

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 39
" Rückwärtige Erschließung
Plauer Straße, Markt, Lange Straße "
der Stadt Krakow am See



27. Februar 2014



27. Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren, Qualifizierter B-Plan
2. Vorhandene Planungen
 - 2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
 - 2.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 2.3. Flächennutzungsplan
 - 2.4. Angrenzende Bebauungspläne und VE-Pläne
3. Ziele des Bebauungsplans
4. Geltungsbereich und Höhenlage des Bebauungsplans
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Altlasten
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Baugrund
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1. Verkehrsflächen
 - 6.2. Art der baulichen Nutzung
 - 6.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.5. Darstellung der Bäume
7. Flächenbilanz
8. Erschließung des Plangebiets
 - 8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
 - 8.2. Straßenbeleuchtung
 - 8.3. Trinkwasser
 - 8.4. Löschwasser
 - 8.5. Schmutzwasser
 - 8.6. Niederschlagswasser
 - 8.7. Elektroenergie
 - 8.8. Erdgas
 - 8.9. Abfallentsorgung
9. Umweltbericht
10. Literatur und Quellen

Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 06.08.2013
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 06.08.2013



27. Februar 2014

1. Planverfahren, Qualifizierter B-Plan

Der B-Plan wird im normalen Verfahren aufgestellt.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2013 im Krakower Seen-Kurier veröffentlicht. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB werden somit für Vorhaben, die den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, erfüllt.

2. Vorhandene Planungen

2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Der südliche Teil des Stadtgebiets ist als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen. Große Teile des Gebietes der Stadt sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen oder sind durch ihre Lage innerhalb des "Naturparks Nossentiner / Schwinzer Heide" geschützt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm werden in Punkt 3.2.3. den Grundzentren folgende Aufgaben zugewiesen:

- (1) Grundzentren versorgen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs.
- (2) Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)

Vom Amt für Raumordnung und Landesplanung wurden mit Schreiben vom 10.05.2013 folgende Erfordernisse der Raumordnung übermittelt:

„Die Stadt Krakow am See wird im RREP/MMR als Grundzentrum festgelegt. Als Ziel der Raumordnung ist bei der vorliegenden Planung der RREP Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, zu beachten und der RREP Programmsatz G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu berücksichtigen.“



27. Februar 2014

- Z (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
- G (1) Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Im RREP/MMR wird zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unterschieden:

- Ziele der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem **Z**, sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind keiner Abwägung mehr zugänglich und zu beachten.
- Grundsätze der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem **G**, sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind bei einer Abwägung mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung vereinbar.

2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans vom 07.08.2004 ergab sich folgende Ausweisung:

Das Plangebiet ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten dargestellt.

Bezüglich der Erschließungsstraße und der vorgesehenen Stellplätze, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen ist festzustellen, dass diese Nutzungen mit der Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten vereinbar sind. Eine Differenzierung in Verkehrs- und Grünfläche ist im Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 10.000 nicht darstellbar.

Auf eine Änderung des Flächennutzungsplans soll wegen der Kleinteiligkeit sämtlicher Festsetzungen des B-Plans 39 verzichtet werden.

2.4. Angrenzende Bebauungspläne und VE-Pläne

In der Nähe des Plangebiets bestehen keine weiteren Bebauungspläne.



27. Februar 2014

3. Ziele des Bebauungsplans

Mit diesem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Verkehrsflächen für die hintere Erschließung der auf der Westseite gelegenen Grundstücke des Straßenzuges Plauer Straße, Markt, Lange Straße geschaffen werden. Da in diesem Straßenzug eine geschlossene Bebauung mit insgesamt nur einer Durchfahrtsmöglichkeit (Tordurchfahrt) vorhanden ist, haben die Eigentümer und Mieter der Wohngebäude keine Möglichkeit, ihre Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken abzustellen. In den Innenstadtstraßen wird somit knapper Parkraum beansprucht. Mit der Planung sollen die hinteren Bereiche der Grundstücke erschlossen und zum Abstellen der Fahrzeuge nutzbar werden. Dafür sollen auch Bauflächen für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen werden.



27. Februar 2014

4. Geltungsbereich und Höhenlage des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flur 5 der Gemarkung Krakow am See:

Flurstück	Gesamtgröße qm	davon im B- Plan qm	davon bebaubar bei GRZ		
			0,2 qm	0,3 qm	0,4 qm
125/20	5	5			
190/1	639	578			
216	369	142	28	43	57
217	412	152	30	46	61
218	802	352	70	106	141
219	932	382	76	115	153
220	282	212			
221/1	5.580	5.224			
222/1	1.379	745	149	224	298
223/1	39	39			
223/2	720	270	54	81	108
224	802	340	68	102	136
225	737	209	42	63	84
226	737	238	48	71	95
227	845	344	69	103	138
228/1	811	280	56	84	112
229/1	623	266	53	80	106
230/1	788	377	75	113	151
231/1	1.681	677	135	203	271
232/7	5.587	4.184			
233/3	112	112			
233/4	1.402	586	117	176	234
234/1	724	265	53	80	106
234/3	82	82			
235/1	773	289	58	87	116
235/2	94	102			
237/1	757	320	64	96	128
238/1	765	351	70	105	140
239/2	967	454	91	136	182
240/8	429	394	79	118	158
241/9	141	141	28	42	56
241/15	252	211			
241/16	75	75			
Summe	30.343	18.398	1.515	2.272	3.030

X\BP 39 Erschließung Altstadt\Flurstücke 2013-07-08



27. Februar 2014

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

- im Westen: durch die B 103,
- im Norden: durch die Bebauung der Wilhelm-Pieck-Straße,
- im Osten: durch die Bebauung an den Straßen Lange Straße, Markt und Plauer Straße,
- im Süden: durch die Bebauung der Ernst-Thälmann-Straße.

Das Plangebiet ist fast eben, die Höhenlage des Plangebiets befindet sich zwischen ca. 48 bis 50 m über HN. Vom Vermessungsbüro wurde der Höhenbezug HN 76 angegeben.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Bestandteil des Plangebiets sind Teile des Geh- und Radwegs an der B 103 und des angrenzenden Mühlenbachs (auch Mühlbach, Mühlgraben). Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Stadtgraben, der witterungsabhängig häufig trocken ist. Im Mittelalter befand sich die Stadt Krakow auf einer Insellage zwischen Mühlenbach, Stadtgraben und Krakower See.

Östlich anschließend an den Mühlenbach und beidseitig des Stadtgrabens befinden sich Grün- und Ödlandflächen, danach folgen die Hausgärten der angrenzenden Wohnhäuser.

5.2. Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

5.3. Denkmalschutz

Der Stadt Krakow am See wurde mit Datum vom 29.10.96 eine Benachrichtigung über Baudenkmale der Gemeinde zugestellt. In dieser Auflistung sind keine Bauwerke enthalten, die sich innerhalb des Plangebiets befinden. In der Nähe sind die Denkmale Lange Str. 12 sowie Markt 1, 5, 7 und 19.



27. Februar 2014

Das B-Plan-Gebiet liegt teilweise innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Krakow am See“. Das Bodendenkmal wurde in der Planzeichnung mit Planzeichen 14.2. gekennzeichnet.

Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gem. § 6 Abs. 5 DSchGM-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor deren Beginn zu unterrichten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Herr Dr. Schirren, Tel.: 038558879516), erteilen Auskunft darüber, wie Bergung und Dokumentation fachgerecht erfolgen.

5.4. Immissionsschutz

Die Bundesstraße 103 ist als immissionsrelevante Schallquelle zu betrachten.

Da der ursprünglich vorgesehene Wohnungsbaustandort nicht weiter verfolgt wird erübrigen sich weitere Aussagen zum Immissionsschutz

5.5. Baugrund

Der Baugrund wurde 1998 im Rahmen der Stadtsanierung und speziell für das Projekt Anliegerweg „Alte Stadtgrenze“ vom Baugrundbüro Weiße aus Bergen/Rügen untersucht. Auf Grundlage geologischer Karten stellt der Gutachter fest, dass im zentralen Teil des Krakower Stadtgebiets holozäne Sande anstehen. In den Senkenlagen um das zentrale Stadtgebiet, unter anderem auch im Plangebiet, haben sich nacheiszeitliche Bildungen (Niedermoortorf) abgelagert.

Zur Untersuchung des Gebiets wurden 9 Rammkernsondierungen bis max. 7 m Tiefe geschlagen.

Für den Bereich der vorgesehenen Verkehrsflächen sind die Sondierungen BS 3, 5, 6 und 7 maßgeblich. Tragfähiger Boden (Grobsande) wurde durchgängig erst in Tiefen von 2,4 m ; 6,5 m; 6,4 m und 6,6 m angetroffen. Der Gutachter schlägt deshalb entsprechend der Klassifizierung der Straße als Anliegerstraße den Einsatz von Geotextilien zur Stabilisierung des Baugrunds vor. Auch bei Einsatz von Geotextilien sind Setzungen und Nacharbeiten an der Fahrbahn nicht auszuschließen.

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung weitere Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig [§§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I, S.1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geänd. d. Ges. vom 02.03.1974 (BGBl. I, S.469)].



27. Februar 2014

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der Wohnbebauung im Bereich Plauer Straße, Markt und Lange Straße erfolgt hauptsächlich über den genannten Straßenzug. Insbesondere die Fahrzeuge der Abfallentsorgung, des Rettungsdienstes, der Baustoff- und Heizöllieferanten und ähnliche Fahrzeuge mit größeren Nutzlasten sollen auch künftig die innerstädtischen Straßen zur Versorgung des Wohngebiets nutzen.

Zusätzlich wird der hintere Bereich der Wohngrundstücke über 2 Zufahrten zur B 103 erschlossen. Wie bereits unter 3. erläutert, sollen damit Möglichkeiten zur Abstellung von Kraftfahrzeugen auf den Grundstücken der Bewohner des Gebiets geschaffen werden.

Zur Verbindung der hinteren Bereiche der Wohngrundstücke mit der B 103 werden Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt auf kommunalen und privaten Grundstücksflächen, teilweise sind die Verkehrsflächen bereits in Nutzung. Da diese Verkehrsflächen nur dem Verkehr der Anlieger dienen werden die Flächen als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Anlieger sind für die Verkehrssicherheit einschließlich des Winterdienstes zuständig.

Bei dem zu erwartenden geringem Verkehrsaufkommen sollen die Verkehrsflächen gleichermaßen von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern benutzt werden. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht vorgesehen. Die Breiten der Verkehrsflächen werden auf 2,5 m für einspurige Bereiche und 4 m für Bereiche mit Begegnungsverkehr festgesetzt.

Eine Befestigung der Oberflächen der Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser kann an Ort und Stelle versickern. Sollte später eine Befestigung der Verkehrsflächen erfolgen, so ist der Straßenbau mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen.

Für die Nutzung, Instandhaltung und Verkehrssicherung des südlichen Teils der privaten Erschließungsstraße ist eine Vereinbarung mit den bevorteilten Grundstückseigentümern in Vorbereitung.

Weiterhin wird die seit ca. 20 Jahren bestehende Verbindung zwischen dem Markt und dem Einkaufszentrum Niederteich als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg festgesetzt. Die Stadt hat diese Nutzung mit einem Grundbucheintrag auf dem privaten Grundstück gesichert.



27. Februar 2014

6.2. Art der baulichen Nutzung

6.2.1. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

An den westlichen bzw. südlichen Grenzen der Wohngrundstücke werden an den ausgewiesenen Verkehrsflächen Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen festgesetzt. Das Wohngebiet des Bereichs Plauer Straße, Markt und Lange Straße wird als Allgemeines Wohngebiet eingeschätzt. Demzufolge sind im Plangebiet entsprechend § 12 (3) BauNVO Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis zu 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge zulässig.

Garagen sind unzulässig, eine solch massive Bebauung ist in den Gartenbereichen der Grundstücke nicht gewünscht. Zur Eingrenzung massiver, sichtbehindernder Bebauung werden auch die Größe der Grundfläche der Nebengebäude auf 10 qm je Grundstück und die Oberkante aller baulichen Anlagen auf 3,5 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe festgesetzt.

6.2.2. Reines Wohngebiet

entfällt

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundflächenzahl **GRZ 0,4** festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der GRZ ist die innerhalb des Plangebiets befindliche Fläche des jeweiligen Grundstücks.

Zur Eingrenzung massiver, sichtbehindernder Bebauung werden die Größe der Grundfläche der Nebengebäude auf 10 qm je Grundstück und die Oberkante aller baulichen Anlagen auf 3,5 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe festgesetzt.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Planzeichen 15.3.) festgesetzt.

6.5. Darstellung der Bäume

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Bäumen. Wegen der Übersichtlichkeit der Planzeichnung werden nur die nach Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) § 18 (1) geschützten Bäume und wenige bedeutsame Bäume als zu erhaltende Bäume dargestellt.



27. Februar 2014

Auszug aus NatSchAG M-V:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Baumreihe zwischen Mühlenbach und B 103 ist nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Hier wurden alle vorhandenen Bäume unabhängig vom Stammdurchmesser zur Erhaltung festgesetzt und dargestellt.

7. Flächenbilanz

Nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Verkehrsflächen	1.935
Grünflächen	15.591
Wasserflächen	872
Summe = Plangebietsgröße	18.398

Flächenbilanz.xls



27. Februar 2014

8. Erschließung des Plangebiets

8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

unter 6.1. beschrieben

8.2. Straßenbeleuchtung

Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

8.3. Trinkwasser

Keine Veränderung vorgesehen.

8.4. Löschwasser

Da an der B 103 keine Bebauung im Planbereich vorhanden ist, existiert hier auch keine Trink- und Löschwasserversorgung. Südlich der Wilhelm-Pieck-Straße und in der Ernst-Thälmann-Straße befinden sich Löschwasserhydranten in der Nähe des Plangebiets. Damit wird die Löschwasserversorgung in einer Entfernung kleiner als 300 m abgesichert.

Weiterhin kann Löschwasser in geringen Mengen aus dem Mühlenbach entnommen werden.

8.5. Schmutzwasser

Keine Veränderung vorgesehen.

8.6. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant. Im Plangebiet befinden sich jedoch zwei Anlagen zur Regenentwässerung, die vom Wasser- und Bodenverband Nebel bewirtschaftet werden. Es handelt sich um den Mühlenbach (Verbandsgewässer 02.47.07) und den Stadtgraben (Verbandsgewässer 02.47.01). Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in einer textlichen Festsetzung geregelt, daß das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert wird. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.



27. Februar 2014

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes kann eine Versickerung örtlich schwierig sein. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die beiden o.g. Gewässer ist ebenfalls möglich.

8.7. Elektroenergie

Keine Veränderung vorgesehen.

8.8. Erdgas

Keine Veränderung vorgesehen.

8.9. Abfallentsorgung

Keine Veränderung vorgesehen.



27. Februar 2014

9. Umweltbericht

Zur Erarbeitung der Umweltprüfung wurden der Landkreis Güstrow, das StALU Mittleres Mecklenburg Rostock, das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock und das Forstamt Güstrow zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden beachtet.

9.1. Einleitung

9.1.a) Ziele der Planung und Bedarf an Grund und Boden

Die Ziele des B-Plans sind unter 2. beschrieben. Zur Erreichung der Planziele wird eine Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze mit Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen.

9.1.b) Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans

Die Maßnahmen im Plangebiet haben keine Auswirkungen auf Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder auf Vogelschutzgebiete. Vom Plangebiet wird kein Schutzgebiet wie beispielsweise Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke oder Naturdenkmale berührt.

Ergebnisse der Biotopkartierung:

Im UR wurden 10 Biotope mit Aufnahmebögen erfasst. Dabei wurden 2 Arten der höheren Pflanzen festgestellt, die in den Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns bzw. Deutschlands geführt sind (Einspelzige Sumpfsimse, RL M-V V, RL D V, Schlitzblättriger Storchnabel, RL M-V 3).

Die Baumreihe westlich des Mühlgrabens, bestehend aus 24 Trauer-Weiden, ist als Biotop nach NatSchAG M-V geschützt. Sieben Bäume davon sind auch nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Darunter sind 4 Weiden als ältere bzw. Altbäume einzuschätzen (BHD mind. 60 cm). Sonderstrukturen in Form von Baumhöhlen, Vogelkästen, abstehender Rinde kommen nicht vor. Das Biotop wurde mit Planzeichen 13.3. in der Planzeichnung gekennzeichnet.

9.2. Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Entsprechend Bundesnaturschutzgesetz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen. Damit wird insbesondere erreicht, dass ein Bebauungsplan nicht unwirksam wird, weil seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen.



27. Februar 2014

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) geprüft. Im Rahmen der Relevanzprüfung und anschließenden Konfliktanalyse wurde festgestellt:

Für keine der überprüften Arten aus den relevanten Artgruppen werden nach Festlegung und Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB}) und/oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (A_{CEF}) bau-, anlage- oder betriebsbedingte Tötungs-, Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst. Es verbleiben keine Verletzungen von Zugriffsverboten, die eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder die Festlegung arterhaltender Maßnahmen (A_{FCS}) zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einzelner Arten erfordern.

Zur Vermeidung vorhabensbedingter Tötungen von Einzelindividuen von Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Arten der Nistgilde der Bodenbrüter in Gehölzen und ihren Säumen, Arten der Nistgilde der Gehölzfreibrüter in Verbindung mit der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten dieser Brutvögel erfolgt eine jahreszeitliche und räumliche Steuerung der Baufeldfreimachung und der Bauausführung einschließlich von eventuell erforderlichen Gehölzrodungen und Abrissarbeiten.

Standort der Maßnahme: Im Plangeltungsbereich die Trassen der Zufahrtswege und die für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen vorgesehenen Hofflächen.

Sämtliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten (Baufeldfreimachung, Abrissarbeiten, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtungen) sowie insbesondere erforderliche Gehölzrodungen (auch von Obstgehölzen) werden auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 01. März beschränkt.

Es ist darauf zu achten, dass Unterbrechungen von mehr als 7 Tagen zwischen Beräumung und Bauaufnahme auszuschließen sind, insofern die Aufnahme der Bauarbeiten auf die Zeit nach dem 01. März fällt. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen werden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit (nach dem 01. März) beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche (7 Tage) sind dabei auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten der oben aufgeführten Arten vor dem aufgenommenen bzw. wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse sind der zuständigen Naturschutzbehörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Bauarbeiten begonnen bzw. fortgesetzt werden.

Die Lagerung / Zwischenlagerung des geborgenen Oberbodens (Muttererde) und sonstiger Aushubmaterialien in angrenzenden Lebensräumen (Gehölze, Staudenflur) ist zu vermeiden.



27. Februar 2014

9.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.3.a) Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet werden Voraussetzungen zum Bau von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen geschaffen.

Von den Auswirkungen dieses Bebauungsplans werden Menschen außerhalb des Plangebiets nicht wesentlich und nachhaltig betroffen. Es wird Licht und hin und wieder Lärm aus dem Plangebiet wahrnehmbar sein. Wesentliche schädliche Auswirkungen sind daraus nicht zu erkennen. Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Sämtliche baulichen Erweiterungen bezüglich Verkehrsflächen sowie Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen erfolgen in bisher vom Menschen intensiv genutzten Bereichen.

Zum Schutz der Brutvögel wird eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Der Verlust von Biotopflächen durch Versiegelung / Teilversiegelung wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Der Verlust von Biotopflächen durch Versiegelung / Teilversiegelung wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Der Mühlenbach und der Stadtgraben werden durch die dem B-Plan folgenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Durch Festsetzung als Wasserfläche werden Voraussetzungen zum dauerhaften Erhalt der Gewässer geschaffen.

Das Brückenbauwerk für die nördliche Zufahrt beeinflusst den Mühlenbach nur geringfügig, die Überbauung wurde bei der Ermittlung des Eingriffs berücksichtigt.

Textliche Festsetzungen des B-Plans (Versickerung von Niederschlagswasser) dienen dem weitgehenden Erhalt des Wasserkreislaufs und somit ebenfalls der Eingriffsminimierung.



27. Februar 2014

Schutzgut Luft

Es erfolgt keine zusätzliche Belastung des Schutzguts Luft.

Schutzgut Klima

Der Raum um Krakow am See gehört großklimatisch betrachtet zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima.

Der Norden Deutschlands gehört mit 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 Beeinflussung des Klimas erfolgt nur in geringstem, nicht messbarem Umfang.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung mit Wohnhäusern an den innerstädtischen Straßen und der Baumreihe am Mühlenbach geprägt.

Es ist keine nennenswerte Veränderung des Landschaftsbilds vorgesehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Zu den Bodendenkmalen erfolgen Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden, siehe auch TF 7 und Pkt. 5.3.



27. Februar 2014

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

Durch Aufstellung konkreter Regelungen für bauliche Veränderungen wird ein unkontrolliertes Bauen verhindert. Die Eingriffe wurden bilanziert und werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mangels verbindlicher Regelungen werden Bauanträge möglicherweise abgelehnt. Die dauerhafte Nutzbarkeit der südlichen Zufahrtsstraße und der Neubau der nördlichen Zufahrtsstraße werden in Frage gestellt. Eine gewünschte Parkraumentlastung in der Innenstadt kann dann auf diesem Weg nicht realisiert werden.

9.3.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind bereits bei Erarbeitung des Bebauungsplans im Sinne der Vorsorge vor erheblichen Umwelteinwirkungen berücksichtigt worden:

- Standortwahl auf anthropogen vorbelasteten Flächen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Wahl kleinstmöglicher Baumaße,
- kurze Anbindungswege an bestehende Verkehrseinrichtungen, Ausbau bereits bestehender Zufahrtswege,
- Verwendung von teilversiegelnden Belägen (wassergebundene Decke, Rasengitterpflaster, Pflaster)
- für private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten, Verzicht auf Vollversiegelung,
- Schutz und Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, insbesondere der geschützten Baumreihe (§ 19 NatSchAG M-V) an der B 103 bzw. entlang des Mühlenbaches sowie der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Plangeltungsbereich,
- Vermeidung von Vorhaben, die zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Mühlenbaches in Form von Einengungen des Gewässerquerschnittes und Belastungen der Randbereiche führen.

Gesetzlich vorgeschriebene Schutzmaßnahmen dienen z.B. der Bewahrung von Vegetationsbeständen, Biotopflächen und der Oberbodensicherung etc.. Um die Eingriffsfolgen zu minimieren, sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Vermeidung von gewässerschädigenden Einleitungen, sachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18915).



27. Februar 2014

- Unnötige Beschädigungen der Vegetation werden bei Anwendung der Vorschriften über den Schutz von Vegetation (DIN 18920; RAS-LP4) verhindert.
- Die Wurzelbereiche vorhandener Gehölzstrukturen werden nicht mit schweren Maschinen befahren oder als Lagerflächen etc. genutzt, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- Einhaltung der Richtlinien für Lärmschutz während der Bautätigkeiten.
- Ordnungsgemäße Abfallverwertung und -entsorgung.

Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen

Auch bei Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben unvermeidbare nachteilige Beeinträchtigungen der Umwelt bestehen. Dazu zählen ausschließlich:

- die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna durch Neuversiegelung, insbesondere der Verlust bzw. die Veränderung der belebten Bodenstruktur auf ca. 5.085 m² Fläche bei vollständiger Ausnutzung der maximal möglichen Bebauung gemäß der GRZ 0,4 und GR 300 m².

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Rückwärtige Erschließung Plauer Straße, Markt und Lange Straße“ erfolgt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches, welche im Folgenden aufgeführt werden:

- Anpflanzung von bis zu 64 Einzelgehölze als Kompensation für die Flächeninanspruchnahme von Stellflächen, überdachten Stellflächen (Carports) und Nebenanlagen, einschließlich der jeweiligen Einfahrten, alternativ können für je einen Laubbaum zwei Obstgehölze gepflanzt werden.



27. Februar 2014

9.3.d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Alternativen zu den genannten Nutzungen wurden nicht untersucht.

9.4. Zusätzliche Angaben

9.4.a) Technische Verfahren der Umweltprüfung

sh. Anlagen

9.4.b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Plans auf die Umwelt

Da bei der Realisierung des B-Plans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, sind keine besonderen Maßnahmen der Überwachung vorgesehen.

9.4.c) Zusammenfassung

Mit diesem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Verkehrsflächen für die hintere Erschließung der auf der Westseite gelegenen Grundstücke des Straßenzuges Plauer Straße, Markt, Lange Straße geschaffen werden. Mit der Planung werden die hinteren Bereiche der Grundstücke erschlossen und zum Abstellen der Fahrzeuge nutzbar. Dafür sollen auch Bauflächen für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen werden.

Das Vorhaben dient der Entlastung der Krakower Innenstadt vom ruhenden Autoverkehr. Weiterhin erfolgt eine Aufwertung der Wohngrundstücke, da die Errichtung von Stellplätzen und Carports ermöglicht wird.

Die Planung ist mit den Umwelanforderungen vereinbar und dient der Stärkung der Attraktivität des Grundzentrums Krakow am See.



27. Februar 2014

10. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21.12.2006
- 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
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 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
- Amtliches Gutachten, Klimaanalyse zur Anerkennung als Luftkurort für Krakow am See, Deutscher Wetterdienst, 30.10.1997
- Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C. H. Beck München, 2002

Krakow am See,^{10.07.}..... 2014


.....
Meyer, Stellv. Bürgermeister

