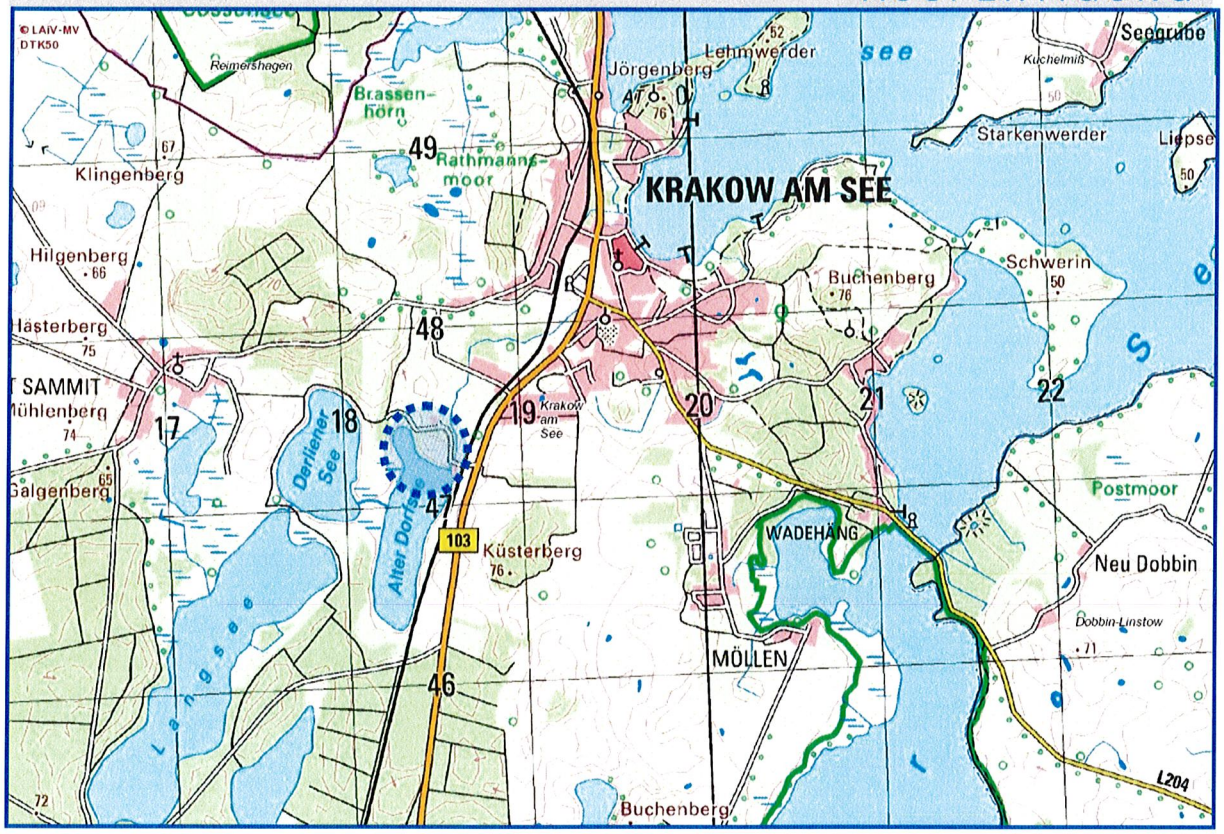
-AUSFERTIGUNG-



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 35

der Stadt Krakow am See

Landkreis Rostock

für das Wochenendhausgebiet

„Am Altdorfer See“

in Krakow am See, am Nordufer des Altdorfer Sees und westlich des Mühlenbachs

Krakow am See, 28.10.2014

Geistert, Bürgermeister

STADT KRAKOW AM SEE

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom: 28.10.14

ausgefertigt am:

Inhalt Seite

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen ... 3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen ... 5
3. Grundzüge der Planung ... 8
4. Bauliche und sonstige Nutzung ... 8
5. Erschließung des Plangebietes ... 13
5.1 Verkehr ... 13
5.2 Technische Infrastruktur ... 13
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz ... 16
7. Flächenbilanz ... 19
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung, / Sonstiges ... 19
Anhang (Planungsalternativen) ... 20

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Im Zuge einer Umstrukturierung des am Nordufer des Altdorfer Sees ansässigen Holzbau- und Dachdeckerbetriebes soll die bestehende Grundstücksnutzung als Betriebshof aufgegeben werden. Das Baugrundstück soll in diesem Zusammenhang von den gewerblichen Altanlagen und Bebauungen beräumt und zu einem Erholungsgebiet umgestaltet werden.
Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Krakow am See das Ziel, einen bestehenden städtebaulichen Missstandes in Zusammenarbeit mit einem privaten Unternehmen zu beseitigen und diesen Bereich einer zweckmäßigen Nachnutzung zuzuführen, die der Profilierung der Stadt als Erholungsort gerecht wird und das besondere Naturraumpotenzial nachhaltig und angemessen nutzt.

In unterschiedlichen Varianten wurde dazu zunächst ein Bebauungskonzept für eine Ferienhausanlage in verschiedenen Nutzungsintensitäten entwickelt (ca. 50 – 80 Betten, sh. Anhang) und auf dieser Grundlage eine FFH-Vorprüfung hinsichtlich der Betroffenheit des benachbarten EU-Vogelschutzgebietes „Nossentiner / Schwinzer Heide“ durchgeführt[1]. Unter Berücksichtigung der privaten Verwertungsabsichten und des Minimierungsgebotes bezüglich möglicher Auswirkungen auf den benachbarten Altdorfer See sowie auf das Vogelschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet „Nossentiner / Schwinzer Heide“ wurde letztlich die Planung einer Ferienhaussiedlung aufgegeben und die Errichtung von ca. 13 einzeln stehenden, ein- bis zweigeschossigen, privat genutzten Wochenendhäusern vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wochenendhausanlage können nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans herbeigeführt werden. Der Bebauungsplan ist insbesondere erforderlich als Entscheidungsgrundlage über die künftige Zulässigkeit baulicher Anlagen nach der Art und dem Maß der Nutzung und ebenso zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung sowie zur Bestimmung der dafür erforderlichen Flächen. Die geplante Umstrukturierung des Plangebietes berührt dabei unterschiedliche öffentliche sowie auch private Belange (z.B. Fragen der Verkehrsanbindung, des Waldrechts, des Gewässerschutzes, des Landschaftsschutzes). Die Koordination dieser im Plangebiet potentiell betroffenen öffentlichen Belange und privaten Interessen kann nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelvorhaben im Innenbereich - dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung, für die das Aufstellungsverfahren zum B-Plan das entsprechende rechtliche Instrumentarium beinhaltet.
Neben den vg. öffentlichen und privaten Belangen ist bei der geplanten Umnutzung des Baugebietes insbesondere auch die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes DE 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“(Natura 2000) zu prüfen. Das Aufstellungsverfahren des B-Plans bildet dabei das Trägerverfahren für die gem. § 34 (1) BNatSchG erforderliche FFH-Prüfung.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 12. 2004 (BGBl. I S. 2414,), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. 04. 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466).

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbefläche und der Anpassung an die Standortanforderungen und das Entwicklungskonzept der Stadt Krakow am See durch Umwandlung in eine andere Nutzungsart. Sie knüpft damit an die Planungsleitlinien und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs an (§§ 1 (6) Nr. 4, 1a (2) S. 1 BauGB).

[1] PfAU GbR, Bönsel, 07/2009

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.
Krakow am See ist durch die Landes- und Regionalplanung als Grundzentrum festgelegt; zum Nahbereich gehören neben dem Stadtgebiet Krakow am See die Gemeinden Dobbin-Linstow, Kuchelmiß, Hoppenrade und Langhagen.
Die Stadt Krakow am See ist Bestandteil eines gem. LEP festgelegten Tourismusschwerpunktraumes. Nach dem Grundsatz 3.1.3. (3) des RREP soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Der Ausbau von Beherbergungskapazitäten und abgestimmten touristischen Angeboten soll dabei auch zur Entlastung von Tourismusorten an der Küste beitragen.
Nach dem Plansatz 4.1. (2) des RREP ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete dabei Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen soll hier den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden (Grundsatz 5.1. (2) des RREP). Raumordnerische Schwerpunktbereiche für Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes werden durch die Planung nicht berührt.
Mit den Planungszielen dieses Bebauungsplans und im Aufstellungsverfahren mit eingeschlossener Umweltprüfung, FFH-Prüfung sowie spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet.

Flächennutzungsplan:

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan Krakow am See / Charlottenthal i.d.F. der Neubekanntmachung v. 07.08.2004, 2. Änderung v. 14.12.2004, 3. Änderung v. .....) ist das Plangebiet Bestandteil der Gewerbegebietsdarstellung GE 5. Neben dem Plangebiet gehören zu der Gewerbefläche die Betriebsflächen eines örtlichen Baustoffmarktes, die vom Plangeltungsbereich durch den Mühlenbach und die Straße Am Altdorfer See räumlich getrennt sind. Im Umgebungsbereich des Plangebietes ist eine Waldfläche (nördlich), eine Wasserfläche (südlich / Altdorfer See) und eine Fläche für Bahnanlagen (östlich) dargestellt.

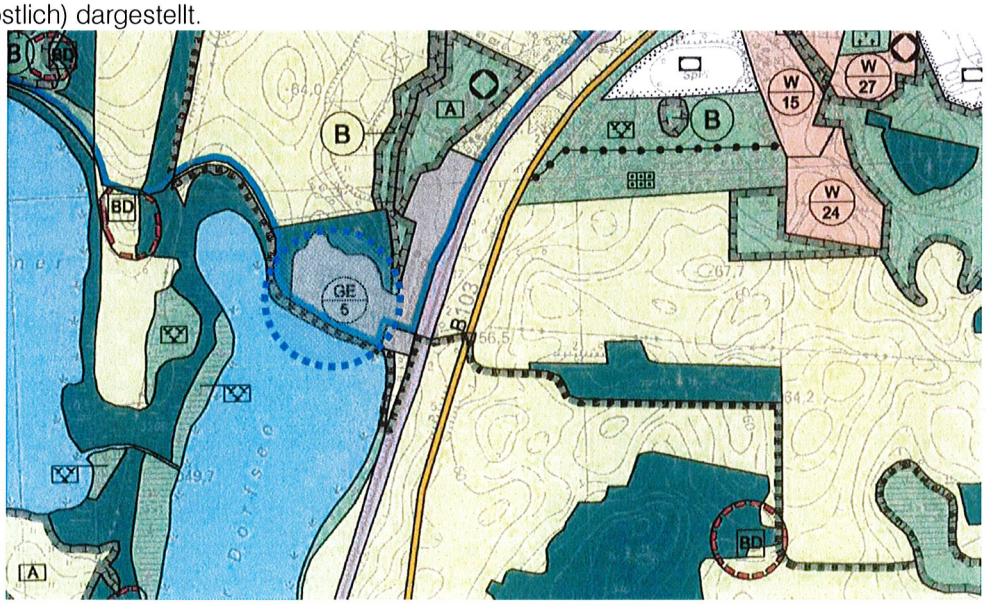


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Wochenendhausbebauung kann danach nicht aus dem F-Plan entwickelt werden.
Der Flächennutzungsplan Krakow am See wird deshalb gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung dieses B-Plans Nr. 35 geändert (Darstellung eines Wochenendhausgebietes nach § 10 (3) BauNVO – 4. Änderung).

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:

Am Nordufer des Altdorfer Sees in Krakow am See befindet sich das Betriebsgrundstück der BHB Schmidt & Ohde b. R. Die Firma erbringt Handwerksleistungen in den Gewerken Trockenbau, Holzbau, Zimmerei, Solarsysteme, Dachdeckerarbeiten, Bauklempnerarbeiten.

Das Betriebsgelände am Altdorfer See ist mit 3 Hallen bebaut. Die größte Halle wird als Tischlerei und Zimmerei sowie für Abbundarbeiten genutzt. Die kleinere Halle östlich davon dient für Lagerzwecke, Werkstatt- und Personalräume. In der dritten Halle nördlich des Sägewerkes befinden sich eine Hobelmaschine und ein Doppelsäumer. Nördlich der Grundstückszufahrt befinden sich ein Bürogebäude und eine Garage.

In zentraler Grundstückslage befindet sich das Sägereigebäude mit einem Späne-Silo. Die Sägerei wird nur noch gelegentlich genutzt. Südlich der Sägerei schließt sich ein Lagerplatz für Rohholz an, der in Richtung Seeufer mit einer Stützwand aus Bahnschwellen abschließt. Der Lagerplatz wird noch gelegentlich für Abbundarbeiten benutzt. Westlich des Sägereigebäudes befindet sich der Schnittholzlagerplatz. Nördlich des Werkstattgebäudes befindet sich ein Freilagerplatz für Dachdeckermaterial und Geräte. Für die Vermutung von Arbeiten zur Holzkonservierung ergab die Nutzungshistorie und die Art der verbliebenen Anlagen keine Anhaltspunkte; das Gelände ist auch nicht im Altlastenkataster erfasst.

Die Fahrwege entlang der Gebäude sind mit Betonplatten befestigt. Ein separater Weg aus Betonplatten führt unmittelbar zum Seeufer. Bisher wurde hier das angelieferte Langholz zum Wässern im angrenzenden See bzw. auf den Rohholz-Lagerplatz entladen.

In Höhe des Schnittholz-Lagers, unmittelbar am Seeufer befindet sich ein Beachvolleyball-Platz.

In Höhe des Sägereigebäudes führt ein ca. 10 m langer Bootssteg in den See hinein. Rechts und links davon befinden sich 2 weitere, jeweils ca. 8 m lange Stege, die 2009 erneuert wurden.

Im ufernahen Bereich des Altdorfer Sees ist durch Holzpfähle mit daran befestigten Querhölzern ein Wasserbecken für die Wässerung von Langholz abgegrenzt (Holzlagerhafen).

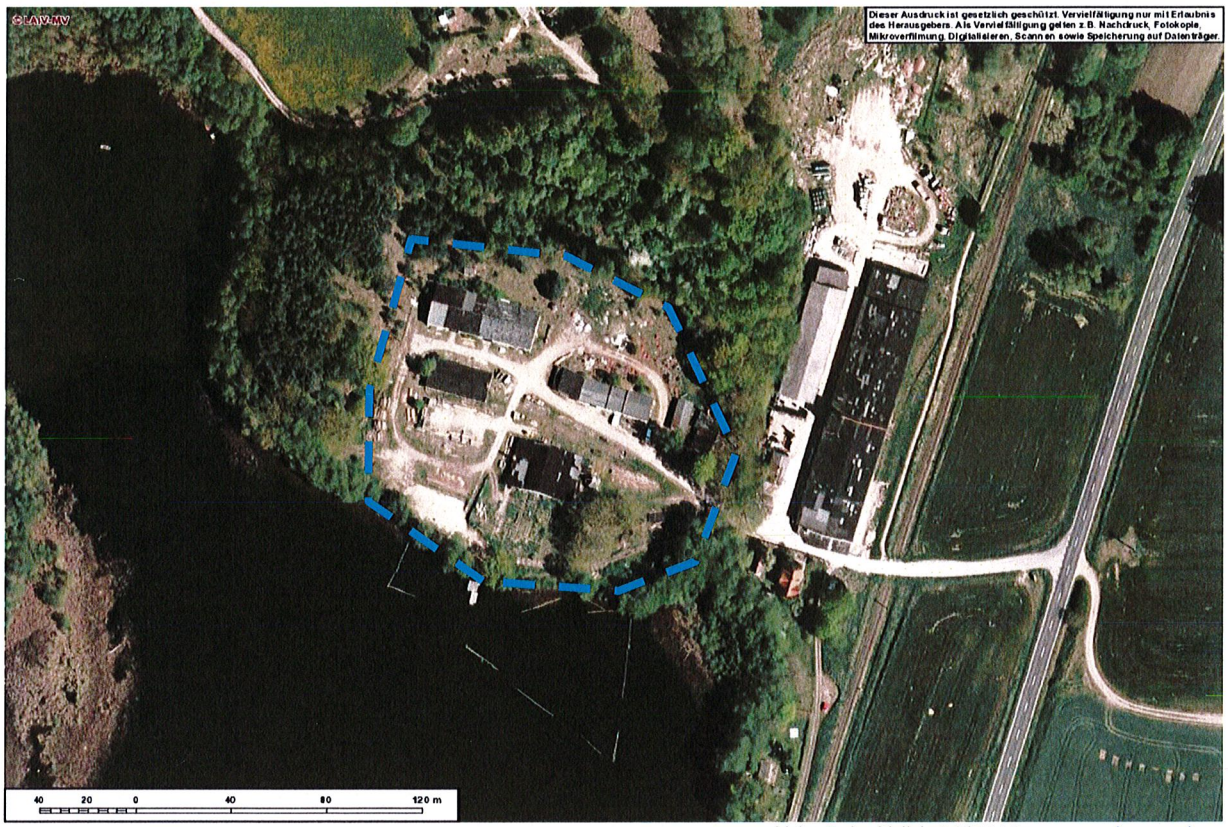


Abb. 2: Luftbild 04/2010, www.gaia-mv.de

Im Jahre 2003 war ursprünglich eine vollständige Erneuerung der bestehenden Betriebsstätte und Erweiterung zur Erzeugung veredelter Konstruktionshölzer und Holzbauelemente vorgesehen. Dazu wurde in einem Zwischenbescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde Güstrow v. 25.09.2003 die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB festgestellt (Az. 02386-03-06) und mit Bescheid des Forstamtes Sandhof vom 10.10.2003 eine Unterschreitung des Mindestabstandes baulicher Anlagen

zum Wald bis auf 5 m zugelassen. Die Investitionsabsicht wurde letztlich aufgrund wirtschaftlicher und standörtlicher Risiken nicht verwirklicht.

Bodenordnungsverfahren Alt Sammit-Feldlage:
Das Plangebiet liegt im Flurneuordnungsgebiet. Die künftigen Grenzen des neu gebildeten Flurstücks 315, Flur 14 nach dem vorläufigen Neuaufteilungsplan im BOV sind in der Plangrundlage abgebildet. Die Abgrenzung des Plangebietes wird nach den Grenzen des vorläufigen Neuaufteilungsplans vorgenommen, die noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters sind. Das neu gebildete Flst. 315 wurde in Abstimmung mit dem Bebauungsplan bereits bekannt gegeben.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:
Zzt. liegen keine Unterlagen zur Beurteilung des Baugrunds vor; eine Sondierung ist im Zuge der Baugebietserschließung erforderlich.
Die Oberflächenformen im Planungsraum sind in der letzten Phase des Weichselhochglaziale entstanden und durch Sander und Rinnen in Endmoränenkomplexe vielfältig gegliedert. Ebenso wie das Relief ist auch die Bodensituation sehr vielgestaltig. Die Geschiebelehme der Moränen wechseln zum Teil kleinflächig mit Schmelzwassersanden und organogenen Nieder- und Hochmoorbodensenken.
Im Plangebiet besteht der oberflächennahe geologische Untergrund überwiegend aus Kiessanden, die i.d.R. frostunempfindlich sind und eine gute Tragfähigkeit mit geringer Setzungsneigung und guter Verdichtbarkeit aufweisen. Die Deckschichten werden durch Mutterböden geringer Schichtstärke gebildet. Diese sind aufgefüllt und in ihrer natürlichen Lagerung gestört. Im Uferbereich ist mit anmoorigen Deckschichten zu rechnen.

Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen 53,5 und 55 m üHN.
Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte M 1: 50.000 (HK50-K4) beträgt der Grundwasserflurabstand ≤ 2 m. Der obere Grundwasserleiter stellt sich bei etwa 50 m üHN ein (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Er ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ ungeschützt.
Aufgrund der Lage des Gebietes in einem Übergangsbereich zwischen sandigen und Geschiebeböden und wegen der Höhenlage wird von einem ausreichend versickerungsfähigen Untergrund und damit nicht vom Erfordernis einer zentralen Regenentwässerung ausgegangen.

Nutzungsbeschränkungen:
Grund-/Oberflächenwasser:
Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in der Grundwasserschutzzone III Krakow. Die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 11.03.1981 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen. Auf die einschlägigen Richtlinien zum Grundwasserschutz wird hingewiesen (TGL 24348 bzw. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101).

Das Plangebiet gehört zum Oberflächenwassereinzugsgebiet der Nebel. Die örtliche Vorflut wird durch den Mühlenbach gewährleistet, der als Gewässer 2. Ordnung (Graben 2.47) durch den WBV Nebel bewirtschaftet wird.
Der Mühlenbach gehört zu den gem. Wasser-Rahmenrichtlinie berichtspflichtigen Gewässern. Die Bewirtschaftungsplanung ergab, dass sich der Mühlbach nicht in einem guten Zustand gem. WRRL befindet. Es wurden deshalb Maßnahmen zur Erreichung dieses guten Zustandes in der Bewirtschaftungsplanung festgelegt (StALU MM). Die Umsetzung naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen ist hier möglich.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft (§§ 23 bis 27 BNatSchG), "Natura 2000" - Gebiete (§§ 32 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope/Geotope (§ 20 NatSchAG M-V/§ 30 BNatSchG):

Das Plangebiet berührt mit dem ca. 15 m breiten Uferbereich des Alten Dorfsees das LSG „Nossentiner / Schwinzer Heide". Das Schutzgebiet besteht aufgrund der Kreisverordnung des Landkreises Güstrow vom 21.01.94 und umfasst die Waldgebiete der Nossentiner/Schwinzer Heide mit den eingeschlossenen Seen auf einer Fläche von 7.581 ha. Es dient dem Schutz von Landschaftsteilen der Mittelmecklenburgischen Seenplatte und der Waldgebiete der Nossentiner / Schwinzer Heide. Das LSG bildet einen repräsentativen Ausschnitt der glazialen Serie mit Endmoränenlandschaften und Sandergebieten sowie geo-

logischen Bildungen wie Schmelzwasserrinnen und -mulden. Das LSG wurde durch Landesverordnung v. 14.07.1994 komplett dem Naturpark „Nossentiner / Schwinzer Heide" zugeordnet.
Verbotsnormen der Schutzgebietsverordnung werden durch diesen B-Plan nicht berührt.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Vogelschutzgebiet DE 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide", das durch die Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V vom 12.07.2011 zum geschützten Teil von Natur und Landschaft erklärt wurde. Gem. § 34(1) BNatSchG ist die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen des Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Im Ergebnis einer Natura 2000-Vorprüfung[1] konnten Beeinträchtigungen von Zielarten des Vogelschutzgebietes nicht sicher ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Rohrdommel, die einen Schwerpunkt der Vorprüfung bildete, wurde ein Brutpaar in einer Entfernung von ca. 750 m zum Plangebiet festgestellt. Seeschwalben, Entenvögel und Röhricht-Vögel nutzen den Untersuchungsraum zumindest als Nahrungshabitat. Dementsprechend ist eine Hauptprüfung erforderlich, die mögliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Störwirkungen der geplanten Wochenendhaussiedlung unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen einer Überprüfung auf erhebliche Beeinträchtigungen der vg. Arten unterzieht. Die geplante Wochenendhaussiedlung ist gem. § 34 (2) BNatSchG nur zulässig, wenn solche erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V: Vom Ufer des Altdorfer Sees ist ein Abstand von 50 m von Bebauung freizuhalten. Für die Aufstellung von B-Plänen können gem. § 29 (3) NatSchAG Ausnahmen von diesem Gewässerschutzstreifen gestattet werden. Hiervon wird in dem B-Plan Gebrauch gemacht. Die geplante Bebauung berücksichtigt einen 30 m breiten Gewässerschutzstreifen. Sie bleibt insoweit hinter der bestehenden Bebauung (Sägewerk, Holzlager, Stützwand etc.) zurück – vgl. Abb. 3, s.a. Pkt. 6.

Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V: Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Wald i.S.v. § 2 LWaldG M-V zu bewerten. Nach § 20 LWaldG ist deshalb ein Abstand von 30 m zum Wald (äußere Baumtraufe) von Bebauung freizuhalten. Dazu erfolgte am 04.06.2010 eine Abstimmung und Festlegung der beachtlichen Waldgrenze durch die Untere Forstbehörde. Die Waldgrenze wurde vermessungstechnisch festgestellt und in die Planunterlage des B-Plans aufgenommen. Auf einer Fläche von 620 m² mit Naturaufwuchs im nordwestlichen Bereich des neu gebildeten Flurstücks 315 / Flur 14 wird im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung eine Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG erforderlich. Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 315 soll der Waldabstand zum bestehenden Bürogebäude auf 10 m reduziert werden; dazu wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 LWaldG erforderlich. Der 30 m - Abstand zum Waldbesitz Dritter (Flst. 314 / alt: 39/2) bleibt dabei unberührt.

Denkmalschutz: Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Ein ca. 200 m westlich des Plangebietes gelegenes Bodendenkmal wird von den Auswirkungen dieses B-Plans nicht berührt.
Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagennetzes:
keine

3. Grundzüge der Planung

Es wird eine kleinteilige Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wochenendhäusern geplant. Die mit einer Wochenendhausnutzung verbundene, vergleichsweise geringe Nutzungsintensität und der im Unterschied etwa zu Ferienhausgebieten überwiegend gleichbleibende Nutzerkreis sind maßgebliche Grundzüge der Planung. Bestandteil des B-Plan-Konzeptes ist eine kulissenartig versetzte Gebäudeanordnung, die von allen künftigen Wochenendhäusern einen Ausblick auf den Alten Dorfsee weitestgehend ermöglicht. Der Gestaltungsspielraum, der sich aus der isolierten Lagesituation in Bezug auf die Siedlungsstruktur der Stadt ergibt soll zugunsten großzügiger Grundrissgrößen der einzelnen Wochenendhäuser genutzt werden und die besondere Eigenart dieses Wochenendhausgebietes bestimmen.
Die Erschließung der geplanten Wochenendhaussiedlung erfolgt über private Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen; die bestehende Grundstückszufahrt des Flst. 39/3 (neu: Flst. 314) bildet den Anschlusspunkt an die öffentlichen Anlagen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der Nutzung:
Nach der Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des B-Plans drei Baugebiete abgegrenzt, die der Erholung und dem Freizeitwohnen dienen sollen. Sie werden als Wochenendhausgebiete (SO/WE 1 – 3) gem. § 10 (3) BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeitsregeln der §§ 10 (3), 12, 14 BauNVO werden damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans.

Konstitutives Merkmal von Erholungsgebieten i.S.v. § 10 BauNVO ist, dass es in einem solchen Gebiet keine Dauerwohnungen gibt. Auch unter Berücksichtigung etwaiger besonderer Lebensumstände – z.B. wenn die Grundstücksnutzer in das Rentenalter eintreten – ist eine auf ein Dauerwohnen angelegtes Einrichten in den Wochenendhäusern unzulässig. Die Anmeldung eines Wohnsitzes ist in dem Wochenendhausgebiet deshalb nicht möglich. Aus der Tatsache, dass in den festgesetzten Wochenendhausgebieten das Dauerwohnen allgemein unzulässig ist, folgt allerdings nicht, dass sich die Wochenendhäuser technisch oder ausstattungsmäßig von normalen Wohngebäuden unterscheiden müssen: Sie können winterfest sein und auch über Anlagen wie integrierte Garage, Heizung oder z.B. eine Sauna verfügen. Planungsrechtlich ist lediglich der Aspekt der zeitlich jeweils befristeten, bzw. regelmäßig unterbrochenen Nutzung relevant, der im Weiteren die Grundlage dafür bildet, dass hier kommunale Dienstleistungen eingeschränkt sein können und z.B. Straßenbeleuchtung oder ein Anschluss an den Personennahverkehr oder Streu- und Räumdienst im Winter nicht vorgesehen sind.

§ 10 (3) S. 3 BauNVO verpflichtet zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser. Als Bemessungskriterium werden hierfür die besondere Eigenart des Gebietes und die zu berücksichtigenden landschaftlichen Gegebenheiten vorgegeben. Die besondere Eigenart des Gebietes wird hier äußerlich bestimmt durch die isolierte Lagesituation in Bezug auf die Siedlungsstruktur der Stadt und durch die vergleichsweise hochwertige naturräumliche Kulisse mit angrenzenden Gewässer- und Waldflächen, die als Vogelschutzgebiet bzw. LSG naturschutzrechtlich geschützt sind. Die abseitige, nicht integrierte Standortlage erlaubt dabei zunächst einen gewissen Gestaltungsfreiraum im Verhältnis zu vergleichbaren Bebauungen im Stadtgebiet. Die äußeren Standortbedingungen erfordern hingegen eine Begrenzung der Nutzungsintensität, um insbesondere nutzungsbedingte Auswirkungen auf das benachbarte Vogelschutzgebiet gering zu halten. Dies hat die FFH-Prüfung ergeben. In deren Ergebnis wurde das ursprüngliche Planungsziel ‚Ferienhausgebiet' zugunsten eines geringeren Störpotenzials und einer Verstetigung der Nutzungsverhältnisse in ‚Wochenendhausgebiet' gewandelt und die Anzahl der Nutzungseinheiten von ursprünglich 22 Ferienhäusern (vgl. Anhang, Var. 1 – 3) auf nunmehr 14 Wochenendhäuser (vgl. Abb. 3, Var. 8) reduziert.
Um diese relativ geringe Nutzungsintensität durch einen attraktiven individuellen Nutzungsrahmen auszugleichen, werden für die einzelnen Wochenendhäuser großzügige Grundrissgrößen mit max. 110 m² zugelassen (Teil B Nr. 1.1). Der Landkreis Rostock regte im Aufstellungsverfahren eine Grundrissgröße von max. 60 .. 70 m² je Wochenendhaus an, um insbesondere einer rechtswidrigen Dauerwohnnutzung entgegenzuwirken. Die Festsetzung geht im Ergebnis der o.a. Standortbewertung über diese Anregung hinaus. Dies steht nicht im Widerspruch zu § 10 (3) S. 3 BauNVO, denn ein einheitliches Höchstmaß für die Grundfläche der WE-Häuser ist in der BauNVO nicht normiert; die Grundfläche ist vielmehr am Ergebnis einer fallbezogenen Beurteilung nach den o.g. Kriterien auszurichten. Einer den zugelassenen Wochenendhäusern künftig etwa widersprechenden Dauerwohnnutzung kann insoweit letztlich nur mit den Mitteln des Ordnungsrechts entgegengewirkt werden (Nutzungsuntersagung).

Die Regelung über die zulässige Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser gem. § 10 (3) S. 3 BauNVO ist Bestandteil der Festsetzungen zum besonderen Gebietscharakter und zur Art der Wochenendnutzung. Im Unterschied dazu zielt die auf § 16 (3) und § 19 (2) BauNVO gestützte Festsetzung der zulässigen Grundfläche je Baugrundstück auf die Baudichte und gibt den Umfang aller auf dem Baugrundstück zulässigen baulichen Anlagen wider (s.u. Maß der Nutzung).

Die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung stellen auf diese Gebiets-Eigenart der zeitlich jeweils befristeten Erholungsaufenthalte ab.

Nach der Textfestsetzung Nr. 1.2 werden Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nach der Art der Anlagen und nach der Anordnung auf dem Baugrundstück eingeschränkt. Pkw-Stellplätze sind danach nur als ebenerdige Anlagen oder Carports (offene Kleingaragen i.S.d. Garagenverordnung M-V) im straßenseitigen Grundstücksbereich zulässig. Garagen sowie Nebenanlagen, die selbständige Gebäude sind, werden ausgeschlossen. Nebenanlagen, die keine Hochbauten sind und nur flächig ausgebildet sind, werden nicht von der Einschränkung erfasst. Die Integration von Garagen oder Nebengelass in die Wochenendhäuser bleibt ebenfalls unbenommen und entspricht insoweit dem Ziel der Freiraumsicherung und Konzentration der Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken.
Durch die Festsetzung wird ein Verbau der Grundstücksfreifläche unterbunden und der private Bereich als zusammenhängender Freiraum gesichert. Damit wird insbesondere der Ausblick auf den Alten Dorfsee und die sonstige umgebende Naturkulisse als besonderes Gebietsmerkmal freigehalten. Gleichzeitig wird dem zeitlich beschränkten Nutzungsregime Rechnung getragen, das im Unterschied etwa zur Dauerwohnnutzung geringere Ausstattungsanforderungen beinhaltet. Mit der verbindlichen Regelung im B-Plan besteht für diese Qualität ein planungsrechtlicher Vertrauensschutz.

Immissionsschutz: Die festgesetzte Wochenendnutzung entfaltet einen entsprechenden Schutzanspruch gegen unzumutbare Immissionen. Zu betrachten sind hier aufgrund der Standortlage die Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs der B 103 sowie des Schienenverkehrs auf der Strecke Karow – Priemerburg und gewerbliche Schallimmissionen von dem östlich des Mühlbach gelegenen Baustoffhandlung. Ausgehend vom Verkehr auf der B 103 sind im Plangebiet keine Orientierungswert-Überschreitungen zu erwarten. Bei einer für das Jahr 2010 gezählten Verkehrsmenge von DtV 2391 Kfz/d, dav. 17% Lkw-Anteil,[2] und einer Entfernung zum Plangebiet von 155 m wird ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des vorgelagerten Baustoffhandels am Ostrand des Plangebietes ein Beurteilungspegel von 48,8/41,4 dB(A) erreicht. D.h. der schalltechnische Orientierungswert gem. DIN 18005 (50/40 dBA) wird am Rand des Plangebietes im Tagzeitraum eingehalten und nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten. In einem Abstand von ca. 175 m zur B 103 wird der nächtliche Orientierungswert eingehalten. Die Fläche mit OW-Überschreitung als Fläche für Lärmschutzvorkehrungen im Plan festgesetzt (Planzeichnung, TF 5.1). Mit üblichen Außenwandkonstruktionen wird ein hinreichender Schallschutz gem. DIN 4109 unproblematisch erreicht; es werden keine besonderen/erhöhten baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Betroffen ist das bestehende Bürogebäude, das nach Umnutzung der Liegenschaft erhalten werden soll. Die Außenwandkonstruktionen genügen den Anforderungen der DIN 4109, Pkt. 5.2. Die Verkehrsbelegung der B 103 ist in den zurückliegenden Jahren 20 Jahren kontinuierlich rückläufig. Eine ausreichende Prognosesicherheit ist dadurch gegeben.
Der Schienenverkehr auf dem ca. 85 m östlich des Plangebietes gelegenen Gleis findet nur episodisch statt (Sonderfahrten, ohne regelmäßigen fahrplanmäßigen Betrieb). Eine Beurteilung möglicher Lärmbelästigungen erübrigt sich insoweit. Hinzuweisen ist jedoch auf die Möglichkeit akustischer Betriebssignale von Schienenfahrzeugen bei Annäherung an den Bahnübergang, die Lärmspitzen darstellen.
Als gewerbliche Geräuschimmission sind mögliche Einflüsse des Baustoffhandels östlich des Mühlbachs in einer Entfernung von ca. 30 m zum Plangebiet zu betrachten. Die Beurteilung stützt sich auf den Schallimmissionsplan 2002 (TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Rostock) und die Lärmimmissionsbewertung gemäß Kurortgesetz (Dr. Degenkolb, 02/2008). Danach verursacht der vg. Baustoffhandel nach seinen Betriebsabläufen keinen im Sinne der Richtlinie zur Begutachtung der örtlichen Immissionsbelastung in Kur- und Erholungsorten M-V relevanten Gewerbelärm (vgl. Degenkolb). Ausgehend von den tatsächlich ausgeübten Nutzungen, die sich auf Lager- und Verladearbeiten innerhalb und außerhalb von Gebäuden beschränken, ist der Betrieb des Baustoffhandels mit der Typik einer gemischten Nutzung vergleichbar. Dies wird auch darin deutlich, dass die unmittelbar an der Betriebszufahrt benachbarte Wohnnutzung in den zurückliegenden Jahren konfliktfrei mit dem Baustoffhandel vereinbar war. Die Ausbreitungsrechnung nach DIN 18005 ergibt unter diesem Ansatz an der östlichen Plangebietsgrenze für

[2] Verkehrsmengenkarte 2010, Landesamt f. Straßenbau und Verkehr M-V

den Tagzeitraum einen Beurteilungspegel von L = 55 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert für Wochenendhausgebiete beträgt 50/35 dB(A) – tags/nachts. Der Orientierungswert von 50 dB(A) wird in Höhe des Bürogebäudes erreicht, das erhalten werden soll. Eine Betrachtung des Nachtwertes erübrigt sich, da nachts kein gewerblicher Betrieb stattfindet (vgl. TÜV Nord). Mit dem B-Plan Nr. 35 ist nur die im Bestand gem. Art. 14 GG geschützte Nutzung zu berücksichtigen. Qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen des bestehenden Betriebes – also auch Änderungen der bisher ausgeübten Nutzungen oder des Nutzungsregimes sind hingegen vom Bestandsschutz nicht gedeckt (vgl. Beschluss des OVG Greifswald v. 12.12.1996 - 3 M 103/96). Dabei wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Lieferverkehr (Motorengeräusche) auch im Nachtzeitrum und an Wochenenden stattfindet.
In dem Bereich mit Orientierungswert-Überschreitung ist eine bestimmungsgemäße Nutzung möglich; die zu erwartenden Geräuschimmissionen sind mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes vergleichbar. Der Bereich des Plangebietes, in dem eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes um bis zu 5 dB(A) (tags) möglich ist, wird deshalb als Fläche für Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt, in dem Mindestanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109 zu erfüllen sind (s.o.)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche je Baugrundstück und des Höchstmaßes für die Geschoßflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen mit der zulässigen Traufhöhe und Oberkante geregelt. Korrespondierend dazu wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 500 m² festgesetzt; als Baugrundstück ist dabei die Fläche i.S.d., § 19 (3) BauNVO zu verstehen.
Die Festsetzung der Grundfläche von max. 110 m² (Grundrissgröße) für die einzelnen Wochenendhäuser nach § 10 (3) BauNVO beschreibt die besondere Eigenart des zugelassenen Wochenendhausgebietes. Die Regelung gehört nicht zum Maß der Nutzung (s.o.), ebenerdige Terrassen oder Dachüberstände sind hier nicht anzurechnen (OVG Greifswald U. v. 20.03.2012 – 3 L 12/08).
Zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl:
§ 17 BauNVO normiert bei der Festsetzung von Wochenendhausgebieten grundsätzlich einzuhaltende Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl mit jeweils 0,2. Damit die Einhaltung der nach § 17 BauNVO beachtlichen Obergrenzen gesichert ist, ergibt sich für die Grundstücksbildung eine Mindestgröße jeweils in Abhängigkeit von der Grundfläche, die tatsächlich realisiert werden soll. Die Grundfläche wird in Teil A der Satzung mit 120 m² je Baugrundstück festgesetzt (GR 120 m²). Damit wird die gem. § 17 (1) BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl von 0,2 insgesamt und bezogen auf jedes einzelne Baugebiet eingehalten, wenn Einzelgrundstücke mit einem Baulandanteil von jeweils ≥ 600 m² gebildet werden. Für Grundstücke mit einem Baulandanteil < 600 m² kann die zugelassene Grundfläche von 120 m² im Einzelnen nicht vollständig ausgeschöpft werden, da andernfalls die verbindliche Obergrenze nach §§ 17 (1), 19 (2) BauNVO überschritten wäre. Dies wird in Teil B Nr. 1.4 klargestellt.
Um den Erholungsaspekt des Baugebietes zu unterstützen, wird in Teil B Nr. 1.4 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von 120 m² je Baugrundstück durch Terrassen, die zum baulichen Zusammenhang des Hauptgebäudes zählen (angebaute Terrassen), um max. 20 m² überschritten werden darf. Diese Möglichkeit besteht allerdings nur dort, wo das Baugrundstück größer als 600 m² ist. Die nach § 17 (1) BauNVO geltende Obergrenze (GRZ 0,2) ist insgesamt einzuhalten. (Im Unterschied dazu sind baulich selbständige Terrassenflächen auf dem Grundstück den Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO zuzurechnen und unterliegen der allgemein nach § 19 (4) BauNVO zulässigen, insgesamt 50%igen Überschreitungsmöglichkeit.) Die Festsetzung soll im Zusammenhang mit Teil B Nr. 2.2 unter Beachtung der engen Maßvorschriften der BauNVO für Wochenendhausgebiete und des Planungsziels über zu sichernde Ausblicksmöglichkeiten einen Ausgleich zugunsten der Nutzungsmöglichkeiten der Erholungsgrundstücke schaffen.
Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der in Wochenendhausgebieten zulässigen Obergrenze in Teil A der Satzung mit 0,2 festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Gebäudeaußenmaßen zu bestimmen. Maßgeblich sind dabei nur Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung M-V. Balkone, Loggien und Terrassen sowie Nebenanlage i.S.v. § 14 BauNVO bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

Mit Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nach § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der je Baugrundstück zugelassenen Grundfläche um jeweils max. 60 m² zulässig. (Auch hier ist in Abhängigkeit von der tatsächlichen Größe des Baugrundstücks die Obergrenze gem. § 17 (1) - GRZ 0,2 – zu beachten).
Da Garagen in diesem B-Plan grundsätzlich nur innerhalb der Wochenendhäuser zugelassen sind (s.o.), wird in Teil B Nr. 1.5 festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Damit werden die engen Festsetzungen zum Maß der Nutzung

insoweit gelockert, dass im Obergeschoss entsprechend zusätzliche Nutzflächen realisiert werden können und der gem. BauNVO zugelassene Flächenrahmen auch unter Beachtung der sonstigen städtebaulichen Ziele (Sichtfreihaltung usw.) maximal ausgeschöpft werden kann.

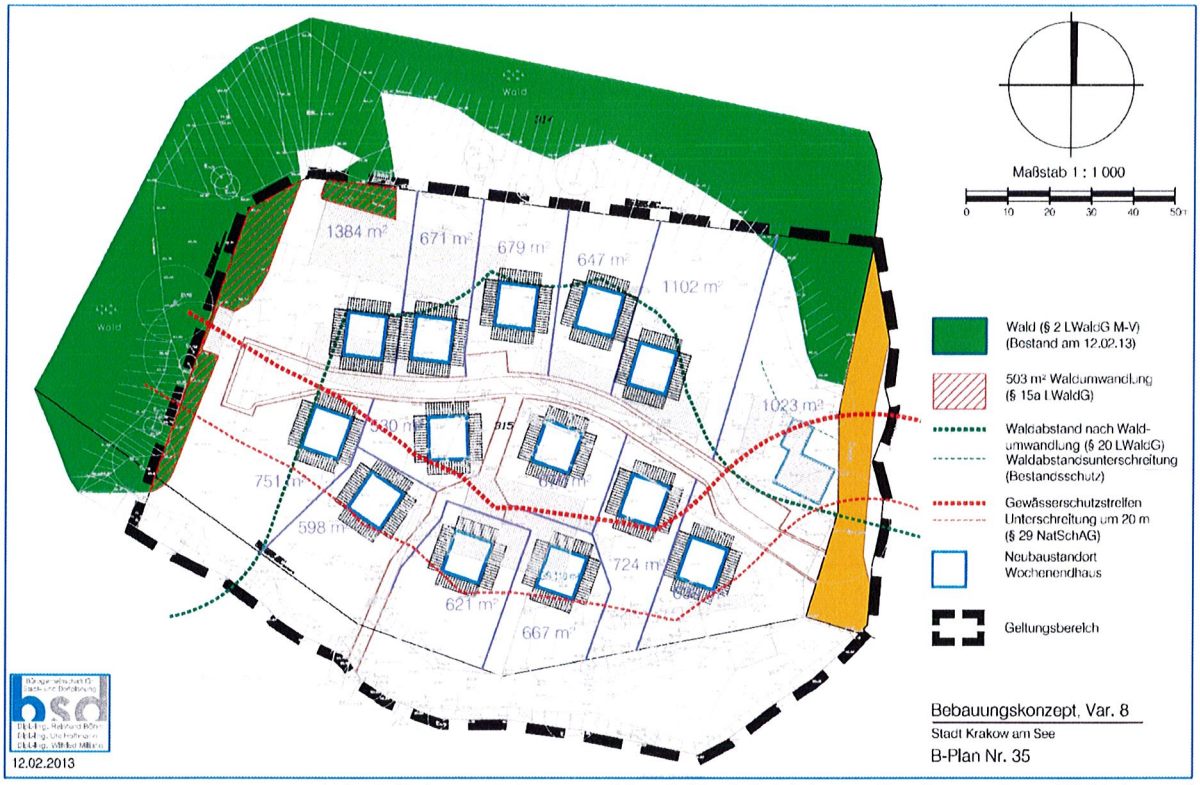


Abb. 3. Bebauungskonzept / Var. 8 (Berücksichtigung Gewässerschutz, Waldabstand)

Bauhöhe:
Die Bauhöhe wird von Süd nach Nord ansteigend festgesetzt. Durch die in den Baugebieten SO/WE 1 und 2 geringeren Bauhöhen soll gewährleistet werden, dass auch für Grundstücke des dahinter liegenden Bußgebietes SO/WE 3 noch Ausblicksmöglichkeiten auf den See erhalten werden. Die Festsetzung der Bauhöhen hat insoweit nachbarschützenden Charakter.
Die Baugebiete SO/WE 1, 2 liegen in der landschaftsräumlich reizvollen Blickachse für die potenziellen Baugrundstücke des SO/WE 3. Sichtfeldeinschränkungen sollen deshalb begrenzt werden. Hier wird mit der Traufhöhe von ca. 4,0 m über Gelände und einer flachen Dachneigung eine 1 bis 1 ½ geschossige Bebauung vorgegeben und der Landschaftsbildeingriff damit weitestgehend minimiert.
Für das Baugebiet SO/WE 3 bedarf es wegen des anschließenden Steilhangs und der Höhenlage des angrenzenden Waldes keiner besonderen Rücksichtnahmen bzgl. der Bauhöhe. Die festgesetzten Bauhöhen erlaubt eine zweigeschossige Bebauung mit flach geneigtem Sattel-/Zelt- oder Pultdach oder auch ein 1 ½ geschossiges Gebäude mit steilem Satteldach.

Die Festsetzung der zulässigen Bauhöhen wird auf das Höhenniveau der Vermessungsgrundlage bezogen (HN 76 – vgl. Teil B Nr. 1.3). Als Traufhöhe ist die Höhe der unteren Schnittlinie der Dachhaut mit der aufgehenden Fassade zu verstehen.

<u>Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:</u>
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in den Baugebieten SO/WE 1 und 2 als Einzelbaufenster um die bezweckten Ausblicksmöglichkeiten verbindlich zu fixieren.
Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein Vortreten kann im Rahmen eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 (1) i.V.m. § 67 (2) Satz 2 LBauO M-V gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhälse, Eingangstreppen, Windfang, Erker etc.).
Für ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, die der jeweiligen Hauptnutzung zuzurechnen sind (angebaute Terrassen), wird in Teil B Nr. 2.2 eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 3 m allgemein zugelassenen. Für sonstige Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO, die keine Gebäude sind,

bleibt die Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen unberührt. Die zugelassene Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch angebaute Terrassen korrespondiert mit Teil B Nr. 1.4 (s.o.).
Bei der Errichtung baulicher Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die nachrichtlich festgesetzten Bauverbotsbereiche innerhalb des Gewässerschutzstreifens (§ 29 NatSchAG M-V) und des gesetzlichen Waldabstandes (§ 20 LWaldG M-V) zu beachten (vgl. Pkt. 6, S. 12).
Dabei wird auf die Genehmigung zur Unterschreitung des Gewässerabstands um 20 m hingewiesen (Naturschutzgenehmigung v. 25.09.2014). Ein Hineinragen von Terrassen oder sonstigen baul. Anlagen in diesen Bereich ist auch nach TF 2.2 ausgeschlossen.

Über die Bauweise im planungsrechtlichen Sinne werden keine besonderen Festsetzungen getroffen. Das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung enthält ausreichende Regelungen für das nachbarschaftliche Verhältnis der Baugrundstücke untereinander. Danach sind die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 LBauO M-V einzuhalten. Die Längenausdehnung der Baukörper wird über die festgesetzte Baugrenze hinaus nicht weiter limitiert.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße Am Altdorfer See an das örtliche Verkehrssystem angeschlossen. Die Straße quert die Bahnlinie Karow – Priemerburg, die von der Regio Infra Nord-Ost GmbH betrieben wird, und mündet weiter östlich in die freie Strecke der B 103.
Die Gemeindestraße einschließlich des Bahnübergangs wurde im Jahre 2011 im Rahmen des ländlichen Wegebaus erneuert. Im Bereich des Anschlusspunktes an das Plangebiet und der Querung des Mühlenbachs erfolgte ein Ausbau auf 4,5 m Breite, weiterführend über den Bahnübergang bis zur B 103 in 5,5 m Breite jeweils mit Asphaltdecke. Die Anbindung ist für die Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs ausreichend. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Straße auch als Zufahrt für die anliegende Baustoffhandlung dient und im Zusammenhang mit Lieferverkehren kurzzeitige Verkehrsbehinderungen nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Umsetzung des B-Plans tritt an Stelle des bisherigen gewerblichen Quell- und Zielverkehrs vom/zum Betriebsgrundstück ‚BHB Schmidt & Ohde b.R.' künftig der Quell-/Zielverkehr von/zu ca. 15 Wochenendgrundstücken. Es handelt sich hierbei um ein episodisches Verkehrsaufkommen, das überwiegend außerhalb der Spitzenbelegungszeiten der B 103 zu erwarten ist. Aufgrund des geringen Umfangs des mit dem B-Plan induzierten Verkehrsaufkommens bei gleichzeitiger Aufgabe des hier bisher bestehenden gewerblichen Verkehrs können Auswirkungen auf die B 103 und bauliche Änderungserfordernisse im Anschlussbereich ohne weitere verkehrstechnische Berechnung ausgeschlossen werden. Aufgrund der bereits unter Berücksichtigung des B-Plans durchgeführten Erneuerung der Straße nebst Einmündung in die B 103 und aufgrund der geringen verkehrlichen Auswirkungen der Planung wird von einer verkehrstechnischen Untersuchung des Knotenpunkts deshalb abgesehen.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes wird durch Festsetzung einer privaten Anliegerstichstraße gesichert. Da für die geplante Wochenendnutzung von der Bildung privater Einzelgrundstücke auszugehen ist, wird auf der privaten Verkehrsfläche gleichzeitig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt, um die Voraussetzungen für die Erschlossenheit der künftigen Baugrundstücke rechtlich abzusichern.
Die private Verkehrsfläche wird als 6 m breiter, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, der in Abhängigkeit von den privaten Ausbauabsichten als Mischverkehrsfläche im Bemessungsfall einen Begegnungsverkehr von Pkw und Lkw grundsätzlich gestattet. Am Ende des Stichweges wird eine Fläche für einen Wendeanlage festgesetzt, der mit einem Ø 18 m dem Flächenbedarf eines 2-achsigen Müllfahrzeuges entspricht bzw. ein dreizügiges Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gestattet (vgl. RASt 06, Bild 57, 59) und damit den Anforderungen des kommunalen Müllentsorgungssystems grundsätzlich genügt.
Die private Verkehrsfläche ist ebenfalls ausreichend dimensioniert, um die nach § 5 LBauO M-V und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlichen Feuerwehrzufahrten gemeinschaftlich abzusichern.

5.2 Technische Infrastruktur

Für die medientechnische Erschließung des Plangebietes liegt die Primärerschließung für die Versorgung mit Wasser und Strom sowie für die Ableitung von Schmutzwasser in der Straße am Altdorfer See an. Das Regenwasser wird örtlich versickert.

Wasserversorgung, Abwasserableitung:
Für alle Belange der Wasserversorgung und der Schmutzwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WAZ abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe ggf. erforderlicher Erweiterungen der öffentlichen abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem WAZ, der Stadt Krakow am See und dem Grundstückseigentümer bzw. Erschließungsträger zu regeln.

Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung ist das Plangebiet schmutzwassertechnisch vollständig neu zu erschließen. Dafür bestehen zwei grundsätzliche Lösungsalternativen:
- zentrale Lösung über Anschluss an das öffentliche Netz (Anschlusspunkt Beerboomscher Weg)
- dezentrale Lösung über abflusslose Gruben / Anschlusspflicht an die öffentliche Fäkalschlammentsorgung.

(Die Errichtung grundstücksbezogener Kleinkläranlagen ist wegen des unzureichenden Versickerungshorizontes und fehlender, ausreichend geeigneter Einleitgewässer wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig. Eine Befreiung von der Entsorgungspflicht ist deshalb seitens des zuständigen WAZ nicht vorgesehen.)

Für den Erlass des B-Plans bestehen damit ausreichende und umsetzbare Möglichkeiten, um die Erschließung des Plangebietes zu sichern.

Der WAZ hatte dabei zunächst eine zentrale SW-Lösung verlangt. Wegen des ungünstigen Verhältnisses zwischen der Anzahl künftiger Anschlussnehmer (max. 14 Wochenendgrundstücke) und der Länge der erforderlichen Anschlussleitung sowie wegen des geringen, nutzungsbedingt schwankenden Schmutzwasseraufkommens spricht allerdings viel für eine dezentrale Lösung. Eine solche Alternativlösung ist mit den wasserrechtlichen Vorschriften und der AW-Satzung ebenfalls vereinbar – sie entspricht der Abwassersatzung des WAZ und stößt auch nicht auf Bedenken der Unteren Wasserbehörde, wegen der Verbote in der TWSZ III Krakow, weil eine Gewässerbenutzung nicht stattfindet und insoweit kein wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt besteht (Stellungnahme v. 08.03.13). Für die einzelnen Grubenbesitzer besteht in diesem Fall Anschlusspflicht an die öffentliche Fäkalschlammentsorgung des WAZ, d.h. die abflusslosen Gruben sind durch den WAZ entleeren zu lassen.
Im Ergebnis der weiteren Abstimmung mit dem WAZ hat dieser deshalb einer dezentralen Lösung über abflusslose Gruben zugestimmt (Schr. v. 13.10.2014). Um die Anfahrbarkeit der abflusslosen Gruben durch Entsorgungsfahrzeuge des WAZ zu gewährleisten, ist in der Erschließungsplanung eine Fahrbahnbreite von 3,5 m für Entsorgungsfahrzeuge bis 18 t zu berücksichtigen.

Da der Verband in B-Plan-Gebieten keine Erschließungsmaßnahmen vornimmt und deshalb selbst keine SW-Leitung zu dem Wochenhausgebiet verlegen wird, obliegt die Entscheidung über die Schmutzwasser-Erschließungslösung somit der Stadt Krakow am See, die hier eine dezentrale Lösung über abflusslose Gruben favorisiert.
Die private Herstellung der Gruben ist Bestandteil des Erschlossenheitskriteriums nach § 30 BauGB und insoweit neben den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses B-Plans zwingende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Errichtung der geplanten Wochenendhäuser.

Für die Sicherung der Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist eine Verstärkung der bestehenden Trinkwasserleitung DN 50 PE-HD in der Straße Am Altdorfer See auf einem ca. 120 m langen Abschnitt erforderlich. Auf den Schutz eines parallel verlaufenden 20 kV-Kabels (WEMAG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Für den Kreuzungsbereich der Bahnstrecke Karow – Priemerburg ist ein Kreuzungs- oder Änderungsantrag an den Betreiber, die Regio Infra Nord-Ost GmbH zu stellen.

Für die Erschließung der Baugebiete bzw. der künftigen Baugrundstücke sind innerhalb der geplanten Privatstraße zusätzliche öffentliche TW-Anlagen vorzusehen um eine ggf. konfliktträchtige private Unterverteilung zu umgehen. Dies trifft gleichermaßen für einen SW-Sammler zu, soweit die angestrebte SW-Lösung über abflusslose Gruben nicht zustimmungsfähig ist.
Die Herstellung der Leitung(en) und ihr Anschluss an das übergeordnete öffentliche Netz obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. gemeinschaftlich den künftigen Grundstückseigentümern. Die Ausbaustandards für diese zusätzlichen Leitungsnetze, die Sicherung der in Teil A festgesetzten Grunddienstbarkeit zugunsten des WAZ und die Ausbauqualität der Privatstraße unter Berücksichtigung der Anforderungen der RiStWag ist auf der Grundlage eines Erschließungsplans zwischen Grundstückseigentümer(n) und dem WAZ zu regeln.
Die Fertigstellung und Abnahme der TW- und SW-Anlagen ist Bestandteil des Erschlossenheitskriteriums gem. § 30 (2) BauGB und Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen für die geplante Wochenendhausbebauung bzw. für die Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V.

Das Niederschlagswasser ist nach § 55 WHG auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ein öffentliches Regenwassernetz besteht nicht bzw. ist nicht vorgesehen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Altdorfer See.
Aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405 ergibt sich auf der Grundlage der im Plan festgesetzten Art und des Maßes der Nutzung eine notwendige Löschwassermenge von 24 m³/h bzw. in Abhängigkeit von der Brandausbreitungsgefahr der Wochenendbebauungen max. 48 m³/h, die über 2 h zur Verfügung stehen soll. Der Altdorfer See erfüllt nach Wassermenge und Abstand zu den festgesetzten Baugebietsflächen die Anforderungen gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405. Eine Löschwasserentnahme aus dem Altdorfer See wurde durch den Landkreis bestätigt (Stellungnahme v. 21.03.13). Dazu ist in der Erschließungsplanung eine Feuerwehrzufahrt zur Löschwasserentnahmestelle mit einer Feuerwehrstellfläche zu berücksichtigen.

Energie:
Die Elt-Versorgung wird durch die WEMAG als örtliches Versorgungsunternehmen gewährleistet. Ein Anschluss an das Niederspannungsnetz ist möglich. 0,4 kV-Kabel der WEMAG sind im Bereich der geplanten Baugebiete SO/WE 1 und 3 sowie der privaten Verkehrsfläche vorhanden. Im Zuge der Baugebietserschließung wird jedoch eine Neuverlegung der NS-Versorgungsleitungen erforderlich. Der Flächenbedarf für planbedingt erforderliche Netzwerweiterungen ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
Für den Anschluss des Plangebietes an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers bereitzustellen. Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen. Anlagen Elt-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten zulässig.

Abfallwirtschaft
Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.
Die Müllentsorgung erfolgt über die Gemeindestraße Am Altdorfer See. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind ausreichend gegeben. Über die private festgesetzte private Verkehrsfläche kann eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung gem. § 13 (5) der Abfallsatzung Güstrow gewährleistet werden, soweit der Ausbau der Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung der Belange der Müllentsorgung erfolgt: befestigte Fahrbahnbreite mind. 3,55 m, Befestigung der Wendeanlage entsprechend den Anforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeugs. Andernfalls ist ein Müll-Bereitstellungsplatz im Bereich des Anschlusspunktes der privaten Verkehrsfläche an die Straße Am Altdorfer See vorzusehen.
Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung 2004 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

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 der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück ein- oder aufgebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 – 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.

Fernmeldetechnische Versorgung:
Im Planbereich befinden sich fernmeldetechnischen Anlagen. Im Zuge der Plangebietserschließung ist ein Neuaufbau des örtlichen Netzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom Netzproduktion GmbH anzuzeigen.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Grünordnung:
Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine Mindestqualität der Freiraumbegrünung wie auf den den sonstigen Baugrundstücken des Ortes erwartet werden kann.

Die im Plangebiet erfassten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,0 m sind nach § 18 NatSchAG M-V zu erhalten. Das gesetzliche Erhaltungsgebot wird nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB in den B-Plan (Teil A der Satzung) übernommen. Es handelt sich hier um 4 Erlen (im Zusammenhang mit dem geschützten Biotop Br. GÜ 22813), 6 Eichen sowie je 1 Buche, Birke und Lärche. Die Gehölzflächen am nordwestlichen und am südlichen Plangebietsrand sind als gesetzlich geschützte Gehölzbiotope gem. § 20 (1) NatSchAG M-V erfasst. Hierfür wird jeweils ein flächiges Erhaltungsgebot – ebenfalls nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB festgesetzt. Die nachrichtlichen Festsetzungen beinhalten keine eigenen städtebaulichen Regelungsabsichten der Stadt Krakow am See. Ggf. erforderliche Entscheidungen über Ausnahmen von dem gesetzlichen Erhaltungsgebot können deshalb durch die Untere Naturschutzbehörde selbständig und unabhängig vom Bebauungsplan getroffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Biotopfläche GÜ 22817 gleichzeitig auch als Wald i.S.d. Landeswaldgesetztes anzusprechen ist.

Im Plangebiet sind Abstandsvorschriften des Naturschutzrechts und des Waldrechts zu beachten (vgl. Pkt. 2, S. 7) Die Bereiche der Baugebiete, in denen aufgrund des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen, wurden in Teil A der B-Plan-Satzung nachrichtlich als Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die Abgrenzung der Baufreihaltefläche am Südrand der Baugebiete SO/WE1, SO/WE2 berücksichtigt dabei eine von der unteren Naturschutzbehörde am 25.09.2014 genehmigte Ausnahme zur Reduzierung des gesetzlichen Gewässerschutzstreifens um 20 m. Die Unterschreitung des Gewässerschutzabstandes nach § 29 (3) NatSchAG um ca. 20 m dient der Gewährleistung eines wirtschaftlich ausgewogenen Verhältnisses zwischen den neuen Nutzungsmöglichkeiten und den Aufwendungen für die Grundstücksherrichtung (Betriebsverlagerung, Abbruch und Beräumung, Erschließung) als auch zur Erzielung einer planerischen Qualität, die vorrangig naturräumlich und nicht durch eine enge Bebauungsdichte geprägt ist, Die Fläche, auf der der Gewässerschutzabstand unterschritten werden soll, war bisher Bestandteil einer gewerblich genutzten Liegenschaft (Baubetrieb Schmidt&Ohde GbR) und bebaut bzw. mit Betonplatten versiegelt (Sägewerk, Holzlagerplatz).
Die festgesetzten Baugrenzen in den Baugebieten SO/WE1, SO/WE2 berücksichtigen diesen Bauverbotsbereich (Gewässerschutzabstand verbleibend 30 m). Nebenanlagen, die allgemein außerhalb von Baugrenzen gestattet werden können (vgl. § 23 (3, 5) BauNVO) oder Terrassen nach TF 2.2, sind hier nicht zulassungsfähig (vgl. Pkt. 4, S. 10, 11).
Aufgrund der Waldabstandsvorschrift des § 20 LWaldG M-V dürfen bauliche Anlagen innerhalb eines Abstandes von 30 m zur Waldkante nicht errichtet werden. Für die planungsrechtlich zu beachtende Waldgrenze ist zu berücksichtigen, dass für insgesamt ca. 620 m² große Naturaufwuchs-Flächen auf Flst. 315 (neu) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG erwirkt wurde (Forstamt Sandhof, Schr. v. 12.06.2013). Die Flächen sind aufgrund der Flächenbefestigung (Beton) und einer Gleisbahn dem bisherigen Betriebsgrundstück zuzurechnen; im Zuge der erforderlichen Abbrucharbeiten ist ein Verlust der Stämmlinge unvermeidbar und die Waldumwandlung dadurch gerechtfertigt. Die Umwandlungsflächen sind im B-Plan gekennzeichnet. Mit diesem Ansatz wird zu dem Wald des benachbarten Eigentümers (Flst. 314 Fl. 14; alte Bezeichnung: Flst. 39/2) der Abstand von 30 m eingehalten, so dass dessen gesetzlich geschützte Interessen im B-Plan uneingeschränkt berücksichtigt werden.
Die Waldumwandlungserklärung stellt die Genehmigung der Waldumwandlung verbindlich in Aussicht und sichert somit, dass die B-Plan - Durchführung nicht auf waldrechtliche Umsetzungshindernisse stößt. Eine für den Grundstückseigentümer verbindliche Waldumwandlungsgenehmigung nach § 15 LWaldG M-V kann jedoch erst erteilt werden, wenn die Inanspruchnahme der umzuwandelnden Waldfläche für die im B-Plan vorgesehene Nutzungsart (hier: Grünfläche, Wochenendhausgebiet) zulässig ist. Die Waldumwandlungsgenehmigung selbst kann deshalb erst nach Inkrafttreten des B-Plans vom Grundstückseigentümer bei der Forstbehörde beantragt werden.
Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandsflächen sind nach den waldrechtlichen Vorschriften Ausnahmen möglich (vgl. § 20 (2) LWaldG M-V). Die Zulassung solcher Ausnahmen soll durch die nachrichtliche Übernahme der Waldabstandsflächen in den B-Plan nicht eingeschränkt werden. Deshalb wird hier von

der Festsetzung eines vollständigen Bauverbotes i.S.v. § 9 (1) Nr. 24 BauGB abgesehen, sondern durch Kennzeichnung der betroffenen Flächen in der Planzeichnung die bestehende Baubeschränkung rechtseindeutig geregelt.
Im Aufstellungsverfahren wurde zusätzlich eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 (3) zur Unterschreitung des Abstandes zum Wald an der nordöstlichen Ecke des Flst. 315 (neu) beantragt. Die beantragte Ausnahme berücksichtigt die bestehende rückwärtige Bebauungsfront des Bürogebäudes, das erhalten werden soll. Mit der Forstbehörde wurde darüber Einvernehmen erzielt, dass eine Erhaltung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes mit dem Waldrecht vereinbar ist, ein Ersatzneubau jedoch nicht zulassungsfähig wäre (Stellungnahme Forstamt Sandhof v. 12.06.13). Diese Regelung wurde durch Kennzeichnung als Raute Nr. 1 in der Planzeichnung und TF 2.1 verbindlich in den B-Plan aufgenommen. Einer waldrechtlichen Ausnahmeentscheidung bedarf es hierfür künftig nicht mehr, da die diesbezüglichen Festlegungen des Bebauungsplanes unter Beteiligung der Forstbehörde zu Stande gekommen sind (§ 20 (3) LWaldG M-V).

Eingriffsregelung:
Aufgrund der Planung sind in den Bereichen der Baugebiete und der privaten Verkehrsfläche Eingriffe i.S.v. § 14 BNatSchG / § 12 NatSchAG M-V zu erwarten und nach Maßgabe des § 1a (3) BauGB auszugleichen. Den Eingriffen sind die ökologischen Vorbelastungen durch die Abläufe des bestehenden Gewerbebetriebs mit aufstehenden Bebauungen sowie sonstigen Lager- und Betriebsflächen gegenüberzustellen. Mit der Umnutzung des Plangebietes ist neben der Aufgabe der gewerblichen Grundstücksnutzung einschließlich des südlich angrenzenden „Holzhafens" zum Wässern des Langholzes ein Abbruch aller Betriebsanlagen vorgesehen. Diese Rückbaumaßnahmen sind insgesamt eingriffsmindernd zu berücksichtigen.
Eine Bilanzierung der Eingriffe und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Umweltberichts (sh. Pkt. 7.5).
Die vorgesehenen eingriffsmindernden Maßnahmen werden in der Planzeichnung (Teil A) sowie in Teil B Nr. 4.1 bis 4.3 festgesetzt. Es handelt sich hier um die Sicherung des ufernahen Bereichs als naturbelassene Grünfläche (mit Ausnahme des zentralen Bereichs, der als Liegewiese der Erholungsnutzung zugeordnet wird) und um die Rückbauverpflichtung von Flächenversiegelungen. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des LUNG M-V wurde festgestellt, dass hiermit bereits ein Kompensationsüberschuss erreicht wird – ursächlich bedingt durch die starken Vorbelastungen und den damit verbundenen geringen Biotopwert der Eingriffsflächen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Von zusätzlichen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im ufernahen Bereich, die in einem ersten Planungskonzept zunächst beabsichtigt waren, wurde mangels planungsrechtlichen Erfordernisses deshalb abgesehen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung:
Durch die Entscheidungen des EuGH (insbesondere Urteil vom 10.01.06, Az. C 98/03) und nachfolgend des BVerwG sowie mit den Novellen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 18.12.07 und vom 29.07.09 wurde klargestellt, dass der Artenschutz zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in B-Plänen zu beachten ist.
Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.
Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden, eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, soweit Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur zeitlich lückenlosen Gewährleistung der ökologisch-funktionalen Kontinuität) auf der Ebene des B-Plans festgelegt werden.
Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrecht-

liche Prüfung (SAP) zur Erfassung und Bewertung des Gebäudebestandes und der Freiflächen hinsichtlich des Vorkommens von Entwicklungsformen und Lebensstätten besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten und des durch diesen Bebauungsplan ausgelösten Gefährdungspotenzials (sh. Pkt. 5.7 des Umweltberichts).

Maßnahmeerfordernisse:
- Besatzkontrolle vor Abbruchmaßnahmen;
- Bauzeitenregelung für Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz außerhalb der Brutzeiten – ab August bis März, wenn die Avifauna nicht im Brutgeschäft steht bzw. sämtliche im Plangebiet brütenden Arten die Aufzucht der Jungvögel beendet haben;

Mit den neu zu errichtenden Wochenendhäusern entstehen potenziell gleichwertige Brutmöglichkeiten für Schwalben wie die den abzubrechenden Gebäuden festgestellten. Allerdings besteht die Gefahr, dass Schwalbennester (Mehlschwalbe) an den neuen Gebäuden nicht geduldet werden und im Ergebnis Brutplätze dieser Art verloren gehen.
- Mit einem Schwalbenhaus, das unabhängig von den Wochenendhäusern im Plangebiet errichtet wird, kann dieser potenzielle Verlust vorbeugend vermieden und ein vorhabenbedingter Verlust von Brutstätten dieser Art wirksam ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vg. Maßnahmeerfordernisse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 (5) BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Zur Sicherung der geforderten ökologisch-funktionalen Kontinuität muss die Anbringung der Nisthilfen bis zum Eintreffen der Mehlschwalben, spätestens bis Mitte April des Jahres erfolgen. Der Abbruch der Betriebsgebäude muss ebenfalls bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt sein, um die Tötung von Individuen auszuschließen. Gem. § 44 (5) BNatSchG liegt unter dieser Bedingung das berührte Verbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) nicht vor und das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung) kann wirksam ausgeschlossen werden.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Umweltbericht Pkt. 5.7) wurde nach Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde eine wiederholte Überprüfung des nordwestlichen Betriebsgebäudes auf potenzielle Spaltenquartiere vorgenommen. Eine Quartiernutzung oder Quartiereignung wurde jedoch nicht festgestellt. Jedoch konnte an dem bestehenden östlichen Bürogebäude das Vorhandensein eines Sommerquartiers der Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme wurde deshalb vorsorglich die Anbringung von 3 bis 4 Fledermauskästen empfohlen (vgl. Umweltbericht Pkt. 7.4). Diese Empfehlung wurde in den Planfestsetzungen nicht umgesetzt. Da planbedingt ein Gebäudeabbruch (Quartierverlust) nicht erforderlich ist und darüber hinaus eine bauliche Nutzung nur im Zusammenhang mit der Erhaltung des Gebäudes zulässig ist (vgl. Textfestsetzung 2.1), ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieses potenziellen Sommerquartiers verbindlich ausgeschlossen. Es besteht deshalb weder ein naturschutzrechtliches noch ein planungsrechtliches Erfordernis (§ 44 (5) BNatSchG, § 1a (3) BauGB) zur Umsetzung der empfohlenen Regelung.
Um das Eintreten in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufgrund etwaiger Fehler bei den Kartierungsarbeiten oder aufgrund von Veränderungen im Untersuchungsgebiet seit der Kartierungsarbeiten auszuschließen, wird im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Vollzug des B-Plans eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Diese erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Artenschutzes betreffen keine Regelungsinhalte über die Art und den Inhalt der Bodennutzung i.S.v. § 9 (1) BauGB. Insoweit besteht hierfür keine Festsetzungsermächtigung für die Stadt Krakow am See. Um gleichwohl eine ausreichende rechtliche Sicherung der Maßnahmedurchführung zu gewährleisten und damit die Voraussetzungen für die Vollzugsfähigkeit des B-Plans herzustellen, werden die vg. Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Krakow am See und dem durch den B-Plan begünstigten Grundstückseigentümer vereinbart.
Um

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	**Baugebiete**	**10.819**
	SO/WE 1	3.334
	SO/WE 2	2.102
	SO/WE 3	5.383
2.	**Grünflächen**	**5.035**
	öffentlich, Entwässerungsgraben (Mühlenbach)	121
	privat, Gehölzflächen	2.009
	privat, naturbelassene Grünflächen	1.243
	privat, Liegewiese, Freizeitsport	1.162
3.	**Verkehrsflächen**	**2.196**
	öffentliche Verkehrsfläche (Am Altdorfer See)	717
	privater verkehrsberuhigter Bereich, Feuerwehrzufahrt, Fußgängerbereich	1.479
4.	**Wald**	**504**
Σ	**Gesamtfläche des Geltungsbereiches**	**18.554**

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung, / Sonstiges

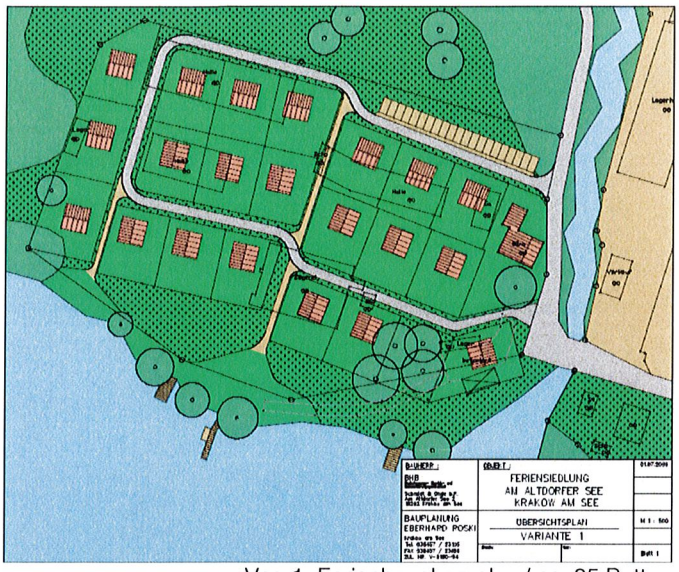
Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Im Zusammenhang mit dem Trinkwasserschutz ist dabei insbesondere im Hinblick auf etwa geplante Erdwärmeanlagen klarzustellen, dass Bohrungen und Nutzungen, die den für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserleiter erbohren bzw. durchteufen, unzulässig sind (Grundwasserschutzzone III Krakow, § 136 Landeswassergesetz, Schutzzonenverordnung vom 11.03.1981)

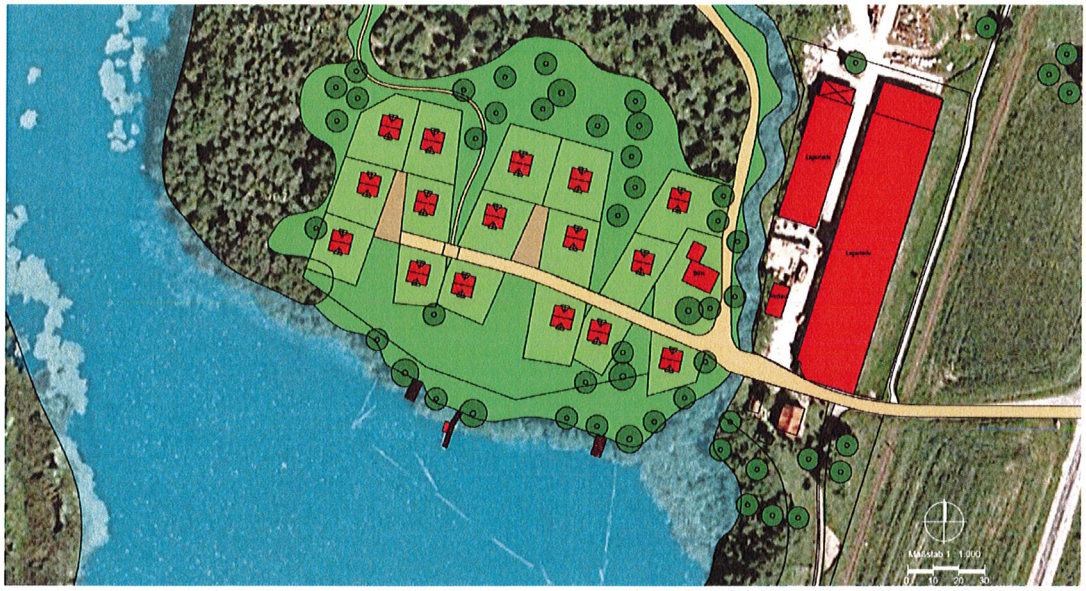
Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Gebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Pflanzabstände von weniger als 1,5 m zu Leitungstrassen sind seitens des Wasserver-/Entsorgungsunternehmens nicht zustimmungsfähig. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

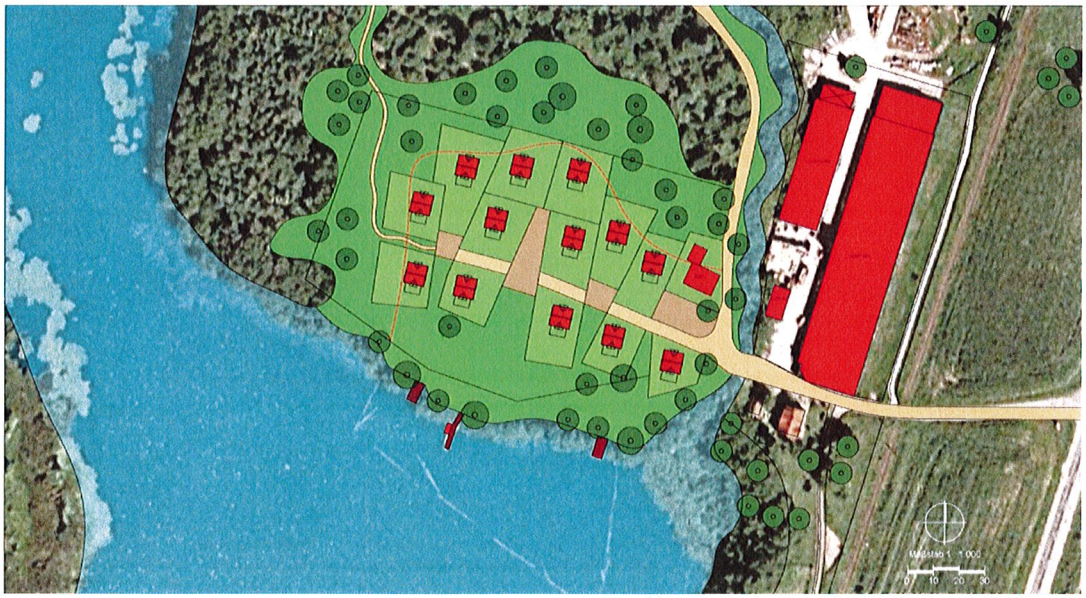
Anhang (Planungsalternativen)



Var. 1; Ferienhauskomplex / ca. 85 Betten



Var.2 ; Ferienhauskomplex / ca. 65 Betten



Var. 3, Ferienhauskomplex / ca. 55 Betten