

**Begründung zur**  
**1. Änderung**  
**des Bebauungsplans Nr. 14**  
**" Erholungsgebiet Windfang "**  
**der Stadt Krakow am See**



**29. Oktober 2008**



29. Oktober 2008

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Stand und Art des Planverfahrens
2. Anlaß der Änderungen
3. Geltungsbereich der Änderungen
4. Erläuterung der einzelnen Änderungen
  - 4.1. Erschließungsstraßen zu Bereich 2
  - 4.2. Kanal
  - 4.3. Baugrenzen in Bereich 2
  - 4.4. Baugrenzen, zulässige Grundfläche und Sonderbaufläche in Bereich 3
  - 4.5. Abgrenzung zwischen Bereich 2 und 4
  - 4.6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
  - 4.7. Steganlagen
  - 4.8. Gaststätte
  - 4.9. Traufhöhe
5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Diese Fassung der Begründung entspricht der Fassung vom 20.10.2008, welche auf der Stadtvertreterversammlung vom 28.10.2008 gebilligt wurde. Ergänzt wurde der Abschnitt „4.9. Traufhöhe“ entsprechend der Diskussion und Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung vom 28.10.2008.

Mit der Änderung von GF 5 Traufhöhe wurde die Planzeichnung am 29.10.2008 neu gedruckt.

- Anlagen:
1. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen Bestand
  2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen Planung  
beide Unterlagen vom 23.05.2008
  3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Tabellarische Zusammenstellung
  4. Bilanzierung für die Inanspruchnahme des Flächenpools Neuhof  
beide Unterlagen vom 29.10.2008



29. Oktober 2008

---

## **1. Stand und Art des Planverfahrens**

Der B-Plan Nr. 14 "Erholungsgebiet Windfang" wurde in der Fassung vom 16.11.2005 am 10.12.2005 im Krakower Seen-Kurier bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren wird angewendet, weil die Grundzüge der Planung nicht verändert werden.

Der Gebietscharakter als Ferien- und Wochenendhausgebiet bleibt auch in dem von den Änderungen betroffenen östlichen Teil des B-Plans erhalten.

Das Maß der zulässigen Bebauung wurde nur unwesentlich, um 150 qm für die Bootshalle erhöht.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die 1. Änderung des B-Planes nicht wesentlich stärker beansprucht. Für die neu aufgenommenen beiden Steganlagen wurden die in der ursprünglichen Planung vorhandenen Steganlagen zurückgebaut. Der Eingriff bezüglich des Stegumbaus war bereits in der ursprünglichen Planung erfasst.

## **2. Anlaß der Änderungen**

Aus weiteren Planungen für die Ferienanlage in Bereich 2 und Abstimmungen mit Beteiligten ergaben sich mehrere Änderungsanträge.

## **3. Geltungsbereich der Änderungen**

Die inhaltlichen Änderungen betreffen ausschließlich die Bereiche 2, 3 und 4.

## **4. Erläuterung der einzelnen Änderungen**

### **4.1. Erschließungsstraßen zu Bereich 2**

Für die westlich gelegene Erschließungsstraße wurde der Kurvenbereich aufgeweitet. Die Straße wurde in diesem Bereich für einen Lieferwagen ausgelegt.

Die östlich gelegene Erschließungsstraße wurde komplett an den Rand des Bereichs 2 verschoben und neu gestaltet. Damit wird eine bessere Ausnutzung des Grundstücks erreicht.



29. Oktober 2008

---

#### **4.2. Kanal**

Die Lage der Uferbegrenzung des Kanals wurde verändert, die Wasserfläche wurde dadurch von ca. 1.400 qm auf 1.100 qm reduziert. Auch diese Änderung dient der besseren Ausnutzung des Baugrundstücks. Der Übergang vom Kanal zum Krakower See wurde entsprechend der Plangenehmigung vom 03.03.2006 und der zugehörigen Ausführungsplanung begründet.

Bei der Uferbefestigung wird auf Drahtschotterkörbe verzichtet. Der gesamte neue Uferbereich wird mit einer für Kleinlebewesen besser überwindbaren über einer Pfahlwand angeordneten Geröllpackung befestigt.

Die Tiefe des Kanals wurde reduziert.

#### **4.3. Baugrenzen in Bereich 2**

Die Baugrenzen wurden den unter 4.1. und 4.2. genannten Änderungen angepasst. Die Baugrenze rückt bis auf 4 m an die Uferbefestigung des Kanals. Der statische Nachweis für die Gründung der Bauwerke und die Standsicherheit der Uferbefestigung ist im Einzelfall zu erbringen.

Die parallel zu der öffentlichen Straße verlaufende Baugrenze wurde im östlichen Teil in nördliche Richtung verschoben. Damit wird eine bessere Bauflucht der Hauptbebauung entlang der öffentlichen Straße und eine effektivere Grundstücksausnutzung möglich. Von der möglichen Festsetzung einer Baulinie wird wegen der Eichenreihe nördlich der Straße und dem Schutz der zugehörigen Kronenbereiche kein Gebrauch gemacht. Der Schutz dieser Eichenreihe wurde in TF 2.16 konkret definiert.

Der verbleibende Abstand zum Wald ist größer als 30 m. Am 07.02.2007 fand ein Ortstermin mit den Forstamtsleitern Herrn Neuß und Herrn Zerbe und dem Revierförster Herrn Petersen statt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Aufstellung der B-Plan-Änderung wurde vom Forstamt Sandhof mit Schreiben vom 16.04.2008 mitgeteilt, dass bauliche Anlagen, die südlich dieser Baugrenze errichtet werden, nicht in den Geltungsbereich des LWaldG M/V §20 (Waldabstand) fallen. Der Errichtung von Carports zwischen der Baugrenze des Bereichs 2 und der öffentlichen Straße wurde zugestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde auf die Flurstücke 11/12 und 11/14 ausgedehnt.



29. Oktober 2008

#### **4.4. Baugrenzen, zulässige Grundfläche und Sonderbaufläche in Bereich 3**

Im Bereich des Kanals sollen keine Schuppen oder Unterstellmöglichkeiten für Boote entstehen. Deshalb soll der Bootsschuppen eine Größe von  $40 \times 10 = 400$  qm erhalten. Nach Abzug einer Gemeinschaftsfläche verbleiben ca. 30 qm für einen Ferienhausnutzer. Diese Fläche wird für erforderlich erachtet.

Zur besseren Beurteilung der Auswirkungen des Bootsschuppens auf die umliegenden Bäume wurde die Baufläche in einer Größe von 400 qm an ursprünglich vorgesehener Stelle vom Vermesser abgepflockt und am 21.05.2008 gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft.

Dabei wurde der Vorschlag entwickelt, die Baufläche um 5 bis 7 m nach Norden zu verschieben. Bei nochmaliger Prüfung vor Ort wurden 7 m für die Verschiebung festgesetzt. Diese Verschiebung dient dem sicheren Schutz der einseitigen, aus Eichen bestehenden Baumreihe an der Gemeindestraße nach Seegrube. Diese Baumreihe ist nach § 27 Landesnaturschutzgesetz geschützt und hat auch für das Landschaftsbild eine deutlich höhere Bedeutung als die nördlich stehenden Einzelbäume. Für 5 Eichen dieser Baumreihe wird somit ein wirksamer Schutz vor Beeinträchtigungen erreicht. Für die nördlich stehenden 3 Bäume (Eiche StD 0,70, Esche StD 0,30, Tanne StD 0,40) wird vom Bauherrn der Bootshalle bei der UNB ein Rodungsantrag gestellt. Die Erteilung dieser Naturschutzgenehmigung wurde mit Schreiben des Landkreises vom 29.05.2008 in Aussicht gestellt. Über Ersatz für diese 3 Bäume wird im Zusammenhang mit dem Rodungsantrag entschieden.

Die Forstbehörde hat der Verschiebung des Bootsschuppens in Richtung Wald mit Schreiben vom 17.6.2008 zugestimmt. In diesem Schreiben wird u.a. festgestellt, dass der Wald seine Umtriebszeit erreicht hat. Eine zeitnahe Verjüngung des Bestandes durch den Eigentümer, der auch Investor ist, ist demnach zu erwarten. Der neue Bestand kann mit einem mindestens 25m breiten Waldsaum ausgestattet werden.

Zur Verbesserung der Bedingungen für die Eichenreihe an der Straße wird eine an der Grundstücksgrenze stehende Reihe von Fichten mit Stammdurchmesser 16 bis 24 cm gerodet. Diese Fichten wachsen in die Kronenbereiche der Eichen.

Durch den größeren Abstand des Bootsschuppens von der Gemeindestraße wird diese bauliche Anlage unauffälliger und passt somit besser ins Landschaftsbild.

Der Grundstückseigentümer erhält die Möglichkeit, von der insgesamt 7.672 qm großen Grundstücksfläche mit der Baufläche für den Bootsschuppen (400 qm) sowie den Standorten für Trafo und Pumpwerk eine angemessen große Fläche baulich zu nutzen.

Der Bootsschuppen soll eine lichte Raumhöhe von 3,5 m erhalten. Es ist ein Satteldach mit 5 % Dachneigung vorgesehen, daraus ergibt sich bei der maximalen Gebäudebreite von 10 m eine Firsthöhe von 3,75 m. Unter Berücksichtigung der konstruktiv bedingten Höhen der Bauelemente wird die maximale Traufhöhe von 5 m im bisherigen B-Plan auf 4 m über umliegenden Gelände reduziert. Für den Bootsschuppen ist ein Dach aus korrosionsgeschützten Stahlblechtafeln und eine Wandverkleidung aus Holz vorgesehen. Die Gründung erfolgt auf Einzelfundamenten. Anfallendes Regenwasser wird örtlich versickert.



29. Oktober 2008

---

#### **4.5. Abgrenzung zwischen Bereich 2 und 4**

Die Grenze zwischen den Bereichen (Perlenschnur) wurde verschoben, die Fläche eines ehemaligen Wochenendhauses soll auf Anregung des neuen Grundstückseigentümers zum Ferienhausbereich gehören. Da Wochenend- und Ferienhausgebiet unmittelbar nebeneinander liegen und die betreffende Fläche nur eine Größe von 525 qm aufweist werden keine städtebaulichen Auswirkungen gesehen und der Anregung des Grundstückseigentümers gefolgt.

#### **4.6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**

Nördlich der öffentlichen Straße wurden Flächen für ein Schmutzwasserpumpwerk inklusive Zufahrt und einen Trafo ausgewiesen. Im Rahmen der Erschließung des Ferienhausgebiets wurden diese Flächen erforderlich.

#### **4.7. Steganlagen**

Die Reste der ehemals vorhandenen Steganlagen wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.

In der Uferzone soll der Schilfgürtel weitestgehend erhalten bleiben. Die Wiedererrichtung der ehemaligen Badestelle am Seeufer ist nicht vorgesehen.

Da der Kanal vorrangig für den Bootsverkehr und die Einrichtung von Bootsliegeplätzen gebaut wird ist eine Eignung zum Baden dort nicht gegeben.

Wegen der umfangreichen Möglichkeiten für den Wassersport und der Wasserqualität sollen die Nutzer der Ferienanlage unmittelbaren Zugang zum Krakower See erhalten. Dies wird über zwei Stege, die sich jeweils am östlichen und westlichen Rand der Ferienanlage befinden gewährleistet. Die Stege sollen als Holzkonstruktion errichtet werden.

Die Verbindung zwischen Stegen und Ferienanlage wird über zwei für Fußgänger gewidmete Verkehrsflächen gesichert. Der östliche Weg ist bereits vorhanden, insbesondere entlang des Flurstücks 11/59 im Bereich des Naturdenkmals Eiche. Die vorhandene Hecke aus Berberitze, Rotem Hartriegel und Buche soll weitestgehend erhalten bleiben, auf eine textliche Festsetzung wird jedoch wegen der geringen Bedeutung der Hecke verzichtet. Diese Hecke ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht explizit angerechnet worden

Die Naturschutzgenehmigung für zwei Badestege an der Ferienanlage Windfang wurde mit Datum vom 15.07.2008 erteilt.

Für diesen Antrag ist der Schilfgürtel vermessen worden. Die Länge der Stege wurde so gewählt, dass die Nutzung von der Plattform außerhalb des Schilfgürtels stattfinden kann. Die neuen Stege wurden mit Baugrenzen eingefasst.

Die Breite des Schilfgürtels wurde in der Planzeichnung präzisiert.



29. Oktober 2008

---

#### **4.8. Gaststätte**

Im Ferienhausgebiet soll eine gastronomische Einrichtung zur Versorgung der Feriengäste entstehen. Zur eindeutigen Klarstellung wurde die Bezeichnung Gaststätte in den Katalog der zulässigen Nutzungen in TF 1.1 aufgenommen.

#### **4.9. Traufhöhe**

Auf Grund der Festsetzung einer Bebauungsmöglichkeit für Ferienhäuser mit 2 Vollgeschossen in Bereich 2 wurde für den von der öffentlichen Straße aus sichtbaren Bereich eine maximale Traufhöhe als Gestalterische Festsetzung Nr. 5 definiert. Die Traufhöhe entspricht dabei der Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung. Die Festsetzung dient der Gestaltung des öffentlichen Raums und insbesondere dem Ausgleich zwischen neuer und vorhandener Bebauung. Die Traufhöhe wurde wegen dem beabsichtigten Einbau eines Drempels für das obere Geschoss auf der Grundlage der vorgestellten Entwürfe der Fa. Weber Haus von Oktober 2008 auf 4,5 m festgelegt. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe wurde die Oberfläche der Asphaltdecke der angrenzenden öffentlichen Straße festgesetzt.

#### **5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Der Umfang der Eingriffe wird auf Grundlage der Hessischen Methode in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das gesamte Plangebiet in Anlage 1 – 3 dargestellt.

Sämtliche Änderungen des B-Plans werden dem Bereich 2 + 3 zugeordnet. Das auszugleichende Defizit erhöht sich nach Anlage 3 um 9.306 Punkte bzw. 2.951 €. Aus dem bereits beanspruchten Flächenpool in der Gemarkung Neuhof wird nach Anlage 4 eine um **400 m<sup>2</sup>** größere Fläche angerechnet.

##### **Bereich 2 + 3**

Zum Ausgleich des Eingriffs wird eine störende Birke aus dem Bereich des Naturdenkmals Eiche entfernt und das vorhandene Betonbauwerk einer ehemaligen Kleinkläranlage als Fledermausquartier hergerichtet. Zur Herrichtung des Fledermausquartiers liegt die Dokumentation „Optimierung einer Kelleranlage zum Fledermauswinterquartier, Krakow am See, Objekt Windfang“ von Ralf Koch aus Woosten vor. Der dort angegebene finanzielle Aufwand von 4 – 5 T€ wird für die Bilanzierung gemittelt.



29. Oktober 2008

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt bilanziert:

Birke entfernen	200 €	
Bunker zum Fledermausquartier herrichten	<u>4.500 €</u>	
	4.700 €	
	=	9.192,40 DM
1 Punkt nach Hessen = 0,62 DM	=	14.826 Punkte
Für den Eingriff in Bereich 2 und 3 verbleibt nach Anlage 3 folgendes Punktedefizit		
Bereich 2	84.664 Punkte	
Bereich 3	<u>10.786 Punkte</u>	
	95.450 Punkte	
→ zusätzlicher Ausgleich für 1. Änderung	11.187 Punkte	
abzüglich o.g. Ausgleich im Plangebiet	<u>14.826 Punkte</u>	
Rest für Ersatzmaßnahmen	91.811 Punkte	

Als Ersatzmaßnahme für den verbleibenden Eingriff in Bereich 2 + 3 werden in NeuhoF

**3.300 m<sup>2</sup>** intensiv genutzter Lehmacker in extensiv genutzte Frischwiese

umgewandelt. Laut B-Plan von November 2005 war eine Umwandlung von 2.900 m<sup>2</sup> erforderlich. Der diesbezügliche Vertrag vom 05.12.2005 zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Krakow am See wird der neuen Situation angepaßt.

Krakow am See, den 18.11...... 2008

  
Ruhnau, Stellv. Bürgermeister



Gemarkung : Chorleienthal  
Flur 2

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

Bebauungsplan Nr. 14 – 1. Änderung –  
"Erholungsgebiet Windfang"  
der Stadt Krakow am See  
Umweltbericht Anlage 1  
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung  
Nutzungstypen – Bestand

23.05.2008 M 1 : 1000



Fläche	
01.229 sonst. Fichtenbestände, mit Laubbäumen	4.746 m <sup>2</sup>
04.400 Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht	2.037 m <sup>2</sup>
05.312 Eutrophe Seen	8.932 m <sup>2</sup>
05.410 Schilfröhricht	3.172 m <sup>2</sup>
09.120 kurzlebige Ruderalflur	4.016 m <sup>2</sup>
09.160 Straßennäher; artenarm	718 m <sup>2</sup>
09.210 ausdauernde Ruderalflur	2.500 m <sup>2</sup>
09.210 nitrophile Hochstaudeinflur	377 m <sup>2</sup>
10.510 Zuwegungen, Straße (Asphalt, Betonplatten)	2.358 m <sup>2</sup>
10.530 Sandweg begrünt	1.607 m <sup>2</sup>
10.715 Dachfläche mit Regenwasser-Versteigerung, versiegelte Flächen	3.762 m <sup>2</sup>
11.221 Gärtnersch. gepflegte Anlagen	10.455 m <sup>2</sup>
11.221 Grünanlagen ungepflegt	3.550 m <sup>2</sup>
Summe	48.230 m <sup>2</sup>

als im  
November 2005

weniger  
mehr



Anlage 3

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung  
zum Bebauungsplan Nr. 14 - 1. Änderung "Erholungsgebiet Windfang" der Stadt Krakow am See

Typ-Nr. Biotop-/ Nutzungstyp Hessen	Punkte je m <sup>2</sup>	Korrekturpunkte	Summe Flächenanteil in m <sup>2</sup>		Biotopwert		Bemerkungen		
			vorher	nachher	vorher	nachher			
01.229	24	5	29	4.746	4.672	137.634	135.488	Aufwertung wegen Laubholzanteil, Reduzierung wegen größerer Bootshalle	
04.400	50		50	2.037	2.015	101.850	100.750		
05.312	38		38	8.932	9.020	339.416	342.760	Reduzierung wegen breiterem Schilfgürtel	
05.410	53		53	3.172	2.813	168.116	149.089	Vergrößerung wegen aktuellem Aufmaß im Bereich des Kanals	
05.410	53	-5	48		275	0	13.200	nach Schreiben Landkreis vom 6.9.05 geändert	
09.120	23		23	4.016		92.368	0		
09.160	13		13	718	684	9.334	8.892	Reduziert wegen Zufahrt Schmutzwasserpumpwerk	
09.210	39		39	2.500	2.002	97.500	78.078	Berechnungsfehler von Nov. 2005 korrigiert	
09.210	39		39	377		14.703	0		
10.510	3	2	3	2.358	1.338	7.074	4.014	Zufahrten in Bereich 2 werden gepflastert	
10.530	6	2	8	1.607	1.607	12.856	12.856	Aufwertung wegen Begrünung	
10.715	6		6	3.762		22.572	0		
11.221	14		14	10.455	360	146.370	5.040	Geringfügige Reduzierung, inkl. 1m um Bootsschuppen	
11.221	14	3	17	3.550		60.350	0	Aufwertung wegen Artenvielfalt	
05.243	7		7		1.163		8.141	Reduzierung der Kanalfläche auf Wunsch der Bauherren	
10.530	6	1	7		326		2.282	Aufwertung im Vergleich zu 10.715 Dachfläche, Reduzierung wegen Pflaster	
Sonderbaufläche									
Bereich 1, GRZ = 0,2 + 50%								21.955	
10.715	6		6		3.311		19.868		
11.221	14		14		7.727		108.172	Änderungen im Vergleich zum B-Plan Nov. 2005 in rot	
Bereich 2, GRZ = 0,3 + 50%									
10.715	3		3		4.496		13.489		
11.221	14		14		5.496		76.938		
Bereich 3, GR = 400 qm									
10.715	6		6		400		2.400		
Bereich 4, GRZ = 0,2 + 50%									
10.715	6		6		158		945		
11.221	14		14		388		5.145		
Summen	48.230	48.230	1.210.143	1.087.548					
Differenz			122.595 Punkte			111.408 Punkte	Differenz zu November 2005		
Erforderliche Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen bei 0,62 DM / Punkt			76.009 DM			69.073 DM	11.187 Punkte		
Erforderliche Aufwendungen in €			38.863 €			35.316 €	6.936 DM		
							3.547 €		

**Anlage 4**

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Inanspruchnahme des Flächenpools NeuhoF zum Bebauungsplan Nr. 14 - 1. Änderung "Erholungsgebiet Windfang" der Stadt Krakow am See**

zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs am Windfang in Bereich 2 + 3 werden 91.811 Punkte benötigt

Hessen	Typ-Nr. Biotop-/ Nutzungstyp	Punkte Korrektur Summe		Flächenanteil in m <sup>2</sup> in NeuhoF vorhanden		Biotopwert	
		je m <sup>2</sup>	punkte	vorher	nachher	vorher	nachher
11.121	intensiv genutzter Sandacker	11	11	9.200	0	0	0
11.191	Lehmacker, sonst. Acker - intensiv genutzt	13	13	13.200	3.300	42.900	42.900
09.110	Ackerbrache, mehr als 1 Jahr nicht bewirtschaftet	29	29	37.371	0	0	0
06.310	Extensiv genutzte Frischwiese, wegen eingeschränkter Entwicklung abgemindert	44	-3				135.300
06.310	Extensiv genutzte Frischwiese	44	44				0
<b>Summen</b>				<b>59.771</b>	<b>3.300</b>	<b>42.900</b>	<b>135.300</b>
<b>Differenz</b>						<b>-92.400 Punkte</b>	
<b>Erforderliche Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen bei 0,62 DM / Punkt</b>						<b>-57.288 DM</b>	
<b>Erforderliche Aufwendungen in €</b>						<b>-29.291 €</b>	