

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 17
" Pension Wadehäng "der Stadt Krakow am See**



01. April 2015



01. April 2015

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. Krakower See
 - 5.6. Wald
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
7. Flächenbilanz
8. Erschließung des Plangebiets
 - 8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
 - 8.2. Trinkwasser
 - 8.3. Löschwasser
 - 8.4. Schmutzwasser
 - 8.5. Niederschlagswasser
 - 8.6. Elektroenergie
 - 8.7. Abfallentsorgung
9. Umweltbericht
10. Literatur und Quellen



01. April 2015

Anlagen

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 08.01.2015
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 09.01.2015, geändert 31.03.2015
- Untersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“,
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 07.01.2015
- Untersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes DE 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 09.01.2015



01. April 2015

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.

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 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.07.2013 folgende Erfordernisse der Raumordnung übermittelt:

„Die Stadt Krakow am See wird im RREP MM/R als Grundzentrum festgelegt. LEP M-V Programmsatz 4.1 (4), Konversion, legt fest, dass mit der Nachnutzung von Konversionsflächen die Gemeinden und insbesondere die innerstädtischen Bereiche zu stärken und aufzuwerten sind. RREP Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, räumt der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete einen Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ein.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Stadt Krakow am See und für das Plangebiet im Speziellen ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RREP Programmsatz G 3.1.4 (1) und ein Vorbehaltsgebiet Tourismus



01. April 2015

(Tourismusschwerpunktraum) entsprechend den RREP Programmsätzen G 3.1.3 (1) bis 3.1.3 (3) dar.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 17 "Pension Wadehäng" verfolgten Planungsziele sind grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

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.

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 im Wesentlichen als SO/H 22, also als Sondergebiet Hotel ausgewiesen. Nach der Flächenbilanz in der Begründung zum Flächennutzungsplan hat SO/H 22 eine vorhandene Baufläche von 13.905 qm. Zu Sondergebieten für Hotels wird in der Begründung auf S. 34 ausgeführt, dass dort die Unterbringung bzw. Fortnutzung von Gebäuden und Anlagen zur hotelmäßigen Gästebeherbergung und erforderlicher Folgeeinrichtungen (z.B. Gastronomie, Freizeitangebot) vorgesehen ist. Die Unterbringung kann dabei auch z.B. in einzelnen Bungalows oder in ähnlicher Weise erfolgen (Wadehäng).

Randbereiche in Richtung Krakower Obersee sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche und geringfügig auch als Fläche für Wald ausgewiesen.

Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4. Angrenzende Bebauungspläne und VE-Pläne

Unmittelbar westlich und südlich des Plangebiets besteht der B-Plan Nr. 30 „Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng“. Nördlich hinter der L 204 beginnt das Plangebiet des B-Plans Nr. 34 "Borgwall-Süd".



01. April 2015

3. Ziele des Bebauungsplans

Mit diesem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer Pension mit ca. 24 Betten geschaffen werden. Weiterhin sollen eine Wohnung für den Betriebsinhaber und Bauflächen für Stellplätze, auch überdachte Stellplätze, und Nebenanlagen ausgewiesen werden. Der für Krakow am See traditionelle Standort am Wadehäng soll wieder einer Nutzung für den Tourismus zugeführt werden.

4. Geltungsbereich und Höhenlage des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 278/3 der Flur 4 der Gemarkung Krakow am See mit einer Größe von 5.648 qm.

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

- im Norden: durch die Landesstraße L 204,
- im Osten: durch den Krakower See (Obersee),
- im Süden und Westen: durch Wald und B-Plan Nr. 30 „Campula“,

Das Plangebiet ist fast eben, die Höhenlage des Plangebiets befindet sich ca. 2,5 m über dem Wasserspiegel des Krakower Sees, also bei etwa 50 m ü. HN.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Der Standort hat für Krakow am See historische Bedeutung. Seit dem 2. April 1841 ist dort die Büdnerei Scheel nachweisbar. Es wurde eine Fährverbindung über die schmale Stelle des Krakower Sees in Richtung Dobbin unterhalten. 1883 schließen die Gutsbesitzer Herr von Brocken aus Dobbin und Kammerpächter Fensch aus Bäbelin, der Kaufmann und Hotelier Schick, der Commerzienrat Carl Lorenz und der am Wadehäng ansässige Gastwirt Carl Hartwig einen Kontrakt zum Bau eines Dammes durch den Krakower See am Wadehäng. Am 29. April 1884 ist der Bau des Dammes soweit fortgeschritten, dass man trockenen Fußes das Dobbiner Ufer erreichen kann. Aus dem einstigen Fährbetrieb entwickelte sich eine Gastwirtschaft, zu der Carl Hartwig 1897 ein neues Wohn- und Gasthaus bauen ließ, welches ein beliebtes Ausflugsziel für Einheimische und Fremde wurde. Das Gebäude wurde durch verschiedene Anbauten erweitert sowie mehrfach umgebaut und modernisiert. Die Gaststätte wurde etwa bis 1993 betrieben. Die ehemalige Gaststätte ist nur noch als Ruine vorhanden.

5.2. Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.



01. April 2015

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.

Die Bodendenkmale auf dem Gebiet der Stadt Krakow am See wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt mitgeteilt und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Danach befindet sich im Plangebiet kein Bodendenkmal.

5.4. Immissionsschutz

Die Landesstraße L 204 ist als immissionsrelevante Schallquelle zu betrachten. Da die Verkehrsbelastung dieser Straße jedoch gering ist, wird vorerst kein Immissionsschutzgutachten angefertigt. Insbesondere zur Nachtzeit zwischen 22.00 h und 6.00 h ist der Autoverkehr außerordentlich gering.

In westlicher Richtung vom Plangebiet in etwa 1000 m Entfernung ist der Bau einer Biogasanlage inklusive Biogaslager der Biogas Krakow am See GmbH geplant. Diese Anlage wurde seinerzeit (20.07.2011, Verlängerung bis 19.07.2015) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Die Errichtung der Biogasanlage wurde zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht realisiert. Nichtsdestotrotz wird auf mögliche Geruchsbelästigungen und akustische Belästigungen im Fall des Baus und des Betriebes der Biogasanlage hingewiesen.

5.5. Krakower See

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Krakower See. Der Krakower See ist ein Gewässer I. Ordnung, befindet sich im Landeseigentum und steht



01. April 2015

unter der Verwaltung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg mit Sitz in Rostock.

Der Krakower See ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Im Ergebnis der Bestandsaufnahme nach WRRL wurde der See nach der Trophie in den „guten Zustand“ eingestuft. Beide Seeteile sind mesotroph und befinden sich in ihrem Referenzzustand. Unter Berücksichtigung der Makrophytenbewertung wird der Obersee allerdings nur noch in die Klasse 4 „unbefriedigend“ eingestuft.

Die Uferkartierung des Sees weist für das B-Plangebiet nur die Klasse 3 aus, das bedeutet, die ehemalige Nutzung ist mit ihren Auswirkungen immer noch spürbar. Zur Verbesserung der Situation oder zumindest zur Vermeidung weiterer Verschlechterungen wird mit TF 2.8 festgesetzt, dass zwischen der geplanten Erholungsnutzung des Plangebiets und der Uferzone ein Zaun errichtet wird. Weiterhin wurde der uferseitige Baumbestand nach Vermessung in die Planzeichnung übernommen.

Wasserstände des Krakower Sees

Bei der Bebauung im Plangebiet sind die Wasserstände infolge des Bewirtschaftungskonzeptes Nebel/Krakower See zu beachten. Durch die NSG-VO Krakower Obersee sind folgende Stauziele verbindlich festgelegt: unteres Stauziel bei 47,51 mHN – oberes Stauziel bei 47,71 mHN. Entsprechend der Festlegung im Konzept gibt es derzeit keine Betroffenheiten von Bauwerken bis zu einem Seewasserstand von 47,75 mHN. Dieser Wert sollte als unterer Richtwert für Konstruktionsunterkanten bei Bauungen am gesamten Seeufer gelten. Unter Berücksichtigung von Windstau- und Wellenwirkung wäre aber ein Wert von 47,80 mHN empfehlenswert. Da eine Bebauung nur oberhalb der Böschung, also bei etwa 50 m ü. HN, vorgesehen und zulässig ist, sind die Hinweise zu den Wasserständen ausreichend berücksichtigt.

5.6. Wald

Mit dem Forstamt Sandhof gab es während der Aufstellung der Planung intensive Abstimmungen. Die Darstellung der Waldfläche und somit auch die Waldgrenze erfolgt im Einvernehmen mit der Forstbehörde. Der Baumbestand im direkten Uferbereich wurde dabei ausdrücklich nicht als Wald gewertet. Mit Schreiben vom 27.2.2015 teilt das Forstamt Sandhof zum Planentwurf vom 29.01.2015 mit, dass die Pension innerhalb der Baugrenzen genehmigungsfähig ist. Außerhalb der Baugrenzen sind auf den Sondergebietsflächen Pension nur bedachte und unüberdachte Stellplätze mit Nebenanlagen, die nur dem kurzzeitigen Aufenthalt von Menschen dienen, genehmigungsfähig.



01. April 2015

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gebiet für Pension festgesetzt. In TF 1.2 und 1.3 werden die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden eine zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen von **400 qm** für die Hauptnutzung und 1.000 qm für Carports, Stellplätze und Zufahrten mit Teilversiegelung festgesetzt. Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind folgende Annahmen:

Pensionsgebäude	300 qm
Reserve Pensionsgebäude	<u>100 qm</u>
	400 qm

Carportanlage 8 x 46 = ca.	380 qm
Verkehrsflächen lt. Skizzierung in Planzeichnung	<u>620 qm</u>
	1.000 qm

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde beachtet, dass das Plangebiet an die freie Strecke der Landesstraße L 204 grenzt. An der L 204 dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, entsprechend § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) nicht errichtet werden. Zu den baulichen Anlagen gehören auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Für das Plangebiet wurde vom Träger der Straßenbaulast (Straßenbauamt Stralsund) eine Ausnahme vom Anbauverbot entsprechend § 31 (3) StrWG-Mecklenburg-Vorpommern in Aussicht gestellt. Es wird beabsichtigt, das Anbauverbot auf einen Streifen von 12 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, zu beschränken. Dieser 12 m Abstand ist in der Planzeichnung durch eine rote Linie gekennzeichnet.



01. April 2015

Die Baugrenze wurde geringfügig zurückgesetzt, der Standort der Abfallbehälter wurde verändert.

7. Flächenbilanz

Nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sonderbaufläche	1.708
Verkehrsflächen	83
Grünflächen	3.494
Waldflächen	363
Summe = Plangebietsgröße	5.648

Flächenbilanz.xls



01. April 2015

8. Erschließung des Plangebiets

8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nordwestliche der beiden vorhandenen Anbindungen an die Landesstraße L 204. Diese Zufahrt ist mit Planzeichen 6.4. „Einfahrt“ gekennzeichnet. An dieser Zufahrt sind die gemäß RAS-K-1 erforderlichen Sichtfelder für das Einbiegen in die L 204 entsprechend der Geschwindigkeit auf der Landesstraße (60 km/h) dargestellt. Durch die Textliche Festsetzung 3. wird die Freihaltung der notwendigen Sichtfelder im Plangebiet gesichert. Die vorhandenen Einfriedung ist zurück zu bauen.

Die südöstliche Anbindung soll nicht mehr genutzt werden, dort wird keine Verkehrsfläche ausgewiesen.

Auf dem Grundstück werden Stellplätze für den durch bestimmungsgemäße Nutzung verursachten Bedarf planungsrechtlich gesichert.

8.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg gesichert, ein entsprechender Antrag wird bei der EURAWASSER Nord GmbH gestellt.

8.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch den Krakower See abgesichert.

8.4. Schmutzwasser

Die anfallenden Abwässer sind dem WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg zur Übernahme in die zentrale Kanalisation zu übergeben. Vor dem Plangebiet liegt eine Schmutzwasserdruckrohrleitung in DN 50. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist gemäß § 4 (9) der Abwasserentsorgungssatzung als Druckentwässerung auszuführen. Ein entsprechender Antrag wird bei der EURAWASSER Nord GmbH gestellt.

8.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 2.2 geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf



01. April 2015

denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

8.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die WEMAG AG über das vorhandene Netz gewährleistet.

8.7. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Rostock grundsätzlich Anschlußpflicht.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass Abfälle, die durch den Abriss vorhandener baulicher Anlagen anfallen, entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu erfassen und für eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) möglichst sortenrein bereitzustellen sind.



01. April 2015

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung und stellt die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dar.

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 3. beschrieben. Zur Erreichung der Planziele werden eine durch Baugrenzen gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche und eine Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze mit Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen. Der Umfang der versiegelbaren Fläche ist unter 6.2. beschrieben.

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

Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten

FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“
DE 2239-301

Der Krakower See ist mit dem Obersee einschließlich Möllener See Bestandteil des FFH-Gebiets. Im Plangebiet gehört auch eine ca. 20 m breiter Uferstreifen zum FFH-Gebiet. Die Grenze des Schutzgebiets ist in der Planzeichnung dargestellt. Zur Feststellung einer eventuellen Betroffenheit des FFH-Gebiets durch die vorgesehene B-Planaufstellung wird auf die anliegende FFH-Vorprüfung verwiesen.

Im Fazit der FFH-Vorprüfung wird folgendes festgestellt:

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand weder durch das mit der Bauleitplanung vorbereitete Projekt noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ in seinen für den



01. April 2015

Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen (Zielarten und FFH-Lebensraumtypen).

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 17 „Pension Wadehäng“ der Stadt Krakow am See ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ verträglich.

EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 2339-402

Das Plangebiet ist vom Vogelschutzgebiet umschlossen. Jedoch wurden die bebauten Bereiche des Wadehängs bei der Festsetzung des Vogelschutzgebietes nicht als Schutzgebiet definiert. Die Grenze des Schutzgebiets ist in der Planzeichnung dargestellt. Zur Betroffenheit des Vogelschutzgebiets durch die vorgesehene B-Planaufstellung wird auf die anliegende FFH-SPA-Vorprüfung verwiesen.

Im Fazit der Vorprüfung auf Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet wird folgendes festgestellt:

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand weder durch das Projekt noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets „Nossentiner / Schwinzer Heide“ in seinen für den Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen (Arten und Lebensräume).

Eine langfristige vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Populationen der Zielarten ist im betrachteten Vogelschutzgebiets und in den mit ihm im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Natura 2000-Gebieten (Natura 2000-Gebietsnetz) nicht zu besorgen.

Das Projekt der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Krakow am See mit der Zielsetzung der Errichtung und des Betriebes der geplanten Pension am Standort Wadehäng in Krakow am See ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes SPA 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“ verträglich.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin im Landschaftsschutzgebiet und Naturpark "Nossentiner / Schwinzer Heide". Es grenzt an das Naturschutzgebiet "Krakower Obersee". Die Grenzen sämtlicher Schutzgebiete sind in der Planzeichnung dargestellt.

Weiterhin sind für das Plangebiet die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume und die teilweise Lage im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V zu beachten. Die geschützten Bäume und der Gewässerschutzstreifen werden in der Planzeichnung dargestellt.



01. April 2015

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.

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 Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder die Festlegung arterhaltender Maßnahmen (A_{FCS}) zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einzelner Arten erfordern.

Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung (V_{AFB})

- Bauzeitbeschränkung: Bauaktivität außerhalb der Paarungs- und Fortpflanzungszeit – V_{AFB1}

Die Bauzeitbeschränkung erfolgt zwischen August und März, also außerhalb der Paarungszeit sowie der Brut- und Wochenstubezeit von Fledermäusen und Vögeln. Dadurch werden Störungen der Fauna in der Fortpflanzungszeit und Aufzucht der Jungen vermieden.

Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen - A_{CEF}) sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.



01. April 2015

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 einer Pension sowie von zugehörigen 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 erfolgen in einem vom Menschen vorgeprägten Bereich.

Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel 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.

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.

Schutzgut Wasser

Der Krakower See wird durch die dem B-Plan folgenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

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



01. April 2015

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 Übergangsgebiet 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 Bäume des angrenzenden Waldes, des Uferstreifens sowie der Begrünung zwischen L 204 und Baufläche des Plangebiets geprägt. Die geplante Bebauung ordnet sich dem Baumbestand unter.

Es ist keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbilds vorgesehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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



01. April 2015

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

Durch Aufstellung konkreter Regelungen für bauliche Maßnahmen wird ein historischer Standort der Tourismuswirtschaft unter Beachtung der Belange des Naturschutzes wieder nutzbar gemacht. Die Eingriffe wurden bilanziert und werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die auf dem Grundstück vorhandenen Ruinen bleiben bestehen, eine wirtschaftlich erforderliche Entwicklung findet nicht statt.

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 Flächeninanspruchnahme durch die Wahl kleinstmöglicher Baumaße, Vermeidung von zusätzlicher Flächenvollversiegelung, Neubau anstelle eines vorhandenen Altgebäudes,
- Anbindung an bestehende Verkehrseinrichtungen, Ausbau bereits bestehender Zufahrtswege,
- Verwendung von teilversiegelnden Belägen (Rasengitterpflaster, Pflaster) für private Verkehrsflächen, Stellplätze, Carports und Aufstellflächen für Abfallbehälter; hier Verzicht auf Vollversiegelung,
- Schutz und Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, insbesondere der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Plangeltungsbereich sowie der Gehölzbestände an der L 204, eine Bebauung ist max. bis 1 m an den Kronentraufbereich zulässig,
- Vermeidung von Vorhaben im Uferbereich des Krakower Sees (Unzulässigkeit der Badenutzung und der Errichtung baulicher Anlagen, wie z.B. Stege),
- Abriss und vollständiger Rückbau vorhandener Altgebäudebestände (gesamt 575 m²)

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.



01. April 2015

- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18915).
- 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:

- die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna durch Teilversiegelung, insbesondere der Verlust bzw. die Veränderung der belebten Bodenstruktur auf ca. 990 m² Fläche bei vollständiger Ausnutzung der maximal möglichen Bebauung für Carports, Stellplätze und Zufahrten gemäß der GR 1.000 m².
- der Verlust von 4 Einzelgehölzen (2x Kanadische Pappel und 2x Gewöhnliche Fichte)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches, welche im Folgenden aufgeführt werden:

- Entsiegelung (ehemaliger Tanzsaal) mit anschließender Grünlandeinsaat (Fläche ca. 200 m²) – A1
- Anpflanzung von 10 Einzelgehölzen – A2
- Für die zulässige Beseitigung von 4 Bäumen: Anpflanzung von 8 Einzelgehölzen – A3

Grundsätzlich sind keine weiteren Baumfällungen zulässig, sämtliche dargestellten Bäume unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz. Sollte im Ausnahmefall eine Baumrodung erforderlich werden, so ist neben der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde auch die Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans gemäß § 31 Abs. 2 BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises erforderlich.

Die Kompensation ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden)	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
>150 cm – 250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück



01. April 2015

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 zum Neubau einer Pension mit ca. 24 Betten geschaffen werden. Weiterhin sollen eine Wohnung für den Betriebsinhaber und Bauflächen für Stellplätze, auch überdachte Stellplätze, und Nebenanlagen ausgewiesen werden.

Das Vorhaben dient der weiteren touristischen Entwicklung des Luftkurortes Krakow am See.

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



01. April 2015

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, *06.01* 2015

[Signature]
.....
Fischer, Stellv. Bürgermeister

