölzbestände durch die schrittweise Entnahme und das Ersetzen einzelner Bäume kontinuierlich verjüngt werden. Dabei sind die Arten des ursprünglichen Baumbestandes zu verwenden. Die Strauchschicht und Unterwuchs sind zu entfernen.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

#### 7.4 Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

#### 7.5 Waldschutz

Nach § 20 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

## **8 Denkmalschutz**

### 8.1 Baudenkmale

Folgende Baudenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand März 2021) verzeichnet:

- Nr. 2163 Neu Sammit 2 Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Eiskeller und Liegehalle

### 8.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **9 Grünordnerische Festsetzungen**

### **9.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

### **9.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 3.730 m<sup>2</sup>. Das Baufeld auf der Teilfläche des Flurstück 74 der Flur 1, Gemarkung Neu Sammit umfasst eine Fläche von 683 m<sup>2</sup> und wird in diesem Bereich der Parkanlage aufgrund der ehemaligen Bebauung und entsprechend des denkmalpflegerischen Leitbildes in diesem Bereich als strukturarme ältere Parkanlage eingestuft.

Für die Wiedererrichtung eines Gebäudes im Baufeld ist es nicht erforderlich, Bäume zu fällen.

<b>A Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs</b>				
1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung				
Biotoptyp (Nr.)	Fläche des Biotoptyps m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m <sup>2</sup>
Funktionsbeeinträchtigung durch Baufeld				
versiegelte Fläche durch Bebauung	50	0		0,0
strukturarme, ältere Parkanlage (13.4.2)	633	3	0,75	1.424,3
Gesamt 1.	683			1.424,3
2. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung				
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche m <sup>2</sup>	Zuschlag 0,2/0,5		Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m <sup>2</sup>
Flächenversiegelung durch Baufeld				
versiegelte Fläche durch Bebauung	50	0		0,0
strukturarme, ältere Parkanlage (13.4.2)	633	0,5		316,5
Gesamt 2.	683			317
3. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs				
1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung				1.424,3
2. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung				316,5
Kompensationsbedarf Gesamt				1.740,8

<b>B Ermittlung des Kompensationsumfangs</b>				
Kompensations- maßnahme Bezeichnung (Nr.)	Fläche der Maßnahme m <sup>2</sup>	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensations- flächenäquivalent (KFÄ) m <sup>2</sup>
1. Berechnung des beeinträchtigten Kompensationsflächenäquivalent				
Kompensationsmaßnahme				
Entsiegelung von Flächen (7.11)	169	0,5		84,5
Umgestaltung von Siedlungsgehölzen (6.32)	1.983	1		1.983,0
Gesamt 1.	2.152			2.067,5

<b>C Geamtbilanzierung</b>		
1.	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	1.740,8
2.	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	2.067,5
Bilanzierung		326,8

### 9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Pächter verantwortlich.

#### Entsiegelung

Die Grundfläche der ehemaligen Liegehalle außerhalb des Baufeldes ist mit einer Fläche von 169 m<sup>2</sup> vollständig zu entsiegeln.

#### Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Dem Denkmalpflegerischen Leitbild mit Entwicklungskonzept (Dipl.-Ing. Ingid Lotterer bdl) entsprechend, sind Maßnahmen der Pflege und Entwicklung der Vegetationsstrukturen umzusetzen:

- „- Schutz des Vegetationsbestandes, insbesondere der Bäume bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen, insbesondere auch des Wurzelsystems in der gesamten Ausdehnung des Kronentraufbereiches,
- auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist eine regelmäßige Beurteilung jedes Einzelbaumes erforderlich; sinnvoll ist die Anlage eines Baumkatasters zur Überwachung des Bestandes;
- Durch kontinuierliche Pflegemaßnahmen ist für eine möglichst lange Lebensdauer zu sorgen; aktuell ist als Pflege- und Sicherungsmaßnahme vor allem die Entfernung von Totholz und die Entnahme bereits abgestorbener Bäume erforderlich.
- wenn Bäume absterben oder entnommen werden müssen, ist für den Ersatz unterschiedlich zu verfahren:
- Einzelbäume können erst ersetzt werden, wenn der Altbaum tatsächlich entfernt wurde; ein vorzeitiges Anpflanzen eines Ersatzbaumes neben dem Alten ergibt nie das gewünschte Bild. Es sollte dann an Ort und Stelle dieselbe Baumart gepflanzt werden.
- Für Baumgruppen und Alleen gilt sinngemäß dasselbe
- Waldartige, geschlossene Gehölzbestände können durch schrittweise Entnahme und Ersetzen einzelner Bäume kontinuierlich verjüngt werden.
- Dabei sind die Arten des ursprünglichen Baumbestandes zu verwenden
- Die geschlossenen Gehölzbestände neigen dazu, durch Naturverjüngung in die Lichungen hineinzuwachsen; hier ist Strauchschicht und Unterwuchs teilweise zu entfernen (vgl. Karte „Maßnahmen“)
- Einige Nachpflanzungen aus jüngster Zeit sollten konsequent gerodet werden, da sie das Bild sehr verunklären und Sichtverbindungen stören; insbesondere die zwei „Sichtfenster“ zum See, links und rechts der großen Linden. (vgl. Karte „Maßnahmen“)
- Die Einbindung des Hauses war ursprünglich durch eine üppige Fassadenbegrünung (Efeu oder Wilder Wein, vgl. historische Postkarte von 1927) gegeben; da sich eine solche mit der Nutzung des Souterrains als Speisesaals schlecht vertragen wird, ist an dieser Stelle eine Staudenpflanzung als moderne Zutat unserer Zeit denkbar.“

In den ausgewiesenen Bereichen ist auf einer Gesamtfläche von 1.983 m<sup>2</sup> ist entsprechend des Maßnahmeplanes der Gehölzbestand umzugestalten.

Umbau von Siedlungsgehölzen, Siedlungsgebüschten oder –hecken mit Entnahme nicht heimischer Gehölze und Entwicklung von freiwachsenden Gebüschten und Hecken durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern mit folgenden Anforderungen:

- Vorlage eines Rodungs- und Pflanzplans,
- Entnahme der nichtheimischen Gehölze nur im Zeitraum 1. Okt. bis zum 28. Feb.,
- Baumstubben stockausschlagfähiger Arten ausfräsen, alternativ Neuaustrieb jährlich mehrfach entfernen,
- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften,
- Pflanzung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze,
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Sträucher mind. 80/100 cm,
- Pflanzung großkroniger Bäume (Überhälter) in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung,
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung, 1,6 m hoch) gegen Wildverbiss bei Bedarf

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre,
- Ersatzpflanzung bei Ausfall von Bäumen, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall,
- Instandsetzung der Schutzeinrichtungen und Verankerung, bedarfsweise Bewässerung,
- Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen,
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

## **10 Auswirkung der Planung**

Die Art der bestehenden Nutzung durch das „Jugendschloß Neu Sammit“ durch den „Christlichen Trägerverein der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Neu-Sammit e.V.“ wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Schloßblick“ beibehalten und kann qualitativ und quantitativ verbessert werden.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange erkennbar. Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange liegen nicht vor.

## **11 Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum des Landkreises Rostock. Die Stadt Krakow am See und der Erbpächter „Christlicher Trägerverein der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Neu-Sammit e.V.“ stimmen mit den Inhalten der Planung überein. Daher sind keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung vorgesehen.

## **Teil 2 Ausfertigung**

### **1 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit“ gem. § 12 Baugesetzbuch wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung Krakow am See am ..... gebilligt.

Krakow am See, den .....

J. Oppitz  
Bürgermeister

(Siegel)

### **2 Arbeitsvermerk**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Krakow am See durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger  
An der Kirche 14  
18276 Gülzow-Prüzen  
Telefon 038450 20018  
Mobil 0171 2420388  
Mail [architektin@romy-metzger.de](mailto:architektin@romy-metzger.de)  
[www.architektin-metzger.de](http://www.architektin-metzger.de)