

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 28
" Auf dem Neuen Lande "
der Stadt Krakow am See**



27. Oktober 2014



27. Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren, Einfacher B-Plan
2. Ziele des Bebauungsplans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 3.3. Flächennutzungsplan
4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Baugrund und Hydrogeologie
 - 5.3. Altlasten
 - 5.4. Denkmalschutz
 - 5.5. Immissionsschutz
 - 5.6. Bodenschutz
6. Wald und Baumbestand
7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 7.1. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 7.4. Ausschluss von kleinen Windkraftanlagen
 - 7.5. Gestalterische Festsetzungen
8. Erschließung des Plangebiets
 - 8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
 - 8.2. Straßenbeleuchtung
 - 8.3. Trinkwasser
 - 8.4. Löschwasser
 - 8.5. Schmutzwasser
 - 8.6. Niederschlagswasser
 - 8.7. Elektroenergie
 - 8.8. Gasversorgung
 - 8.9. Telekommunikation
 - 8.10. Abfallentsorgung
9. Umweltbericht
10. Literatur und Quellen



27. Oktober 2014

Anlagen

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, ECO-CERT Techentin, 31.10.2013, geändert 27.10.2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ECO-CERT Techentin, 31.10.2013, geändert 27.10.2014
- Untersuchung auf Verträglichkeit des Projekts mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2339-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“, ECO-CERT Techentin, 31.10.2013
- Vorprüfung auf Verträglichkeit des Projekts mit den Schutz- und Erhaltungszielen des europäischen Vogelschutzgebietes DE 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“, ECO-CERT Techentin, 31.10.2013



27. Oktober 2014

1. Planverfahren, Einfacher B-Plan

Der B-Plan wird im normalen Verfahren nach BauGB §§ 3 und 4 aufgestellt.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, jedoch keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen. Er ist somit ein einfacher B-Plan, die Regelungen des § 30 Abs. 1 BauGB sind nicht zutreffend.

Der städtebaulich relevante Sachverhalt Maß der baulichen Nutzung ist im B-Plan abschließend geregelt. Die Art der Nutzung eines Vorhabens ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Ein neues Vorhaben soll sich diesbezüglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Durch den B-Plan wird ausgeschlossen, dass einem Vorhaben folgende öffentlichen Belange entgegeng gehalten werden:

- das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans
- das Vorhaben lässt die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten

Nach der Beteiligung der Behörden im Zeitraum Dezember 2013 bis Januar 2014 und weiterer Absprachen wurden im Oktober 2014 folgende Änderungen in die Planung eingearbeitet:

- auf Baugrenzen wird verzichtet
- die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden der vorgesehenen Erweiterung des Wochenendhauses auf dem Flurstück 326/3 angepasst
- Bezeichnung „Ferienhaus“ wird in TF 3.3 und GF nicht mehr benutzt
- Waldumwandlung wird nicht mehr dargestellt
- § 20 Biotope, Naturdenkmal, Landschaftsschutzgebiet „Krakower Seenlandschaft“, EU-Vogelschutzgebiet DE 2339-402 „Nossentiner-Schwinzer Heide“, FFH-Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V (bis 50 m ab Mittelwasserlinie) werden dargestellt
- in TF 3.3 Ergänzung von Pflanzqualität, Umfang und Anzahl der Verpflanzung
- Ergänzung von TF 3.5 bezüglich der Pflegemaßnahmen am Naturdenkmal Stiel-Eiche
- Lärche auf Flurstück 326/4 wird als Rodung dargestellt
- Hinweise bezüglich Bodenverunreinigungen und Altablagerungen aufgenommen
- Nebengebäude auf Flurstück 326/4 ergänzt
- Planzeichenerklärung angepasst
- Begründung redaktionell überarbeitet



27. Oktober 2014

2. Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Damit werden den Eigentümern der bereits bebauten Grundstücke Möglichkeiten und Regeln zur Erweiterung der baulichen Anlagen und für einen eventuellen Neubau nach Abbruch der bestehenden Bauwerke gegeben. Der Bebauungsplan soll eine angemessene Erweiterung vorhandener Wohngebäude und teilweise auch Ersatzneubauten ermöglichen.

Die hier festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten wurden auf Verträglichkeit mit der umgebenden Natur und Umwelt, insbesondere der europäischen Schutzgebiete, geprüft.

3. Vorhandene Planungen

3.1. 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.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert den Luftkurort Krakow am See als Grundzentrum. Es kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als Tourismusschwerpunktraum. Große Bereiche der Stadt werden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

3.1.3 Tourismusräume (ab Seite 19 RREP MMR)

- G (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.



27. Oktober 2014

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

- G (3) In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Das betrifft die Gemeinden:

...

- Krakow am See,

...

5.1. Umwelt- und Naturschutz

- G (2) In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind.“

5.2 Erholung in Natur und Landschaft

- G (1) Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird. Das sind in der Planungsregion:

...

- die Seenlandschaft um Krakow am See,

...

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

3.3. Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht beabsichtigt.



27. Oktober 2014

4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Auf dem Neuen Lande“ umfaßt folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Krakow am See:

Flurstücksnummer	Fläche in qm
326/3	677
326/4	601
326/5	601
326/6	607
326/7	459
326/8	465
326/9	358
	3.768

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch eine Grünfläche,
- im Norden durch Wald,
- im Osten und Süden durch den Krakower See,
- im Südwesten durch Wald.

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte an vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Das Plangebiet befindet sich höhenmäßig zwischen dem Krakower See mit einer durchschnittlichen Wasserspiegelhöhe von 47,5 m ü. HN und einem Uferplateau von ca. 50 m ü. HN. Die zur Bebauung ausgewiesene Fläche ist fast eben und befindet sich ca. auf 50 m über HN.



27. Oktober 2014

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet wurde Ende der 1950-iger Jahre (Bauzeichnung von Flurstück 326/7) mit Wochenendhäusern bebaut und wird seitdem in dieser Art genutzt.

Neben den Wochenendhäusern bestehen untergeordnete bauliche Anlagen wie Terrassen, Carports, Schuppen, Sammelgruben für Abwasser, Brunnen mit Pumpen, Flüssiggastanks u.ä. Der Bestandsschutz dieser Anlagen wird durch die Aufstellung des B-Plans nicht verändert, auch wenn sich diese Anlagen außerhalb der Baugrenzen befinden.

5.2. Baugrund und Hydrogeologie

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Flurstücks 326/8 wurden vom Baugrundbüro Sydow aus Waren Sondierungen durchgeführt und mit Datum vom 08.10.2010 ein geotechnischer Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse angefertigt. Bei den anstehenden Bodenarten handelt es sich um Mutterboden, Auffüllungen, Sande, schluffige bis stark schluffige Sande und Geschiebemergel. Am untersuchten Standort kann ein eingeschossiges Gebäude mit Dachausbau auf Streifenfundamenten flach gegründet werden.

Grundwasser wurde unter 2 m Tiefe angeschnitten.

Auf den benachbarten Grundstücken sind ähnliche Baugrundverhältnisse zu erwarten. Dies ist ggf. durch Sondierungen und Gutachten zu belegen.

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

5.3. Altlasten

Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet und in dessen Nähe keine Altlastverdachtsflächen dargestellt. Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

5.4. Denkmalschutz

Der Stadt Krakow am See wurde mit Datum vom 29.10.96 eine Benachrichtigung über Baudenkmale der Gemeinde zugestellt. In dieser Auflistung ist kein Bauwerk enthalten, das sich innerhalb des Plangebiets befindet.



27. Oktober 2014

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.

5.5. Immissionsschutz

Die Geräuschemissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Geräuschquellen erkennbar, welche die oben genannten Richtwerte gefährden können.

5.6. Bodenschutz

Soweit weiterhin 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 Bundes- Bodenschutz- 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.



27. Oktober 2014

6. Wald und Baumbestand

Nördlich und südwestlich des Plangebiets befindet sich Wald lt. gültiger Definition des Landeswaldgesetzes. Nach Durchführungsbestimmungen zum Landeswaldgesetz zählen alle mit Waldgehölzen bestockte Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m als Wald im Sinne des Gesetzes.

Entsprechend § 20 Landeswaldgesetz ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 m einzuhalten.

Der Wald wurde in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb des Waldabstandsbereichs ist die Forstbehörde an Entscheidungen zu Bauanträgen zu beteiligen, es sind Einzelfallentscheidungen herbei zu führen.

Auf dem Flurstück 326/4 befinden sich eine Lärche und ein Naturdenkmal Stiel-Eiche. Für beide Bäume sind Maßnahmen vorgesehen.

Für die Lärche soll ein Rodungsantrag gestellt werden. Die Lärche überragt die angrenzenden Gebäude erheblich und gefährdet die Verkehrssicherheit. Sie beeinträchtigt das auf dem gleichen Flurstück aufstehende Naturdenkmal Stiel-Eiche in ihrer Entwicklung. Die Lärche wird deshalb als ein künftig zu rodender Baum dargestellt.

Die Stiel-Eiche auf Flurstück 326/4 wurde als Naturdenkmal gekennzeichnet. Der Erbpächter des Grundstücks hatte bereits im November 2012 ein Gutachten zur Verkehrssicherheit einer Stiel-Eiche anfertigen lassen. Der öffentlich bestellten Sachverständige Thomas Franiel stellte fest, dass zum Untersuchungszeitraum die Bruchsicherheit des Baumes nur eingeschränkt gegeben war. Er empfahl die Entnahme von Totholz und zur langfristigen Sicherung der Verkehrssicherheit den Kronenmantel um zusätzlich 20% bzw. ca. 5 m gemäß ZTV-Baumpflege 2006 Pkt. 3.1.9.3. fachgerecht einzukürzen. Die Einkürzung sollte im Oberbereich der Krone erfolgen und den bereits deutlich skelettierten Bereichen zu einem einheitlichen Kronenbild verhelfen. Die Empfehlungen des Sachverständigen wurden als TF 3.5 in die Planung übernommen..



27. Oktober 2014

7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

7.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung der maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen definiert. Im Plangebiet existieren 7 Grundstücke in den Größen von 358 bis 677 qm. Die durchschnittlichen Breiten (parallel des Erschließungsweges) der bebaubaren Grundstücksflächen betragen 13 bis 24 m. Unter Beachtung der Abstandsflächen sind diese Grundstücke zur Erzielung einer weiteren nutzbaren Baufläche nicht mehr teilbar.

Die festgelegte zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung beträgt 70 qm je Grundstück. Diese Größe orientiert sich an einem Bauvorhaben auf dem Flurstück 326/8, welches 2010 genehmigt wurde. Für die weiteren, bereits bebauten Grundstücke wird unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine Erweiterungsmöglichkeit auf ein einheitliches Maß von 70 qm Grundfläche geschaffen.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO sind zusätzlich je Grundstück 20 qm Grundfläche für einen Stellplatz oder einen überdachten Stellplatz (Carport) zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal möglichen Traufhöhe und maximal möglichen Firsthöhe der Gebäude in Bezug auf die mittlere vorhandene Geländehöhe vor der jeweiligen Außenwand geregelt.



27. Oktober 2014

7.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anpflanzung von Bäumen als Kompensation für die Versiegelung des Bodens ist in TF 3.1 geregelt. Im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanzierung wurden die Baumpflanzungen folgenden Grundstücken zugeordnet:

Flurstück	Festsetzung Bebauungsplan		vorhandene Bebauung		Erweiterungspotential (m²)			Kompen- sations- bedarf
	zulässige Grund- fläche (m²)	Carport max. Größe (m²)	vorhand. Grund- fläche (m²)	Carport (m²)	Optionen		Summe	Bäume (Stück)
					Wohn- haus	Carport		
326/3	70	20	42	13	28	7	35	1
326/4	70	20	40	15	30	5	35	1
326/5	70	20	61	-	9	20	29	1
326/6	70	20	65	13	5	7	12	1
326/7	70	20	38	-	32	20	52	2
326/8	70	20	69	-	-	20	20	1
326/9	70	20	32	26	38	-	38	1
<i>Zwischensu- mme</i>	490	140	352	67	142	79		
Gesamt	630		419				221	8

7.4. Ausschluss von kleinen Windkraftanlagen

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, Abschnitt „6.5 Energie einschließlich Windenergie“ ist die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen nur innerhalb der zu diesem Zweck festgelegten Eignungsgebiete zulässig (Ziel Z 1). Die Wirkung der Eignungsgebiete bezieht sich auf solche Anlagen, die als „raumbedeutsam“ im Sinne des LPIG M-V gelten. In der Regel sind dies Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m.

Da auch von kleineren Windenergieanlagen Störungen durch Lärm und optische Effekte nicht auszuschließen sind, werden sämtliche Windenergieanlagen, auch Kleinwindkraftanlagen, im Geltungsbereich des B-Plans ausgeschlossen.



27. Oktober 2014

7.5. Gestalterische Festsetzungen

Die Dächer der bestehenden Häuser auf dem Neuen Lande sind alle mit Rohr gedeckt. Mit Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer soll dieses traditionell gewachsene Bild erhalten werden.

8. Erschließung des Plangebiets

8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über einen unbefestigten Weg zum Borgwall. Von dort führt eine Asphaltstraße nach Krakow am See. Die Erschließung ist somit ortsüblich gesichert, ein Ausbau des Weges ist nicht beabsichtigt.

Durch die geplanten Vorhaben entsteht kein Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen auf öffentlichen Flächen, Fahrzeuge der Nutzer und Besucher sind auf den einzelnen Grundstücken abzustellen.

8.2. Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet und in dessen Nähe ist keine Straßenbeleuchtung vorhanden, ein Neubau einer Straßenbeleuchtung ist nicht vorgesehen.

8.3. Trinkwasser

Im Planbereich befinden sich keine öffentlichen Versorgungsanlagen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Brunnen und Hauswasseranlagen der Grundstückseigentümer. Die Entnahme von Grundwasser ist gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Ein Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg ist weder von der Stadt Krakow am See noch vom Verband beabsichtigt.

8.4. Löschwasser

Der Grundschutz wird aus dem in der Nähe befindlichen Krakower See abgesichert.

8.5. Schmutzwasser

Im Planbereich befinden sich keine öffentlichen Entsorgungsanlagen. Die anfallenden Abwässer sind in abflußlosen Gruben zu sammeln und dem WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg zur Abfuhr zu überlassen.



27. Oktober 2014

8.6. Niederschlagswasser

Im Planbereich befinden sich keine öffentlichen Entsorgungsanlagen. Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 3.4. geregelt, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

8.7. Elektroenergie

Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der WEMAG AG. Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Leitungen der Gemeinschaft der 7 Grundstückseigentümer bis zum Borgwall und Anschluss an das Leitungsnetz der WEMAG AG gewährleistet.

8.8. Gasversorgung

Eine leitungsgebundene Gasversorgung ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

8.9. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Telekom.

8.10. Abfallentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll sowie die nicht selbst genutzten kompostierbaren Abfälle sind dem Landkreis Rostock als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.



27. Oktober 2014

9. Umweltbericht

9.1. Einleitung

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.

9.1.a) Ziele der Planung

Die Ziele des B-Plans sind unter 2. beschrieben. Zur Erreichung der Planziele werden Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen.

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

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 Bestandteil des FFH-Gebiets, damit befindet sich das FFH-Gebiet östlich des Plangebiets unmittelbar an der Plangebietsgrenze. Zur Feststellung einer eventuellen Betroffenheit des FFH-Gebiets durch die vorgesehene Aufstellung eines B-Plans wird auf die anliegende FFH-Vorprüfung verwiesen.
Im Fazit der FFH-Vorprüfung wird folgendes festgestellt:

Die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ in seinen für den Schutzzweck oder den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen, durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Krakow am See „Auf dem Neuen Lande“ vorbereiteten Ausbau- sowie Sanierungsmaßnahmen ist ausgeschlossen.

Das Projekt ist aus Gutachtersicht mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ verträglich und damit zulässig.



27. Oktober 2014

Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“

Das Plangebiet ist Bestandteil des europäischen Vogelschutzgebietes DE 2339-402 – Nossentiner/Schwinzer Heide. Zur Betroffenheit des Vogelschutzgebiets durch die vorgesehene Aufstellung eines B-Plans wird auf die anliegende FFH-Vorprüfung verwiesen.

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

Die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes, in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Krakow am See „Auf dem Neuen Lande“ vorbereiteten Ausbau- sowie Sanierungsmaßnahmen ist ausgeschlossen.

Das Projekt ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ verträglich und damit zulässig.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 21 Landesnaturschutzgesetz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des LSG's „Nossentiner/Schwinzer Heide“. Bei Baumaßnahmen ist deshalb eine Ausnahmegenehmigung nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Dies trifft auch auf Nebenanlagen bzw. nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen zu.

Angrenzend befinden sich mehrere Biotope, die in der Biotopkartierung und Planzeichnung erfasst und dargestellt sind.



27. Oktober 2014

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Nach Bundesnaturschutzgesetz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen. Diese Prüfung wurde in der Anlage durchgeführt. In der dort enthaltenen zusammenfassenden Darstellung wird folgendes festgestellt:

Fazit und Zusammenfassung

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

*Die im Rahmen der Konfliktanalyse entwickelten **Maßnahmen zur Vermeidung (V_{AFB})** werden in den entsprechenden Formblättern - Maßnahmeblätter (sh. Anlage) dargestellt. Diese sind in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan integriert.*

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



27. Oktober 2014

9.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch

Von den Auswirkungen dieses Bebauungsplans werden Menschen innerhalb und außerhalb des Plangebiets weder wesentlich noch nachhaltig betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden in den Anlagen zum B-Plan gründlich untersucht. Unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird die Umsetzung des Vorhabens von den Fachgutachtern als verträglich eingeschätzt. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt wird ein Ausgleich durch Baumpflanzungen geschaffen.

Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des B-Plans wird die Versiegelungsmöglichkeit des Bodens in geringem Umfang erweitert. Andererseits wird der Boden außerhalb der Baufelder durch den B-Plan geschützt. Die zusätzliche Versiegelung wird als verträglich eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

In einem Abstand von minimal ca. 10 m zu den Bauflächen des Plangebiets befindet sich der Krakower See. Der Krakower See ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme nach WRRL wurde der See bereits in den "guten Zustand" eingestuft. Eine Ausnahme bildet die Bewertung der Uferstruktur. Sie zeigt für einige Streckenabschnitte der Uferlinie des Krakower Sees die Klasse 4 (siehe Karte).

Für den Bereich des vorliegenden B-Planes wird die Klasse 4 angegeben. Die anschließenden Bereiche haben die Klassen 2-3.

Eine weitere Verschlechterung durch den Bau von Stegen oder anderen Uferbauten ist nicht zu gestatten. Das Ufer ist weitgehend baufrei zu halten.

Stege und anderen Uferbauten liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, hierzu werden keine Regelungen getroffen.

Das Schutzgut Wasser wird durch den B-Plan bzw. die daraus folgenden Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Luft

Durch die geringfügige Vergrößerung der Baumöglichkeiten wird die Qualität der Luft nicht verändert.

Schutzgut Klima



27. Oktober 2014

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

Der Norden Deutschlands gehört 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 nachteilige Beeinflussung des Klimas erfolgt durch den B-Plan bzw. die daraus folgenden Bauvorhaben nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Gemarkung Krakow am See befindet sich in der Großlandschaft 41 – *Mecklenburger Großseenlandschaft*.

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch den Krakower See, die umgebenden Waldflächen und die bereits vorhandene Bebauung geprägt. Durch die gestalterische Festsetzung werden die Dächer in Form von Reetdächern festgeschrieben. Das Ensemble der 7 reetgedeckten Häuser am Krakower See soll so gesichert werden. B-Plan dient somit auch dem Erhalt des Landschaftsbilds.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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



27. Oktober 2014

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

Die durch den B-Plan definierten Baumöglichkeiten stellen nur einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Umwelt kann sich in diesem Bereich wie bisher entwickeln.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei
Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Gebäude bestehen und werden voraussichtlich von den Eigentümern immer nur stückweise saniert. Eine nachhaltige und wirtschaftliche Sanierung der Gebäude wird erschwert. Der Umweltzustand wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verbessert.

9.2.c) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und
des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Für diesen Standort werden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten gesehen.



27. Oktober 2014

9.2.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Standortwahl auf anthropogen vorbelasteten Flächen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Wahl kleinstmöglicher Baumaße,
- kurzer Anbindungsweg an bestehende Verkehrseinrichtungen,
- Schutz und Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, insbesondere der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Plangeltungsbereich

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

- Vermeidung von gewässerschädigenden Einleitungen, sachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18915).
- 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 werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- Einhaltung der Richtlinien für Lärmschutz während der Bautätigkeiten
- Ordnungsgemäße Abfallverwertung und -entsorgung.

Maßnahmen des Artenschutzes

Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB}) zur Verhinderung von Zugriffstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (AFB) festgesetzt:

V_{AFB1} (sh. Maßnahmeblatt 1 – AFB)

Zur Vermeidung einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der **Fledermäuse** in Folge der Bauarbeiten, wird nach einer Antragstellung auf Abbruch / Neubau / Umbau / Erweiterung eine gutachtliche Kontrolle der betroffenen Gebäude auf Besiedlung von Fledermäusen durchgeführt.

sh. hierzu TF 3.1



27. Oktober 2014

V_{AFB2} (sh. Maßnahmeblatt 2 – AFB)

Zur Vermeidung vorhabenbedingter erheblicher Störungen bei **Brutvögeln** sowie Tötungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bei Brutvögeln erfolgt eine jahreszeitliche Steuerung der Bauarbeiten.

sh. hierzu TF 3.2

Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen

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

die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna durch Neuversiegelung, insbesondere:

- Verlust bzw. Veränderung der belebten Bodenstruktur auf ca. 221 m² Fläche
(bei vollständiger Ausnutzung der maximal möglichen Bebauung)

Eingriffstatbestände

Trotz der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen lassen sich nicht alle Eingriffsfolgen vermeiden. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne eines Eingriffs müssen durch naturschutz- und landschaftspflegebezogene Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden.

Ausgeglichen sind nach § 15 BNatSchG Eingriffe, deren beeinträchtigte Funktion(en) in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind. Wird die Kompensation in dem betroffenen Naturraum in Art und Umfang gleichwertig vorgenommen, gilt der Eingriff als ersetzt.

Das veränderte Landschaftsbild gilt als ausgeglichen, wenn ein Zustand erreicht wird, der es in gleichartiger Weise ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges landschaftsgerecht wiederherstellt bzw. neu gestaltet. Ersetzt werden können die Beeinträchtigungen im Zuge einer gleichwertigen Neugestaltung des betroffenen Landschaftsraumes.

Dies betrifft in erster Linie die Wiederherstellbarkeit bzw. die Wiederherstelldauer von betroffenen Biotoptypen. So ist die Zerstörung eines Biotoptyps mit einer kurzen Entwicklungsdauer ein ausgleich- bzw. ersetzbarer Eingriff. Vor diesem Hintergrund werden die oben beschriebenen Eingriffe aufgrund der Überprägung von Flächen (in der Regel Biotope der Wertstufe I) mit einer geringen Entwicklungsdauer als kompensierbar eingestuft.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im jeweilig erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern, um ökologisch und ästhetisch voll funktionsfähige Flächennutzungen hervorzubringen.

Die Eingriffsregelung im Sinne der §§ 14/15 BNatSchG bzw. 12 NatSchAG M-V mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der für den Plangeltungsbereich durchgeführten Biotopkartierung mit Aufnahme der Biotope (sh.



27. Oktober 2014

Anlage – Biotopkartierung). Nach der Biotopkartierung erfolgt der Eingriff auf bereits anthropogen überprägten Flächen innerhalb des bestehenden Ferienhausgebietes.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Auf dem Neuen Lande“ erfolgt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches, welche im Folgenden aufgeführt werden:

- Anpflanzung von 8 Einzelgehölzen, möglichst an den Grundstücksgrenzen

sh. hierzu TF 3.3



27. Oktober 2014

9.3. Technische Verfahren der Umweltprüfung

siehe Anlagen

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

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

9.5 Zusammenfassung

Das Vorhaben dient der Sicherung und geringfügigen Entwicklung des Erholungsstandortes Auf dem Neuen Lande.
Der B-Plan dient der weiteren positiven Entwicklung des Luftkurortes Krakow am See.



27. Oktober 2014

10. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung 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
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der 1. Änderung vom 18.01.2005
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 11. August 2010
- Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C. H. Beck München, 2002
- Franiel, Thomas, ö.b.v. Sachverständiger; Gutachten zur Verkehrssicherheit einer Stiel-Eiche Auf dem Neuen Lande 6, Crivitz, 02. November 2012

Krakow am See, *16.02.* 2015

.....
Fischer, Stellv. Bürgermeister

