

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 27
" Jörnberg "
der Stadt Krakow am See**



15. Juli 2005



15. Juli 2005

Inhaltsverzeichnis

Teil I - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Vorhandene Planungen

- 1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
- 1.3. Flächennutzungsplan

2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3. Ziele des Bebauungsplans

4. Räumlicher Geltungsbereich

5. Höhenlage und Überflutungsgefährdung

6. Einschätzung des Plangebiets

- 6.1. Bisherige Nutzungen
- 6.2. Baugrund und Hydrogeologie
- 6.3. Altlasten
- 6.4. Denkmalschutz
- 6.5. Immissionsschutz

7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

- 7.1. Art der baulichen Nutzung
- 7.2. Maß der baulichen Nutzung
- 7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

8. Erschließung des Plangebiets

- 8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
- 8.2. Trinkwasser
- 8.3. Löschwasser
- 8.4. Schmutzwasser
- 8.5. Niederschlagswasser
- 8.6. Elektroenergie
- 8.7. Gasversorgung
- 8.8. Telefon
- 8.9. Abfallentsorgung

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1. Inhalt und Ziele des B-Plans
- 1.2. Bedarf an Grund und Boden
- 1.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1. Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden
- 2.2. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes



15. Juli 2005

- 2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4. Wald, Beeinflussung und Abstand
- 2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

- 3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung
 - 3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
 - 3.3. Zusammenfassung

Teil III - Literatur und Quellen

- Anlagen:
- 1. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen Bestand
 - 2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen Planung
 - 3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Tabellarische Zusammenstellung
 - 4. Lageplan der zur Rodung vorgesehenen Bäume
 - 5. Liste der zur Rodung vorgesehenen Bäume

Für Ersatzmaßnahme im Bahnhofsumfeld:

- 6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen Bestand
- 7. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen Planung
- 8. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Tabellarische Zusammenstellung



15. Juli 2005

I - 1. Vorhandene Planungen

I - 1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumordnungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" und als "Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege". 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 Landesraumordnungsprogramm wird festgestellt, dass insbesondere in ländlichen Räumen die zentralen Orte als räumliche Entwicklungsschwerpunkte ausgebaut werden sollen (Pkt. 2.1.1.). Durch Bereitstellung von Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsstätten soll eine Verbesserung der Lebensbedingungen der Bevölkerung erreicht werden und einer Abwanderung entgegen gewirkt werden.

I - 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Im System der zentralen Orte wird Krakow am See als Unterzentrum festgesetzt. Zur dauerhaften Erhaltung des Status Unterzentrum ist die Einwohnerzahl insbesondere im Hauptort zu erhöhen und somit sind Wohn- und auch Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See als Schwerpunkt und insbesondere das Plangebiet wird als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes und als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen des Binnenlandes ist neben der qualitativen Verbesserung vorhandener Beherbergungseinrichtungen die Entwicklung neuer Kapazitäten anzustreben. Die touristische Infrastruktur ist auszubauen und zu konsolidieren, dabei ist eine Saisonverlängerung anzustreben. Einrichtungen der touristischen Infrastruktur sind in der Regel an die Ortslagen vornehmlich zentraler Orte anzubinden bzw. in diese zu integrieren. (Pkt. 7.1.2 (4))



15. Juli 2005

I - 1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Gegenwärtig ist die Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004 verbindlich.

Das Plangebiet ist im FNP als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung definiert. In der Begründung zur Neubekanntmachung wird zu diesem Sondergebiet folgendes ausgeführt:

„In den Sondergebieten beherbergung ist eine Konkretisierung der Beherbergungsform (Pension, Hotel, Ferienhaus o.ä.) nicht vorgesehen. Das Entwicklungskonzept lässt hier Spielraum für die private Initiative zu. Eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungsart erfolgt in der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung. Wichtig an diesen Standorten ist jedoch der Anspruch der Einfügung der baulichen Anlagen in den Kontext der umgebenden Bebauung.“

I - 2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung gab mit Schreiben vom 12.04.2005 eine Stellungnahme zur Plananzeige. Darin wird vom Bau von 26 Ferienhäusern mit 416 Bettenplätzen sowie weiterer touristischer Infrastruktureinrichtungen auf einer Planfläche von 1,25 ha ausgegangen.

Folgende Ziele der Raumordnung werden für das Plangebiet mitgeteilt:

- „Das Plangebiet befindet sich in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes. Hier ist neben der qualitativen Verbesserung vorhandener Beherbergungseinrichtungen die Entwicklung neuer Kapazitäten anzustreben. Die touristische Infrastruktur ist auszubauen, dabei ist eine Saisonverlängerung anzustreben.
Mit der angezeigten Planung wird grundsätzlich dem raumordnerischen Erfordernis hinsichtlich der Kapazitätserhöhung und Saisonverlängerung entsprochen.
Für die Stadt Krakow am See muss die Planung im Zusammenhang mit der bisherigen touristischen Entwicklung gesehen werden. Die offizielle Statistik weist für das Jahr 2004 280 gewerblich gemeldete Betten aus, deren Auslastung ca. 35% betrug und somit weit unter dem Durchschnitt anderer Gemeinden in Fremdenverkehrsschwerpunkträumen liegt. Laut Auskunft der Tourismusinformation der Stadt sind neben den gewerblich gemeldeten Betten noch ca. 700 Betten durch privat bzw. andere Träger vorhanden. Die Stadt sollte gründlich abwägen und prüfen, ob für die weiteren 416 Betten in Ferienhäusern ein nachweislicher Bedarf besteht und ob bei dieser Größenordnung nicht die Existenz der vorhandenen Betriebe gefährdet wird.
Die Begründung zum B-Plan Nr. 27 sollte hierzu Aussagen treffen.
- Landschaftsstörende bauliche Anlagen sind zu beseitigen bzw. durch Umbau in neue Nutzungen zu integrieren.
Der jetzige Zustand des Plangebietes muss als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden, der den Status von Krakow am See als Luftkurort negativ beeinträchtigt. Mit der angezeigten Planung kann dieser Missstand beseitigt werden, wobei allerdings in Zweifel gezogen werden



15. Juli 2005

muss, ob auf 1,25 ha eine verdichtete Bebauung mit 26 Ferienhäusern städtebaulich an diesem Standort angebracht ist, zumal die Umgebung von lockerer Wohnbebauung geprägt wird.

- Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 liegt in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege und grenzt unmittelbar an den Wald an. Innerhalb des Planbereiches existiert ein wertvoller Baumbestand.
Bei Beachtung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstandes der Bebauung zum Wald von 30 m und bei Einbeziehung des vorhandenen Großgrüns ist, wie schon voran festgestellt, eine Bebauung mit 26 Ferienhäusern sehr verdichtet und dem Landschafts- und Ortscharakter nicht angepasst.
- Planungen in der Region sind so auszurichten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen ausgeschlossen werden.
An den Planbereich grenzt unmittelbar ein Wohngebiet an. Es ist zu bedenken, dass der durch die Planung von 416 Betten verursachte Fahrzeugverkehr, aber auch Lärmemissionen, die vom Plangebiet ausgehen, die umliegende Wohnbebauung nicht beeinträchtigen dürfen.

Fazit

Eine touristische Nachnutzung durch Beherbergungskapazitäten und eine touristische Infrastruktur ist aus raumordnerischer Sicht für die Stadt Krakow am See vertretbar. Kritisch sind die geplanten Kapazitäten von 416 Betten in 26 Ferienhäusern und die dadurch bedingte verdichtete Bebauung zu werten. Die Planung muss sich in das touristische und städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt Krakow am See einordnen.

Die Umweltprüfung im Rahmen des B-Planverfahrens muss aus raumordnerischer Sicht die Schutzgüter Mensch, Natur, Landschaft und Boden vertiefend bewerten.“

Der korrekte Umfang des Gesamtvorhabens beträgt 156 Betten, siehe I-3.

Die gesamte Stadt Krakow am See befindet sich in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege. Über die künftige Flächennutzung wurde im Flächennutzungsplan bereits befunden. In der Begründung folgen weitere Aussagen zur obigen Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 19.05.2005 gibt das Amt für Raumordnung und Landesplanung folgende Mitteilung:

Der B-Plan Nr. 27 ist, bezogen auf die geplante touristische Nutzung der Fläche, mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar. Raumordnerische Bedenken bestehen weiterhin gegen die sehr verdichtete Bebauung von 26 dreigeschossigen Ferienhäusern. Um das Maximum an städtebaulicher Qualität zu erreichen, ist die Umgebungsanpassung weitestgehend zu berücksichtigen.

Die Stadt sieht in den vorgetragenen Bedenken keinen raumordnerischen sondern einen gestalterischen Inhalt. Die ca. 150 Betten könnten im Plangebiet auch in einem größeren Hotelgebäude untergebracht werden. Die Bedenken werden in die Abwägung eingestellt und mit folgenden Argumenten abgewogen:



15. Juli 2005

- § 1 a (2) BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...“
- Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich bzw. Stadtrandbereich bestehen in Krakow am See fast nicht mehr
- Tourismuskonzept der Stadt, siehe I – 3.

Die Stadt bleibt bei den gewählten Festsetzungen.

I - 3. Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebauliche Neuordnung von anthropogen vorgeprägten Bereichen in der Nähe des Krakower Sees. Für den Tourismus werden ein Altstandort (Gästehaus des Rates des Bezirkes Schwerin) und ein ehemaliger Berufsschulstandort wieder erschlossen bzw. erweitert.

Die Gesamtplanung lässt sich in drei Bereiche aufgliedern.

Die denkmalgeschützte Wohnanlage Jörnbergweg 14 soll erhalten und denkmalgerecht saniert werden. Dazu gehören die Villa, das Nebengebäude mit Wohnung und das Wirtschaftsgebäude. Dieser Bereich soll künftig dem Empfang und Aufenthalt der Gäste dienen.

Unmittelbar neben der Villa soll unter Aufnahme der seeseitigen Bauflucht des Nebengebäudes ein Badehaus entstehen. In dieses Gebäude sollen verschiedene Wellness-Einrichtungen wie beispielsweise Schwimmbad und Sauna integriert werden. Damit soll eine wirtschaftlich erforderliche Saisonverlängerung unterstützt werden.

In den weiteren Bereichen des Plangebiets ist der Aufbau von Bettenkapazität in Form von Ferienhäusern vorgesehen. Insgesamt sind maximal 26 Einheiten in Form von Einzel- und überwiegend Doppelhäusern vorgesehen. Da sich in jeder Einheit eine kleinere und eine größere Ferienwohnung befinden ergeben sich insgesamt 52 Wohnungen. Bei einer vorgesehenen Ausstattung mit 2 bzw. 4 Betten ergibt sich eine maximale Belegung mit 156 Personen.

Die Stadt Krakow am See hat 2004 eine Tourismuskonzeption von der dwif-Consulting GmbH Berlin (www.dwif.de) erarbeiten lassen. Die vom Amt für Raumordnung genannte geringe Auslastung der gewerblichen Bettenkapazität wird darin noch deutlicher herausgearbeitet. Für 2003 betrug danach die durchschnittliche Auslastung der beim statistischen Landesamt gemeldeten Betten (Betriebe > 8 Betten) lediglich 26 %. Zur Veränderung dieser unbefriedigenden Situation formuliert die Tourismuskonzeption einen Maßnahmenkatalog mit 19 Maßnahmen und einer Vielzahl von Aufgaben. Das erste Stichwort fasst dabei alle Maßnahmen zusammen, die einer Saisonverlängerung dienen. Dazu wird bereits unter laufender Nummer 3 folgendes vorgeschlagen:



15. Juli 2005

„Maßnahme 3 Aufwertung bzw. Ausbau der (privaten) Angebote im Bereich Freizeit und
Gastgewerbe

Ausgangssituation:

Die vorhandene Freizeit- und Beherbergungsstruktur von Krakow am See ist in verschiedener Hinsicht noch verbesserungsfähig. Defizite bestehen insbesondere bei gruppenreisefähigen Beherbergungsbetrieben, bei Unterkünften für Radfahrer, bei Betrieben mit Wellnessangeboten und bei Freizeiteinrichtungen, die insbesondere als Schlechtwetter-Programm genutzt werden können.

Idee:

Die Stadt unterstützt alle privaten Investitionsvorhaben, **die eine Bereicherung des vorhandenen Angebots darstellen und den vorgegebenen Zielgruppen und Märkten entsprechen** (Schwerpunkte: Gesundheit/Wellness, Kinder, Sport). Bei der jeweiligen Standortwahl sollte die beabsichtigte Nutzung auf mögliche Konflikte mit anderen Zielstellungen, wie z.B. Lärmbeeinträchtigung, Erhalt der Umweltqualität geprüft werden.“

Innerhalb der Stadt gibt es bisher 4 Hotels mit jeweils 19 bis 25 Betten. Eine am Stadtrand gelegene Ferienhausanlage verfügt über eine Kapazität von 62 Betten. Ein Bus- oder Tagungstourismus findet faktisch nicht statt. Es gibt keine Beherbergungseinrichtung mit einem fundierten Wellnessangebot. Zur Wirtschaftlichkeit der Wellnesseinrichtungen ist wiederum eine gewisse Bettenkapazität erforderlich.

Das am Jörnberg geplante Vorhaben entspricht der Aufgabenstellung der Tourismuskonzeption. Die Stadtvertretung hat mit Beschluss 1/2005 die Konzeption gebilligt und Schritte zur Umsetzung beschlossen.

Das Gesamtvorhaben dient somit der weiteren Entwicklung und Stabilisierung des Fremdenverkehrs im Luftkurort Krakow am See.

Der Standort Jörnberg wurde zudem durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

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



15. Juli 2005

I - 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Krakow am See:

Flurstücks- Nr.	Fläche lt. Kataster
268/1	4.419
267/1	1.677
266	6.400
	12.496 m ²

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

im Norden :	Wohn- und Feriengrundstück
im Osten :	Wald des Jörnbergs
im Süden :	Krakower See
im Westen :	Eigenheimbebauung Jörnberg

I - 5. Höhenlage und Überflutungsgefährdung

Das Plangebiet ist weitgehend eben und hat eine Höhenlage von ca. 50 bis 52 m über HN. Lediglich die Grünflächen am Ostrand des Plangebiets erreichen über Böschungen eine Höhenlage bis zu 55,6 m über HN.

Eine Überflutungsgefährdung besteht unter normalen Umständen nicht.



15. Juli 2005

I - 6. Einschätzung des Plangebiets

I - 6.1. Bisherige Nutzungen

Im Südteil ehemals als private Wohnvilla mit Nebengebäuden und Parkanlage errichtet, dann über mehrere Jahrzehnte als Gästehaus genutzt. Die Kapazität des Gästehauses wurde durch zwei Bungalows erweitert. Aufgrund der Rohstoffbasis in der DDR wurde ein Braunkohleheizhaus mit Schornstein errichtet. Bungalows und Heizhaus sollen abgetragen werden.

Im Nordteil wurde 1952 eine landwirtschaftliche Berufsschule fertiggestellt. Später fand dort die Berufsausbildung für Rundfunkmechaniker, Augenoptiker, BMSR- und Elektromechaniker und Büroinformationselektroniker statt. Im September 1993 wurde die Berufsausbildung aufgrund von Strukturveränderungen an diesem Standort eingestellt. Da eine künftige schulische Nutzung des Gebäudes nicht vorstellbar ist und ein Umbau des typischen Schulgebäudes wirtschaftlich nicht vertretbar ist bleibt hier nur der Abriss. Damit ergibt sich die Möglichkeit einer neuen Nutzung dieser städtebaulich bedeutenden Fläche.

I - 6.2. Baugrund und Hydrogeologie

Der Baugrund soll im weiteren Verfahren erkundet werden. Es werden normale Verhältnisse erwartet.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

I - 6.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

I - 6.4. Denkmalschutz

Der Stadt Krakow am See wurde mit Datum vom 29.10.96 eine Benachrichtigung über Baudenkmale der Gemeinde zugestellt. Darin sind folgende Objekte enthalten:

Nr. 1981	Jörnbergweg 14	Wohnanlage (2 Wohnhäuser u. 1 Wirtschaftsgebäude in parkartiger Gartenlandschaft)
Nr. 1998	Möwenweg 17	ehem. Landwirtschaftsschule mit Gedenkstätte für die Geschwister Scholl

Die Wohnanlage soll erhalten werden. Für die ehem. Schule wurde die Abbruchgenehmigung mit Datum vom 07.07.2005 erteilt.



15. Juli 2005

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.

I - 6.5. Immissionsschutz

Immissionsrelevante Schallquellen sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Die Zufahrt zur geplanten Ferienanlage erfolgt von der B 103 über ein kurzes Stück Gemeindestraße. Innerhalb des bewohnten Bereichs ist diese Gemeindestraße bereits als 30km/h Zone ausgeschildert. Zum Abschluss der geplanten Investition innerhalb des Plangebiets sollte die Asphaltdecke der Gemeindestraße saniert werden. Damit werden die Lärmbelastigung durch Fahrzeugverkehr in den zulässigen Grenzen gehalten.

Der Gemeinschafts- und Veranstaltungsbereich der Ferienanlage wird im Südostbereich des Plangebiets angeordnet. Möglicher Veranstaltungslärm entsteht somit in größtmöglicher Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung und wird zudem durch die geplante Bebauung selbst abgeschirmt. Im übrigen wird der Betreiber der Anlage auch im Interesse der eigenen Gäste unnötige Geräuschbelästigungen vermeiden.

I - 7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

I - 7.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll einer touristischen Nutzung zugeführt werden. Da im südlichen Teil in Nachbarschaft des Krakower Sees zusätzlich verschiedene Nutzungen möglich sein sollen erfolgt eine Teilung des B-Plans in folgende zwei Nutzungsarten:

Baufeld 1 und 2 – nördlicher Teil

Ferienhausgebiet nach § 10 (4) BauNVO.

Baufeld 3, 4 und 5 – südlicher Teil

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenverkehr“ und einem in TF 1.2 definierten Katalog der zulässigen Nutzungen.

I - 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet mittels GRZ geregelt. In den Baufeldern 1 und 2 wird die GRZ auf 0,35 festgesetzt und liegt somit knapp unter der Obergrenze von 0,4 für Ferienhausgebiete nach BauNVO § 17. Die geringfügige Unterschreitung der Obergrenze wurde wegen der daraus resultierenden Verringerung des Eingriffs vorgenommen.

In Baufeld 3 – 5 wurde die GRZ wegen der vorgesehenen massiveren Bebauung auf 0,4 festgesetzt.



15. Juli 2005

In Baufeld 1, 2, 3 und 5 werden max. 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die vorgesehenen Ferienhäuser und auch das Badehaus sollen drei Geschosse haben und mit Flachdächern versehen werden. Bei den Ferienhäusern wird das oberste Geschoss eine reduzierte umbaute Grundfläche haben. Das Flachdach des darunter liegenden Geschosses wird als Terrasse genutzt. Da die Grundflächen noch nicht exakt vorliegen wird wegen der Definition des Vollgeschosses in der LBauO die 3-Geschossigkeit erlaubt. Mit TF 2.1 wird die Grundfläche des 3. Geschosses der Ferienhäuser auf 75% des darunter befindlichen Geschosses eingeschränkt. Zusätzlich wird die maximale Firsthöhe auf Werte zwischen 60,5 und 61,5 m ü. HN festgesetzt, dies entspricht ca. 10 m über Gelände. Diese Höhe gestattet die Realisierung der vorgesehenen Bebauung und verhindert auf dem 3. Geschoss zusätzliche Steildächer. Vom vorhandenen Gelände existiert ein Höhenplan als Grundlage für diese Festlegung. Einige Bestandshöhen wurden in den B-Plan übernommen.

Vollgeschosse

Die LBauO M-V definiert Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses oder, wenn kein darunter liegendes Geschoss vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Baufeld 4 dient zur Errichtung eines unterhalb der künftigen Geländeoberfläche befindlichen Kellergeschosses für technische Räume.

I - 7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Bereichen durch Baugrenzen definiert. Die östlichen Baugrenzen werden durch die Abstimmungen mit der Forstbehörde vorgegeben.



15. Juli 2005

I - 8. Erschließung des Plangebiets

I - 8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Möwenweg. Für die innere Haupteerschließung wird eine Verkehrsfläche ausgewiesen, weitere Erschließungswege werden auf den Bauflächen angeordnet.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet Pkw-Stellplätze eingerichtet.

I - 8.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die unmittelbar am Plangebiet vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung, die Auflagen des Versorgers werden beachtet.

I - 8.3. Löschwasser

Die Entfernung zwischen den Baufeldern des Plangebiets und dem Krakower See beträgt maximal 200 m. Die Löschwasserversorgung wird somit durch den Krakower See gesichert.

Weiterhin wird Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt.

I - 8.4. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung soll durch Anschluss an die unmittelbar am Plangebiet vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgung zum Klärwerk Charlottenthal erfolgen.

I - 8.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 2.3 geregelt, daß das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert wird. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

I - 8.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über den Netzbetreiber WEMAG gewährleistet.

Die vorhandene Hausanschlußleitung für das Grundstück Möwenweg 20 könnte die vorgesehene Bebauung stören und ist in diesem Fall zu verlegen.



15. Juli 2005

I - 8.7. Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG unterhält in der Stadt Krakow am See ein Leitungsnetz zur Erdgasversorgung. Ein Anschluß kann geprüft werden.

I - 8.8. Telefon

Die fernmeldetechnische Versorgung wird über den Netzbetreiber Deutsche Telekom AG gewährleistet. Vor Beginn der Erd- oder Abrissarbeiten ist der Hausanschluß der ehemaligen Berufsschule außer Betrieb zu nehmen.

I - 8.9. Abfallentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen. Zur Sammlung der Abfälle wird an zentraler Stelle auf der Sonderbaufläche ein Platz für Container eingerichtet.



15. Juli 2005

Teil II - Umweltbericht

II - 1. Einleitung

Zur Erarbeitung der Umweltprüfung wurden der Landkreis Güstrow, das StAUN Rostock und das Forstamt Güstrow zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

II - 1.1. Inhalt und Ziele des B-Plans

Die Ziele des B-Plans sind unter I - 3 beschrieben.

II - 1.2. Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan hat eine Plangebietsgröße von 12.496 m².

Infolge der GRZ ergibt sich folgende maximale Bebauung bzw. Versiegelung:

Baufeld	Fläche m ²	GRZ	Mögliche Versiegelte Fläche m ²	GRZ + 50%	Mögliche Versiegelte Fläche m ²
1	2.144	0,35	750	0,525	1.126
2	2.667	0,35	933	0,525	1.400
3, 4 + 5	3.859	0,4	1.544	0,6	2.315
Summe	8.670		3.227		4.841

GRZ Versiegelung.xls



15. Juli 2005

II - 1.3. 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

II - 1.3.1. Verträglichkeit mit Flora-Fauna-Habitat-Gebieten



FFH Gebiet DE 2239-301 schraffiert dargestellt

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des FFH-Gebiets „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ mit der Gebietsbezeichnung DE 2239-301. Zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet befinden sich eine öffentliche Straße, Uferbereiche, eine weitere kleine Ferienanlage und die städtische Badeanstalt. Die durch diese Bauleitplanung vorbereitete Bebauung soll nicht innerhalb eines FFH-Gebietes realisiert werden sondern in dessen Nähe.

Die zu schützenden FFH-Lebensraumtypen

- 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
- 7210 Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus*

und die zu schützenden Arten

Fischotter, Steinbeißer, Bachneunauge

werden durch die geplante Bebauung keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung ausgesetzt.



15. Juli 2005

II - 1.3.2. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 21 Landesnaturschutzgesetz

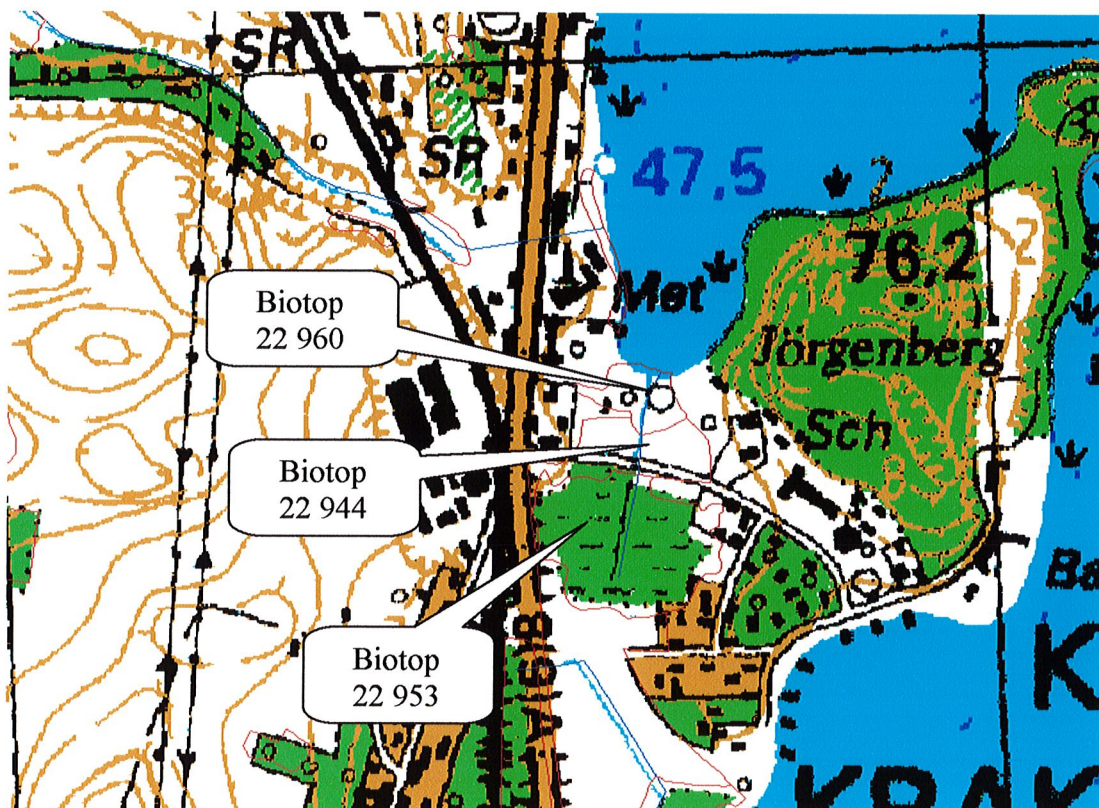
Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich beidseitig des Möwenwegs eine nach § 27 LNatG geschützte Allee. Die Baumkronen dieser Allee ragen in das Plangebiet hinein. Die Baugrenzen wurden in erforderlichem Abstand zu den Baumkronen der Allee festgesetzt.

Das Plangebiet beinhaltet keine weiteren Flächen oder Teilflächen von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturparken, Naturdenkmälern oder geschützten Landschaftsteilen.

Das Landschaftsschutzgebiet "Krakower Seenlandschaft" beginnt am Ufer des Krakower Sees. Zur möglichen Beeinträchtigung wird auf die Ausführungen zum FFH-Gebiet verwiesen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des LSG's wird nicht angenommen.

II - 1.3.3. Geschützte Biotope und Geotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz

In der Nähe des Plangebiets befinden sich 3 Biotope, welche in der Biotopkartierung für den Landkreis Güstrow auf Grundlage von Luftbildern erfasst wurden. Im folgenden Kartenausschnitt sind diese Biotope mit roter Linie umgrenzt.





15. Juli 2005

In der Auflistung zur Biotopkartierung sind folgende Angaben zu diesem Biotop

Lfd.Nr.	Biotopname	Gesetzesbegriff	Größe
22 944	Feuchtbrache im Pestahler Bruch	Naturnahe Sümpfe, Röhrichtbestände ...	41.771 m ²
22 953	Bruchwald im Norden des Pestahler Bruchs	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	20.603 m ²
22 960	Erlen- und Birkenbruch	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	4.328 m ²

Zwischen dem Plangebiet und den aufgelisteten Biotopen befinden sich weitere bebaute Wohngrundstücke. Eine Beeinträchtigung der Biotope durch die im Plangebiet vorgesehenen Veränderungen wird nicht erkannt.

II - 1.3.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ist Grundlage zur Definition der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet und der Bewertung der Intensität und Kompensierbarkeit der Durchführung der Ziele dieses B-Plans. Die Arbeiten am Landschaftsplan wurden 1995 abgeschlossen.

Im Teilplan 6 "Biotoptypen und -strukturen" wird das Plangebiet unter dem Oberbegriff "Bebaute Siedlungsfläche" als "Aufgelockerte Bebauung" gekennzeichnet.

In Teilplan 10 "Eingriffspotential" wird die Intensität vorgesehener Eingriffe mit einer 6-stufigen Kategorisierung bewertet. Es erfolgt hier für das gesamte Plangebiet eine Einstufung als "Voraussichtlich geringe bis mittlere Eingriffsintensität".

Teilplan 11 "Maßnahmeempfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gibt für das Plangebiet folgende Anregung :

1.1.6. Erhalt / Schaffung unversiegelter Bereiche

Im Rahmen der Umsetzung der Planungs idee wird die Anregung beachtet.

II - 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II - 2.1. Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

II - 2.1.1. Schutzgut Mensch

Von den Auswirkungen dieses Bebauungsplans werden Menschen nicht wesentlich und nachhaltig betroffen. Außerhalb des Plangebiets werden Menschen Licht und hin und wieder Lärm aus dem Plangebiet wahrnehmen. Nachhaltig schädliche Auswirkungen sind daraus nicht zu erkennen. Im übrigen wird auf Punkt I – 6.5. Immissionsschutz verwiesen.

Innerhalb des Plangebiets werden sich Bewohner und Gäste gegenseitig beeinflussen. Es ist nicht erkennbar, dass dies den Rahmen des normalen menschlichen Zusammenlebens überschreitet.

Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.



15. Juli 2005

II - 2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wurde bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Wiedererschließung wesentliche negative Auswirkungen auf Flora und Fauna entstehen.

Zur Realisierung der Planung sind einige Baumabnahmen vorgesehen. Insgesamt ist die Rodung von 47 Bäumen, welche die Kriterien des § 2 der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow erfüllen (mindestens 50 cm Stammumfang in 1,3 m Höhe), vorgesehen. Hierfür erfolgen Ersatzpflanzungen. Menge und Qualität der Ersatzpflanzungen orientieren sich an § 9 der Gehölzschutzverordnung (Siehe Anlage 5). Für freistehende wertvolle Bäume wird die Zahl der Ersatzpflanzungen mittels Faktor erhöht. Eine Vielzahl der zur Rodung vorgesehenen Bäume steht sehr dicht und wurde in den letzten Jahrzehnten wenig oder gar nicht gepflegt. Hier wurde der Faktor zur Minderung der Ersatzpflanzungen benutzt.

II - 2.1.3. Schutzgut Boden

Eine Nutzungsänderung des Bodens erfolgt grundsätzlich nicht. Die Grundstücke wurden auch in der Vergangenheit für schulische oder touristische Zwecke genutzt.

Die Menge der möglichen Versiegelung ergibt sich aus Anlage 3 folgendermaßen

	vorher	nachher
Zuwegungen (Asphalt, Beton)	769	962
Dachfläche nicht begrünt	1.786	14
Sonderbaufläche, Versiegelung nach Tabelle Seite 15		4.841
	2.555	5.817
Differenz = Neuversiegelung		3.262

Versiegelung.xls

Bei vollständiger Ausschöpfung der Möglichkeiten des B-Plans ergibt sich eine mögliche Neuversiegelung von 3.262 m². Erfahrungsgemäß wird die Neuversiegelung deutlich unter dem Maximalwert liegen.

Der durch Abtrag der oberen Bodenschichten und Bodenaustausch anfallende Mutterboden wird der Wiederverwendung zugeführt.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Bodenveränderungen wird der bereits aufgeführte Landschaftsplan nochmals herangezogen. Die in Teilplan 10 "Eingriffspotential" vorgenommene Einstufung als "Voraussichtlich geringe bis mittlere Eingriffsintensität" steht der geplanten baulichen Veränderung nicht entgegen.. Dies lässt sich mit der antropogenen Vorbelastung erklären.



15. Juli 2005

II - 2.1.4. Schutzgut Wasser

Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser sind nicht vorgesehen.

Textliche Festsetzungen des B-Plans (Versickerung von Niederschlagswasser) dienen dem weitgehenden Erhalt des Wasserkreislaufs und somit ebenfalls der Eingriffsminimierung. Beeinträchtigungen der Wasserqualität des angrenzenden Krakower Sees sind nicht vorgesehen.

II - 2.1.5. Schutzgut Luft

Durch die erforderliche Raumheizung werden Abgase an die Luft abgegeben. Im Vergleich zu der Umweltverschmutzung durch das noch vorhandene Braunkohle-Heizwerk des ehemaligen Gästehauses kann nur von einer eindeutigen Verbesserung der Situation gesprochen werden. Durch die Einhaltung der Energiesparverordnung wird die Belastung der Luft in den vorgegebenen Grenzen gehalten. Die Belastung kann als geringfügig eingeschätzt werden.

II - 2.1.6. Schutzgut Klima

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

Der Norden Deutschlands gehört mit zum Übergangsgebiet vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. Er unterliegt dem häufigen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen. Daraus ergibt sich ein wechselhaftes Witterungsgepräge, bei dem die maritimen Komponenten gegenüber den kontinentalen überwiegen.

Aufgrund seiner Lage im Binnentiefland weist der Raum Krakow am See im Vergleich zum Küstengebiet einen etwas stärker ausgeprägten Gang der Lufttemperatur, etwas geringere Bewölkung (besonders in den Wintermonaten) und im Mittel eine etwas niedrigere Luftfeuchte auf. Für das Lokalklima können zusätzlich die Höhenlage über dem Meeresspiegel und die Geländeform eine Rolle spielen.

Eine Beeinflussung des Klimas erfolgt nur in geringstem, nicht messbarem Umfang.

II - 2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch den Baumbestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets geprägt. Besonders wichtig ist der östlich angrenzende bewaldete Jörnberg. Ortsbildprägend ist weiterhin das große Gebäude der Berufsschule. Dieses Gebäude ist im Vergleich zur umgebenden Bebauung eher unmaßstäblich und störend.

Der ortsbildprägende Baumbestand wird zum Erhalt des Landschaftsbilds weitestgehend erhalten. Die parkartige Anlage im Umfeld des Gästehauses wurde in den letzten Jahrzehnten nur



15. Juli 2005

mangelhaft gepflegt. Es hat sich teilweise unpassender Baumbewuchs angesiedelt. Dieser Baumbewuchs wird deutlich ausgelichtet.

In der Nachbarschaft des Gästehauses soll am Südrand des Plangebiets ein Badehaus entstehen. Für die seeseitige Bauflucht des Badehauses soll die Gebäudekante des Nebenwohnhauses aufgegriffen werden. Die beiden denkmalgeschützten Wohnhäuser und das neue Badehaus sollen einen zentralen Vorplatz des Gesamtensembles einrahmen. Der Standort des Badehauses ergibt sich also aus der Gesamtidee der Neugestaltung. Des weiteren soll das Badehaus zur Seepromenade eine attraktive und einladende Ansicht bieten. Aufgrund der begründeten Standortwahl für das Badehaus ist es notwendig, einige Bäume in diesem Bereich zu entfernen. Die seeseitige Fassade des Badehauses soll bewusst zu einem Blickpunkt an der Seepromenade gestaltet werden. Die Firsthöhe des Badehauses ordnet sich dem First der Villa unter.

Weiterhin wird das Landschaftsbild positiv durch den geplanten Abbruch der ehemaligen Berufsschule und des ca. 15 m hohen Schornsteins des ehemaligen Heizhauses verbessert

II - 2.1.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale, die Veränderungen erfolgen in Abstimmung mit den Denkmalpflegebehörden. Weitere Ausführungen hierzu unter I – 6.4.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

II - 2.1.9. Wald, Beeinflussung und Abstand

Östlich des Plangebiets befindet sich Wald. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der daraus resultierenden Baulücken sowie der Ausweisung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan wurden vom Forstamt Güstrow mit Schreiben vom 08.07.2005 Festlegungen zur Unterschreitung des Waldabstandes getroffen.

Die Baugrenzen wurden entsprechend festgesetzt.

II - 2.2. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes

II - 2.2.1. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nicht mehr nutzbare, vorhandenen Altanlagen (Berufsschule, Bungalows, Heizhaus mit Schornstein) werden entsorgt. Das gesamte Areal wird im Sinne des Flächennutzungsplans und der Tourismuskonzeption einer neuen touristischen Nutzung zugeführt.

Das Landschaftsbild wird verbessert.

Es kommt zu weiteren Flächenversiegelungen.



15. Juli 2005

II - 2.2.2. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Entsorgung der alten Bauwerke findet nicht statt, die nach Flächennutzungsplan baulich nutzbare Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Eine wirtschaftliche Stärkung des Luftkurortes Krakow am See findet an diesem Standort nicht statt.

II - 2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Umfang der Eingriffe im Plangebiet wird auf Grundlage der Hessischen Methode in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in den Anlagen 1 – 3 dargestellt.

Mit den in TF 3.1 und 3.2 definierten Pflanzmaßnahmen erfolgt ein teilweiser Ausgleich für den vorgesehenen Eingriff.

Da innerhalb des kleinen Plangebiets keine ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können, werden Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs herangezogen. Die Stadt Krakow am See wird im Umfeld des Bahnhofs Entsiegelungen und Begrünungen vornehmen. Das betreffende Flurstück 124/3 befindet sich im Eigentum der Stadt. Der Bauherr der Ferienanlage Jörnberg beteiligt sich finanziell an der geplanten Maßnahme. Da die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume auf diesem Flurstück nicht unterzubringen ist, werden die Baumpflanzungen teilweise an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen. Die Maßnahme im Bahnhofsumfeld ist in den Anlagen 6 - 8 dargestellt und bilanziert.

Für die zur Rodung vorgesehenen 47 Bäume (Anlage 4 - 5) wird vom Verursacher eine komplette und fachgerechte Baumpflege der Allee im Möwenweg durchgeführt.

II - 2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Die Nutzung des Standortes als Erholungsgebiet ist durch den Flächennutzungsplan vorgegeben. Grundsätzlich andere Nutzungen, beispielsweise als Gewerbegebiet sind eher ungeeignet und nicht beabsichtigt.

II - 3. Zusätzliche Angaben

II - 3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Bewertung des Eingriffs wird die Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen angewendet.



15. Juli 2005

II - 3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

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

II - 3.3. Zusammenfassung

Das Vorhaben dient der Stärkung der wirtschaftlichen Basis des Luftkurortes Krakow am See. Ein anderer Standort zur Durchführung dieser Maßnahme steht nicht zur Verfügung.

Unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Belange entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

Der Eingriff wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Die Stadt Krakow am See befürwortet das Projekt im Rahmen des vorliegenden B-Plans und unterstützt den Investor bei der Umsetzung der Planung.



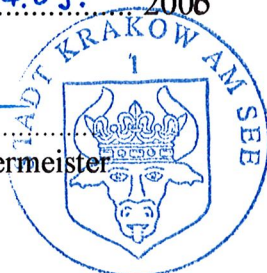
15. Juli 2005

Teil III - Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004
- 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 6.5.1998
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) vom 12.8.94
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13.1.1998, i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 16.7.1993
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004
- Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, Volker Schwier, Verlag Beck München 2002
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2004
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) vom 8. Februar 1993 und 1. ÄndG LWaldG vom 18.01.2005
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Thalen Consult, Entwurf von August 1995
- Landschaftsökologische und agrarstrukturelle Voruntersuchungen zur Einleitung von Bodenneuordnungsverfahren im Bereich des Amtes Krakow am See, biota-Institut Bützow, Januar 2004
- Amtliches Gutachten, Klimaanalyse zur Anerkennung als Luftkurort für Krakow am See, Deutscher Wetterdienst, 30.10.1997
- Landschaftspflege und Naturschutz im Raum Güstrow, Landkreis Güstrow, November 1991
- Gehölzschutzverordnung, Landkreis Güstrow, 31. Mai 1996
- Tourismuskonzeption für Krakow am See, dwif-Consulting GmbH Berlin, 13.12.2004

Krakow am See, 14.09. 2006

Ruhnau, Stellv. Bürgermeister



Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
zum B-Plan Nr. 27 "Jörnberg" der Stadt Krakow am See
 Einarbeitung Parkanlage in Bestand und Planung, Änderung Fläche Park in Planung

Anlage 3

Typ-Nr. Biotop-/ Nutzungstyp Hessen	Punkte je m²	Korrektur punkte	Summe	Flächenanteil in m² vorher	nachher	Biotopwert vorher	nachher
01.229 sonst. Fichtenbestände	24		24	867	867	20.808	20.808
10.510 Zuwegungen (Asphalt, Beton)	3		3	769	962	2.307	2.886
10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen	6		6	1.812		10.872	0
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3		3	1.786	14	5.358	42
11.221 Grünanlagen	14		14	4.240	1.162	59.360	16.268
11.231 Parkanlage	33		33	3.022	821	99.726	27.093
Sonderbaufläche Baufeld 1 und 2							
Versiegelung bei GRZ = 0,35 + 50 % (§ 19 BauNVO)	3		3		4.811		
6% Hecken- und Strauchpflanzungen	27	-3	24		2.526		7.577
Rest gärtnerisch gepflegte Anlagen	14		14		1.997		6.928
							27.952
Sonderbaufläche Baufeld 3,4, und 5							
Versiegelung bei GRZ = 0,4 + 50 % (§ 19 BauNVO)	3		3		3.859		
6% Hecken- und Strauchpflanzungen	27	-3	24		2.315		6.946
Rest gärtnerisch gepflegte Anlagen	14		14		232		5.557
					1.312		18.369
Summen				12.496	12.496	198.431	140.426
Differenz						58.005 Punkte	
Erforderliche Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen bei 0,62 DM / Punkt						35.963 DM	
Erforderliche Aufwendungen in €						18.388 €	

Zur Rodung vorgesehene Bäume				
Nr.	Baumart	Stammumfang in m in 1,30 m Höhe	Standort bzw. Zustand	Anzahl
1	Linde	0,75	sehr dicht stehend	1
2		0,87	mit Efeu	1
3		0,97	mit Efeu	1
4		1,10	mit Efeu	1
5		1,20	sehr dicht stehend	1
6		1,37	in Buchenkrone hineinwachsend	1
7	Birke	1,03	in Buchenkrone hineinwachsend	1
8		1,05	dicht an Eiche	1
9		1,57	in Buchenkrone hineinwachsend	1
10	Buche	0,67	sehr guter Standort am Jörnbergweg	1
11		0,97	sehr guter Standort am Jörnbergweg	1
12		1,23	sehr guter Standort am Jörnbergweg	1
13	Lebensbaum	0,79	störend vor Villa	1
14	Tanne	1,43	freistehend, sehr hoch	1
15	Kiefer	0,86	sehr dicht stehend	1
16		0,89		1
17		1,19		1
18		1,38		2
19		1,60		1
20	Esche	0,82	dicht an Bergahorn	1
21	Nußbaum	0,98	sehr stark geneigt	1
22	Fichte	0,64	teilweise sehr eng stehend	1
23		0,70		2
24		0,75		2
25		0,82		1
26		0,90		5
27		0,98		6
28		1,03		1
29		1,06		1
30		1,10		2
31		1,18		1
32		1,26		1
33		1,33		1
34		1,87		1
Summe				47

Anlage 8

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
zum Bebauungsplan Nr. 27 "Jörnberg" der Stadt Krakow am See
Ersatzmaßnahme Bahnhofsumfeld (ehem. Laderampe westlich des Bahnhofs)
Flur 5, Flurstück 124/3

Typ-Nr. Biotop-/ Nutzungstyp Hessen	Punkte je m²	Korrektur punkte	Summe	Flächenanteil in m² vorher nachher	Biotopwert vorher nachher
2.400 Gebüschpflanzung	27		27	17	459
9.160 Ruderalflur, Straßenränder	13		13	426	5.538
10.510 Betonflächen	3		3	24	72
10.510 Betonkante der Gleisanlage	3	-1	2	83	166
10.520 Pflasterflächen	3		3	1.560	4.680
10.530 unbefest. Flächen (Sand, Schotter ...)	6		6	392	2.352
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14		14	719	10.066
04.110 36 + 37 = 73 Bäume in Baumgruppen als Zulage	33		33	730	0
02.400 Hecken-, Gebüschpflanzungen, heimisch, standortgerecht	27		27	1.333	35.991
Summen			2.502	2.502	13.267
					71.497
Differenz					-58.230 Punkte
Erforderliche Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen bei 0,62 DM / Punkt					-36.103 DM
Erforderliche Aufwendungen in €					-18.459 €



Fläche		
	01.229 sonst. Fichtenbestände, mit Laubbäumen	867 m ²
	10.510 Zuwegungen, (Asphalt, Betonplatten)	769 m ²
	10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen	1.812 m ²
	10.710 Dachfläche nicht begrünt	1.786 m ²
	11.221 Grünanlagen	4.240 m ²
	11.231 Parkanlage	3.022 m ²
Summe		12.496 m ²

B-Plan-Fläche 12.496 m²
Flur 1 Gemarkung Krakow am See

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

Bebauungsplan Nr. 27
"Jörnberg"
der Stadt Krakow am See
Umweltbericht Anlage 1

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
Nutzungstypen - Bestand

10.06.2005 M 1 : 1000



	Fläche	
 01.229 sonst. Fichtenbestände, mit Laubbäumen	867 m ²	
 Sonderbaufläche	8.670 m ²	
 10.510 Asphalt, Betonsteinpflaster	962 m ²	
 10.715 Dachfläche	14 m ²	
 11.221 Grünanlagen	1.162 m ²	
 11.231 Parkanlage	821 m ²	
Summe	12.496 m ²	

B-Plan-Fläche 12.496 m²
Flur 1 Gemarkung Krakow am See

Sonderbaufläche	
Baufeld 1	2.144 m ²
Baufeld 2	2.667 m ²
	4.811 m ²
Baufeld 3 und 4	2.469 m ²
Baufeld 5	1.390 m ²
	8.670 m ²

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

Bebauungsplan Nr. 27
"Jörnberg"
der Stadt Krakow am See
Umweltbericht Anlage 2

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
Nutzungstypen - Planung

15.07.2005

M 1 : 1000

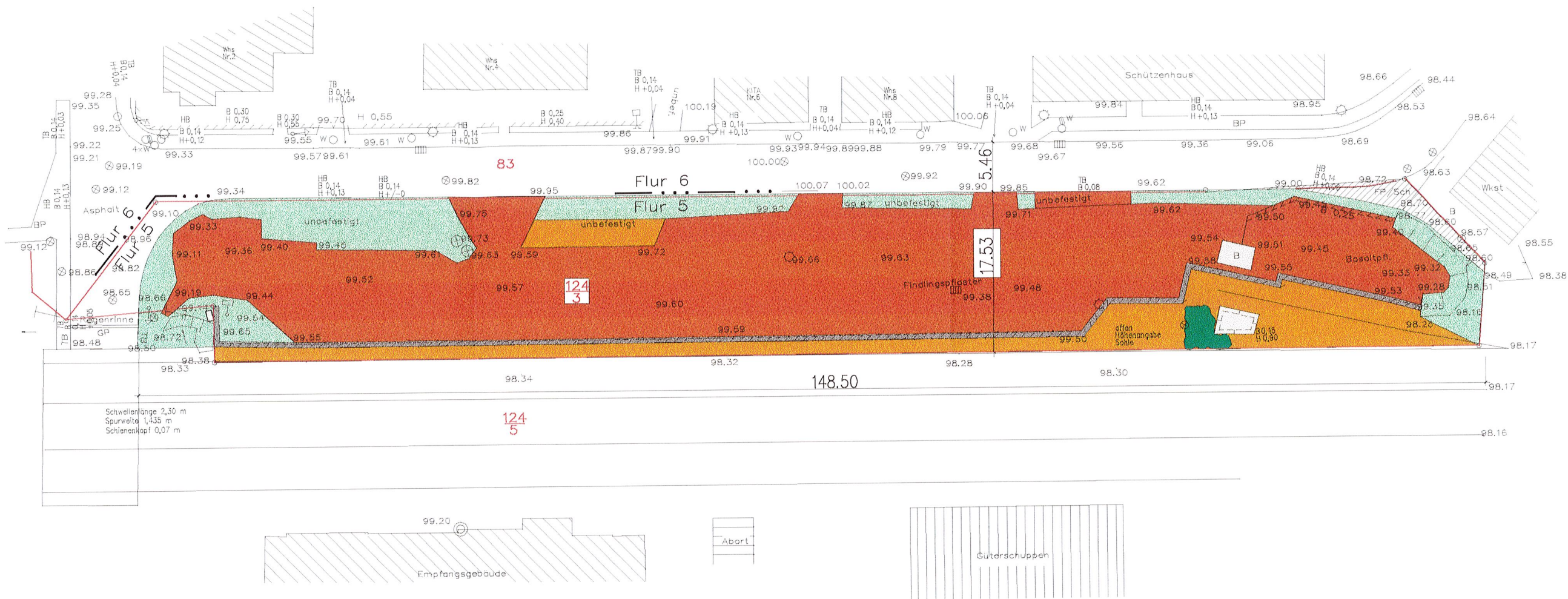


Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

Bebauungsplan Nr. 27 "Jörnberg"
der Stadt Krakow am See
Umweltbericht Anlage 4
Zur Rodung vorgesehene Bäume

26.04.2005

M 1 : 500

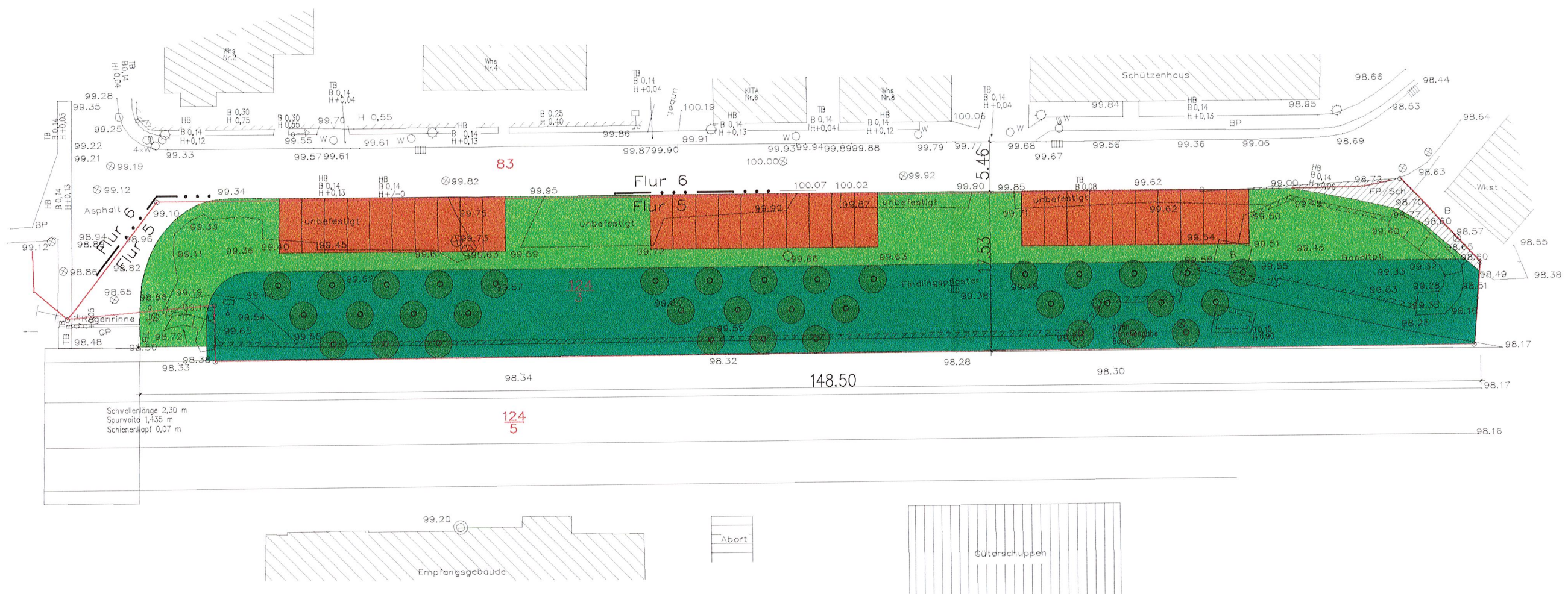


	Fläche
 2.400 Gebüschpflanzung	17 m ²
 9.160 Ruderalflur; Straßenränder	426 m ²
 10.510 Betonflächen	24 m ²
 10.510 Betonkante	83 m ²
 10.520 Pflasterflächen	1.560 m ²
 10.530 unbefestigte Flächen (Sand; Schotter)	392 m ²
Summe	2.502 m ²
 10.510 Pflasterfläche Zufahrtsbereich	40 m ²

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

Bebauungsplan Nr. 27
"Jörnberg"
der Stadt Krakow am See
Umweltbericht Anlage 6
Bahnhof Krakow am See
Westliche Bahnhoftsrampe

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
Nutzungstypen – Bestand
18.07.2005 M 1 : 500



	Fläche
 2.400 Gebüschpflanzung	1.333 m ²
 11.221 Rasenflächen	719 m ²
 10.520 Pflasterflächen	450 m ²
Summe	2.502 m ²
 10.510 Pflasterfläche Zufahrtsbereich	40 m ²

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

Bebauungsplan Nr. 27
"Jörnberg"
der Stadt Krakow am See
Umweltbericht Anlage 7

Bahnhof Krakow am See
Westliche Bahnhoftsrampe

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
Nutzungstypen - Planung

18.07.2005 M 1 : 500