

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 26 / 1  
"Niederteich"  
der Stadt Krakow am See**



**1. Dezember 2004**

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Planungen
  - 1.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
  - 1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
  - 1.3 Flächennutzungsplan
  - 1.4 Landschaftsplan
2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Ziele des Bebauungsplans
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
6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - 6.1 Verträglichkeit mit Flora-Fauna-Habitat-Gebieten
  - 6.2 Prüfung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 6.3 Schutzgebiete nach § 21 Landesnaturschutzgesetz
  - 6.4 Beschreibung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen
7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 7.4 Abstandsflächen
8. Erschließung des Plangebiets
  - 8.1 Verkehrsanbindung
  - 8.2 Trinkwasser
  - 8.3 Löschwasser
  - 8.4 Schmutzwasser
  - 8.5 Niederschlagswasser
  - 8.6 Elektroenergie
  - 8.7 Gasversorgung
  - 8.8 Telefon
  - 8.9 Abfallentsorgung
9. Literatur

## Anlagen

1. Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht
2. Vegetationsliste
3. Nutzungstypen Bestand
4. Nutzungstypen Planung
5. Tabellarische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

## **1. Vorhandene Planungen**

### **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.

### **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.

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Das Plangebiet sowie die gesamte Fläche der Niederteichwiesen wurde im FNP als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Die vorliegende Planung wurde aus dem FNP entwickelt.

### **1.4. 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 und die gesamte Niederteichwiese noch als „Grünland“ dargestellt. Dies ist seit dem Bau des ersten Einkaufsmarktes mit seinen Stellplätzen nicht mehr zutreffend.

In Teilplan 10 "Eingriffspotential" wird die Intensität vorgesehener Eingriffe mit einer 6-stufigen Kategorisierung bewertet. Es erfolgt hier eine Einstufung als "Voraussichtlich fehlende bis geringe Eingriffsintensität" und auch als „Voraussichtlich hohe Eingriffsintensität“.

Im Textteil des Landschaftsplans wird unter 4.2.3./2.1. der Erhalt der Gräben einschließlich begleitender Ufergehölze und Fußwege in einem Grünstreifen vorgeschlagen. Dies wird durch die vorliegende Planung nicht gestört.

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

1.1.6 Erhalt unversiegelter Bereiche, dies widerspricht jedoch den Festsetzungen des Flächennutzungsplans und kann nur geringfügig berücksichtigt werden

## **2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Datum vom 27.10.2004 eine zusammenfassende Stellungnahme zu den in Aufstellung befindlichen B-Plänen Nr. 21 „Stellwerkwiese – 1. Änderung“ (Ansiedlung eines Getränkemarkts und eines Textildiscounters) und Nr. 26 „Niederteich“ abgegeben. Für den B-Plan Nr. 26 wird in der Zusammenfassung festgestellt:

„Der B-Plan Nr. 26 kann mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung gebracht werden, wenn das Baufeld Nord aus der Planung entfernt wird und in der Satzung innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.“

Der B-Plan wird geteilt. Die Stadt verfolgt gegenwärtig nur den Teil des Baufeldes Süd weiter. Das Baufeld Nord wird mangels konkreter Vorstellungen zur weiteren Entwicklung aus dem Planverfahren herausgelöst. Der südliche Teil des B-Plans erhält die Nummer 26/1.

Die innenstadtrelevanten Sortimente waren bereits in den Hauptsortimenten durch eine Negativliste in TF 1 eingeschränkt. Diese Liste wird um die Sortimente Textilien, Lederwaren und Schuhe ergänzt.

Den Auflagen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde somit entsprochen.

## **3. Ziele des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Aufbau weiterer Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels geschaffen werden.

Zur Beurteilung der Situation des Einzelhandels wurde im Zeitraum Mai bis Juli 2004 von der Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels Kiel eine Einzelhandelskonzeption für die Stadt Krakow am See erarbeitet. Diese Arbeit wurde am 18.8.2004 öffentlich vorgestellt und diskutiert.

Für Krakow am See wird eine vorhandene, bewirtschaftete Verkaufsfläche von 4.857 m<sup>2</sup> ermittelt. Bei 4.000 Einwohnern im Jahr 2004 ergibt sich folgender Vergleich:

|                        |   |
|------------------------|---|
| Krakow am See          | 1,2 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner |
| Unterzentren M-V       | 1,4 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner |
| Mecklenburg-Vorpommern | 1,5 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner |

Insbesondere aufgrund einer positiven Entwicklung des Tourismus, auch wegen des weiteren Ausbaus des Van der Valk Resorts in Linstow, wird folgendes Nachfragepotenzial ermittelt bzw. prognostiziert:

|      |                 |
|------|-----------------|
| 2004 | 15,12 Mio. Euro |
| 2010 | 18,71 Mio. Euro |

Das gegenwärtige Angebotspotenzial wird in einer Größe von 13,9 Mio. Euro ermittelt, es verbleiben also erhebliche Potenzialreserven für Neuansiedlungen bzw. Verkaufsflächenerweiterungen. Dieser B-Plan ermöglicht folgende Verkaufsflächenerweiterungen:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Verkaufsfläche Bestand in Krakow am See  | 4.857 m <sup>2</sup>     |
| Verkaufsflächen Erweiterung Baufeld Süd  | 900 m <sup>2</sup>       |
| Verkaufsflächen Erweiterung Baufeld Nord | <u>800 m<sup>2</sup></u> |
| Summe                                    | 6.557 m <sup>2</sup>     |

Diese Erweiterung ergibt für Krakow am See eine Verkaufsfläche von 1,6 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Dieser Koeffizient wird auch von anderen Unterzentren in Mecklenburg-Vorpommern (z.B. Sternberg, Tessin) erreicht.

Die Gutachter sprechen sich für eine Nutzung der begrenzten Ansiedlungsspielräume aus. Insbesondere soll damit eine größere Kaufkraftbindung im mittel- und langfristigen Bedarf erreicht werden. Sollte sich die Stadt Krakow am See nicht zu einer Nutzung der Ansiedlungsspielräume entschließen wird ein massives Einzelhandelssterben in der Stadt als nahezu unausweichlich prognostiziert.

Die Stadt schließt sich der Auffassung der Gutachter an, dies wurde insbesondere in der Stadtvertretersitzung am 31.8.2004 deutlich.

Der Standort Niederteich soll als Innenstadtergänzungsstandort ausgebaut werden. Da die Altstadt weder über flächenmäßige noch verkehrstechnische Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel verfügt soll das Nahversorgungszentrum Niederteich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt weiterentwickelt werden.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt als Kernstück eine Teilfläche des Flurstücks 125/32 der Flur 5 der Gemarkung Krakow am See mit einer Größe von 4.460 m<sup>2</sup>. Eine Flurstücksteilung soll hier noch erfolgen. Zur Regelung der Zufahrt für das Baufeld Süd einschließlich Verlagerung des Sammelplatzes für Papier- und Glasabfälle wurde eine Teilfläche des Flurstücks 125/27 mit einer Größe von 1.085 m<sup>2</sup> zum Geltungsbereich hinzugezogen. Diese Teilfläche wird durch die Grenze zwischen den Flurstücken 125/32 und 125/27, die Teile der Ost- und Westgrenze des Flurstücks 125/27 in einer Länge von 20 m bzw. 30 m und die geradlinige Verbindung der Endpunkte der Strecken auf der Ost- und Westgrenze umschrieben.

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

- im Norden : Grünland
- im Osten : B 103
- im Süden : Busbahnhof, Einkaufsmarkt und Stellplätze
- im Westen : Baumreihe, Graben, Fußweg sowie dahinter befindliches Bahngelände

Das Plangebiet ist fast eben und hat eine Höhenlage zwischen ca. 49 bis 49,5 m über HN.

## **5. Einschätzung des Plangebiets**

### **5.1. Bisherige Nutzungen**

Bisher wurde die Fläche als Grünland und für mobile Veranstaltungen (Zirkus u.ä.) genutzt. Auf einer Teilfläche von  $50 \times 5 = 250 \text{ m}^2$  vorhandene Pkw-Stellplätze werden nach der Neuplanung anderweitig genutzt. Der Containerstellplatz für Papier-, Glas- und andere Sammlungen wird in östliche Richtung verschoben.

### **5.2. Baugrund und Hydrogeologie**

Der Baugrund im südlichen Teil des Plangebiets wurde im April und Juni 2004 untersucht. Dabei wurde grundsätzlich folgende Bodenschichtung angetroffen:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 0,6 bis 1,1 m u. GOK  | Auffüllungen aus Sanden                 |
| bis max. 3,0 m u. GOK | Torf, überwiegend breiige Konsistenz    |
| bis max. 5,0 m u. GOK | Schluff, überwiegend breiige Konsistenz |
| anschließend          | Fein-, Mittel- und Grobsande            |

Der Baugrundgutachter orientiert für das geplante Gebäude nach Rücksprache mit dem Bauherrn aus wirtschaftlichen Gründen auf eine Tief- bzw. Pfahlgründung. Für die Anlage der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird ein Bodenaustausch bis ca. 2,0 m u. GOK vorgeschlagen.

Grundwasser wurde in den Sanden in Tiefen zwischen ca. 2,4 m und 5,7 m u. GOK festgestellt.

### **5.3. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Das im Zuge der geotechnischen Arbeiten aus den Sondierungen entnommene Probenmaterial wies keine organoleptischen Auffälligkeiten auf, so dass eine Untersuchung auf mögliche Schadstoffe nicht erforderlich war.

### **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 sind keine Bauwerke enthalten, die sich innerhalb des Plangebiets befinden.

Die Bodendenkmale auf dem Gebiet der Stadt Krakow am See wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt mitgeteilt und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale.

## **5.5. Immissionsschutz**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung gibt es nur geringe Immissionsschutzansprüche. Die Nutzungen im Sondergebiet werden einem Gewerbegebiet gleichgesetzt. Damit sind folgende schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten

|        |               |
|--------|---------------|
| tags   | 65 dB         |
| nachts | 55 bzw. 50 dB |

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch die Emissionen benachbarter Gebiete wird ausgeschlossen. Zu beachten ist jedoch der Verkehrslärm der Bundesstraße. Durch Festsetzung der Baugrenze ist ein Abstand von mindestens 33 m zur Bundesstraße gewährleistet. Aus dem Schallimmissionsplan für das Amt Krakow am See ist zu entnehmen, dass die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte bei der genannten Entfernung zur Bundesstraße eingehalten werden.

Eine unzulässige Beeinträchtigung benachbarter, schutzwürdiger Bereiche durch zusätzlichen Lärm, insbesondere Verkehrslärm infolge der neuen Planung wird ebenfalls ausgeschlossen. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich in der Wilhelm-Pieck-Straße in mindestens 50 m Entfernung bzw. hinter der B 103 oder der Eisenbahntrasse. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete erfolgt also nicht.

## **6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **6.1. Verträglichkeit mit Flora-Fauna-Habitat-Gebieten**

Das Plangebiet berührt kein bestätigtes oder gegenwärtig von der Landesregierung vorgesehene FFH-Gebiet.

### **6.2. Prüfung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Zur Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. In deren Auswertung kommt die Stadt Krakow am See zu dem Erkenntnis, dass keine UVP erforderlich ist. Die Vorprüfung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

### **6.3. Schutzgebiete nach § 21 Landesnaturschutzgesetz**

Vom Plangebiet werden keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke oder geschützte Landschaftsbestandteile berührt.

### **6.4. Beschreibung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Neuerrichtung von Gebäuden sowie die Flächenversiegelung durch Stellplätze und Zuwegungen sind Eingriffe.

Als Ausgleich werden dafür Pflanzungen von Strauchgruppen und Bäumen sowie die Begrünung der nicht bebauten Flächen vorgesehen und in textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Zur Feststellung der Wertigkeit der vorhandenen Wiese wurde diese Fläche untersucht und eine Vegetationsliste angefertigt. Darauf basierend wurde der Vergleich des Zustandes vor und nach der möglichen Bebauung in den Nutzungstypenplänen Bestand und Planung sowie in der tabellarischen Gegenüberstellung auf Grundlage der Hessischen Methode dargestellt. Die genannten Unterlagen sind als Anlage 2 – 5 Bestandteil der Begründung.

Nach der Berechnung sind noch weitere 14.886 € für den Ausgleich der durch den B-Plan 26/1 vorbereiteten Eingriffe erforderlich. Da innerhalb des kleinen Plangebiets kein entsprechender Ausgleich realisiert werden kann, werden Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs herangezogen. Die Stadt Krakow am See hat 1997 den Abriss der Bungalowsiedlung Rahmannsmoor vorgenommen. Aus dieser Zeit existiert noch ein Guthaben für Ersatzmaßnahmen. Ein Teil dieses Guthabens wird für dieses Vorhaben verwendet.

Zwischen Stadt und Investoren wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Für das Landschaftsbild ist der Erhalt der Baumreihe am Westrand des Plangebiets von wesentlicher Bedeutung. Diese Bäume befinden sich außerhalb des Plangebiets. Ansonsten bestehen keine Bedenken hinsichtlich einer negativen Veränderung des Landschaftsbildes.

Durch die oben beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der vorgesehene Eingriff vollständig ausgeglichen.

## **7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird in TF 1 geregelt.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die maximal zulässige Grundfläche (GR) sind 1.500 m<sup>2</sup> definiert. Bezogen auf die Größe der Sonderbaufläche ergibt sich folgende theoretische Grundflächenzahl:

$$\text{Baufeld Süd} \quad 1.500 \text{ m}^2 \quad / \quad 4.420 \text{ m}^2 \quad = \quad \frac{\text{GRZ}}{0,34}$$

Die GRZ ist weit unter der in § 17 der BauNVO genannten zulässigen GRZ von 0,8.

Mit der Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen soll das Maß der Gebäude geregelt werden. Die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird nach TF 2.2 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Diese Überschreitung der definierten Grundfläche zugunsten von Stellplätze ist wegen der erforderlichen und gewünschten Anzahl der Kundenparkplätze notwendig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

#### **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 Geschöß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Bauweise werden keine Festsetzungen nach § 22 BauNVO vorgenommen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

### **7.4. Abstandsflächen**

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt an der Giebelseite des im Baufeld Süd geplanten Gebäudes ca. 5,40 m. Es ist vorgesehen, diese Giebelseite in 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten. Durch Eintragung einer Baulast zulasten des kommunalen Flurstücks 125/27 kann die gewünschte Bebauung gesichert werden.

## **8. Erschließung des Plangebiets**

### **8.1. Verkehrsanbindung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die auf den Flurstücken 125/31 und 125/34 befindliche Gemeindestraße. Beim Bau dieser Straße erfolgte ein Bodenaustausch bis ca. 4,50 m Tiefe. Die Straße wurde in Bauklasse III hergestellt und ist für Kunden- und Lieferverkehr geeignet. Die Anlieferung zum Baufeld Süd soll über den Busbahnhof (ZOB) erfolgen. Die Straßenflächen des Busbahnhofs wurden ebenfalls in Bauklasse III hergestellt. Die Anzahl der An- und Abfahrten durch Linienbusse gestatten eine zusätzliche Nutzung für den Anlieferverkehr. Gegebenenfalls sind zeitliche Abstimmungen vorzunehmen.

Die Verbindung zwischen ZOB und Plangebiet wird über einen städtebaulichen Vertrag dauerhaft gesichert.

Die unmittelbare Anbindung des Plangebiets an die B 103 gestattet gegenwärtig nur ein Rechtsabbiegen aus Richtung Güstrow. In einem Vorgespräch mit dem Straßenbauamt wurde eine Erweiterung der Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten von der B 103 zum Plangebiet in Erwägung gezogen. Diese Möglichkeiten werden gegenwärtig anhand der Richtlinien geprüft.

### **8.2. Trinkwasser**

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

### **8.3. Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird durch das Trinkwassernetz gesichert.

### **8.4. Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an den unmittelbar am Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanal, die Auflagen des Versorgers werden beachtet.

### **8.5. Niederschlagswasser**

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant. Das Niederschlagswasser wird in die Gräben am Rand des Plangebiets eingeleitet.

### **8.6. Elektroenergie**

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über das vorhandene WEMAG-Netz gewährleistet. Derzeit sind im Plangebiet keine Anlagen vorhanden. Investitionen sind rechtzeitig, möglichst 7 Monate vor Ausführung anzumelden.

### **8.7. Gasversorgung**

Die E.ON Hanse AG unterhält in der Stadt Krakow am See ein Leitungsnetz zur Erdgasversorgung.

### **8.8. Telefon**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

### **8.9. Abfallentsorgung**

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

## 9. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997  
zuletzt geändert am 24. Juni 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
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer  
EG-Richtlinien zum Umweltschutz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 02. August 2001
- Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung, Erlass des Ministeriums für Arbeit  
und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 27. September 2001
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer  
EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom  
09. August 2002
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13.1.1998,  
i. d. Fassung der letzten Änderung vom 9.8.2000
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern  
(Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002
- 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 vom 09.12.2001
- 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Krakow am See vom 24.02.2004
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Entwurf von August 1995
- Geotechnischer Bericht, Ergänzung zum Bericht 277/04/04 von AnalyTech-Ingenieurgesellschaft  
Rostock vom 17.06.2004
- Einzelhandelskonzeption für die Stadt Krakow am See, GSM Gesellschaft für Service und  
Marketing des Einzelhandels mbH Kiel, Mai bis Juli 2004

Krakow am See, im Dezember 2004



.....  
R u h n a u  
Stellv. Bürgermeister

**Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der  
Feststellung der UVP-Pflicht zum**

**Bebauungsplan Nr. 26**

**"Niederteich"**

**der Stadt Krakow am See**

**28. September 2004**

## 1. Merkmale des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Aufbau von Einzelhandelsmärkten geschaffen werden. Anlass ist der Bauantrag der Fa. Aldi zum Neubau eines Supermarkts. Es soll der Einzelhandel von Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Frischwaren (Obst, Gemüse, Fleisch u. a.) und ergänzend auch Waren anderer Branchen ermöglicht werden.

Der Bauantrag wurde zum Anlass genommen, die gesamte im Flächennutzungsplan vorgesehene Sonderbaufläche und gegenwärtig noch nicht bebaute Fläche im Niederteich (Sondergebiet Nr 14, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) mit einer verbindlichen Bauleitplanung zu überplanen.

### 1.1. Größe des Vorhabens

Ein geplantes Objekt (Baufeld Süd) soll lt. Bauantrag eine Verkaufsfläche von ca. 770 m<sup>2</sup> haben, davon ca. 50 m<sup>2</sup> als Vorkassenzone ohne Verkauf. Es handelt sich also um großflächigen Einzelhandel.

Die Geschossfläche dieses gegenwärtig geplanten Vorhabens liegt bei

|                    | m      | m      | m <sup>2</sup> |
|--------------------|--------|--------|----------------|
| Hauptbaukörper     | 44,702 | 26,185 | 1.170,5        |
| Anlieferung        | 5,48   | 5,72   | 31,3           |
| Eingangüberdachung | 14,865 | 2,5    | 37,2           |

**1.239,0**

Mit dem B-Plan soll auch die Möglichkeit einer späteren Erweiterung dieses Vorhabens um ca. 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche planungsrechtlich abgesichert werden. Insgesamt handelt es sich somit um eine Geschossfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Diese Zahl wird im B-Plan für das Baufeld Süd als maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan legt im gesamten Plangebiet eine eingeschossige Bebauung fest. Damit kann die Geschossflächenzahl direkt aus der zulässigen Grundfläche abgeleitet werden.

Für das nördliche Baufeld werden 1.200m<sup>2</sup> als maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Für das Baufeld Nord wird aufgrund der Flächenverhältnisse ebenfalls eine zulässige Grundfläche festgesetzt.

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Baufeld Süd  | 1.500 m <sup>2</sup> |
| Baufeld Nord | 1.200 m <sup>2</sup> |
| Gesamt       | 2.700 m <sup>2</sup> |

Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP liegt nach 18.6.2. bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und wird somit überschritten. Der Abstand zum X-Wert (Vorhaben ist UVP-pflichtig) ist jedoch noch erheblich und beträgt:

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| X-Wert                           | 5.000 m <sup>2</sup> |
| Abzüglich Planung                | 2.700 m <sup>2</sup> |
| Abstand des Vorhabens zum X-Wert | 2.300 m <sup>2</sup> |

Weiterhin sind Pkw-Stellplätze sowie Zuwegungen zu den Stellplätzen und zum Lieferbereich vorgesehen. Durch die Inanspruchnahme und Neuordnung des Plangebiets werden 20 vorhandene Pkw-Stellplätze zurückgebaut.

Aufgrund der obigen Zahlenvergleiche wird die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hiermit durchgeführt. Träger des Verfahrens ist nach dem Erlass „UVP in der Bauleitplanung“ des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 27.9.2001 Abs. 0 Nr. 5 die Stadt Krakow am See.

## **1.2. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

### **1.2.1. Wasser**

Gewässerausbau ist nicht vorgesehen.

Niederschlagswasser soll in die angrenzenden Gräben eingeleitet werden. Der überplante Bereich wird auch gegenwärtig über die angrenzenden Gräben entwässert.

Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen.

### **1.2.2. Boden**

Durch Gebäude, Stellplätze und Zuwegungen wird folgende neue Versiegelung erfolgen:

|              |                            |                      |
|--------------|----------------------------|----------------------|
| Baufeld Süd  | Sonderbaufläche            | 4.420 m <sup>2</sup> |
| Baufeld Nord | Sonderbaufläche            | 3.577 m <sup>2</sup> |
|              | Reduzierung Verkehrsfläche | - 146 m <sup>2</sup> |
| Summe        |                            | 7.851 m <sup>2</sup> |

Dabei erfolgt eine Nutzungsänderung von innerstädtischem Grünland zu Bauland bzw. Verkehrsfläche.

Da sich das geplante Baugebiet sehr eben darstellt, ist Bodenab- bzw. -auftrag nur in sehr geringem Umfang erforderlich. Bodenaustausch zur Schaffung der Stellplätze und Zufahrten erfolgt nur in unbedingt erforderlichem Umfang. Es soll mit Geotextil zur Erhöhung der Tragfähigkeit des Baugrunds gearbeitet werden. Der durch Abtrag der oberen Bodenschichten und Bodenaustausch anfallende Mutterboden wird der Wiederverwendung zugeführt.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Bodenveränderungen wird der Landschaftsplan herangezogen. Die Arbeiten am Landschaftsplan wurden 1995 abgeschlossen.

Im Teilplan 6 "Biotoptypen und -strukturen" wird das Plangebiet und die gesamte Niederteichwiese noch als „Grünland“ dargestellt. Dies ist seit dem Bau des ersten Einkaufsmarktes mit seinen Stellplätzen nicht mehr zutreffend.

In Teilplan 10 "Eingriffspotential" wird die Intensität vorgesehener Eingriffe mit einer 6-stufigen Kategorisierung bewertet. Es erfolgt hier eine Einstufung als "Voraussichtlich fehlende bis geringe Eingriffsintensität" und auch als "Voraussichtlich hohe Eingriffsintensität".

Im Textteil des Landschaftsplans wird unter 4.2.3./2.1. der Erhalt der Gräben einschließlich begleitender Ufergehölze und Fußwege in einem Grünstreifen vorgeschlagen. Dies wird durch die vorliegende Planung nicht gestört.

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

1.1.6 Erhalt unversiegelter Bereiche, dies widerspricht jedoch den Festsetzungen des Flächennutzungsplans und kann im Plangebiet nur auf geringen Flächenanteilen berücksichtigt werden

### **1.2.3. Natur und Landschaft**

Das bisherige innerstädtische Grünland wird zu Bauland umgewandelt. Der betreffende Bereich ist antropogen vorbelastet, die Fläche wurde zeitweise für Veranstaltungen (Zirkus u.ä ) genutzt.

Die untere Naturschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 26.7.04 an das Planungsamt mit, dass die Fläche des „Niederteichs“ keine nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotope beinhaltet und nach bereits erfolgter Nutzung im südlichen Bereich nur geringe ökologische Bedeutung besitzt. Es wird als ausreichend angesehen, wenn eine Vegetationsliste erstellt wird.

Das Landschaftsbild wird durch eine geschlossene Baumreihe (überwiegend Eschen) am Nord- und Westrand des Plangebiets geprägt. Weiterhin ist das Landschaftsbild im Plangebiet durch die angrenzende Bundesstraße 103 und das bereits seit Anfang der 90-iger Jahre vorhandene Einkaufszentrum mit seinen Stellplätzen vorgeprägt.

Ein nachhaltiger, neuer Eingriff in das vorhandene innerstädtische Landschaftsbild erfolgt durch die mit dem B-Plan vorbereiteten Maßnahmen nicht.

### **1.3. Abfallerzeugung**

Da es sich bei diesem Vorhaben um Handel und nicht um Produktion handelt wird kein zusätzlicher Abfall erzeugt. Infolge des Auspackens der Ware entsteht Verpackungsabfall, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben entsorgt wird (Duales System, Städtereinigung West .... ).

### **1.4. Umweltverschmutzungen und Belästigungen**

Infolge der Gebäudeheizung werden Abgase in die Luft abgegeben.

Weiterhin werden Geräusche und Abgase durch Kfz-Verkehr der Lieferanten und Kunden erzeugt. Da am Standort jedoch bereits ein Einkaufszentrum vorhanden ist und sich die Menge der Kunden im Einzugsbereich des Marktes nicht ändert erfolgt keine wesentliche, zusätzliche Belastung der Umwelt.

Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich in der Wilhelm-Pieck-Straße in mindestens 50 m Entfernung bzw. hinter der B 103 oder der Eisenbahntrasse. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete erfolgt also nicht.

Während der Bauzeit entstehen baubedingte Lärm- und Staubbelastungen. Es ist dabei nicht beabsichtigt, gesetzliche Vorgaben (TA Lärm u.a.) zu überschreiten.

### **1.5. Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Ein Umgang mit gefährlichen Stoffen und/oder Technologien ist nicht vorgesehen.

Ein spezielles, vorhabenbedingtes Unfallrisiko größeren Ausmaßes kann nicht prognostiziert werden. Für die Bauzeit wird ein größeres Unfallrisiko durch Einsatz geeigneter Technologien sowie Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften und diesbezüglicher Überwachungen vermieden.

## **2. Standort des Vorhabens**

### **2.1. Nutzungskriterien**

Der geplante Standort befindet sich an zentraler Stelle in der Stadt Krakow am See. Die Stadt Krakow am See ist als Unterzentrum und Luftkurort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben prädestiniert.

Am Standort befinden sich bereits Einkaufseinrichtungen, so daß es sich um eine Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes handelt.

Der Standort ist voll erschlossen und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen.

### **2.2. Qualitätskriterien**

#### **2.2.1. Boden**

Der Baugrund des südlichen Teils des Plangebiets wurde im April und Juni 2004 untersucht. Dabei wurde grundsätzlich folgende Bodenschichtung angetroffen:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 0,6 bis 1,1 m u. GOK  | Auffüllungen aus Sanden                 |
| bis max. 3,0 m u. GOK | Torf, überwiegend breiige Konsistenz    |
| bis max. 5,0 m u. GOK | Schluff, überwiegend breiige Konsistenz |
| anschließend          | Fein-, Mittel- und Grobsande            |

Der Baugrundgutachter orientiert für das geplante Gebäude nach Rücksprache mit dem Bauherrn aus wirtschaftlichen Gründen auf eine Tief- bzw. Pfahlgründung. Für die Anlage der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird ein Bodenaustausch bis ca. 2,0 m u. GOK vorgeschlagen.

Es ist zu erwarten, dass im nördlichen Teil ähnliche Bodenverhältnisse anzutreffen sind.

Eine künftige Bodenerosion ist durch dieses Vorhaben nicht zu befürchten. Die Flächen werden versiegelt oder grünordnerisch gestaltet.

#### **2.2.2. Wasser**

Das Oberflächenwasser der angrenzenden Gräben wird nicht gestört. Niederschlagswasser wird wie bisher diesen Gräben zugeführt. Eine Regenwasserkanalisation mit Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet existiert nicht und ist auch nicht geplant.

### **2.2.3. Grundwasser**

Grundwasser wurde in den Sanden in Tiefen zwischen ca. 2,4 m und 5,7 m u. GOK festgestellt. Es wird nicht beeinträchtigt.

### **2.2.4. Luft**

Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht vorgesehen. Die für den Titel Luftkurort maßgeblichen Bereiche der Stadt befinden sich östlich der Bundesstraße 103 und werden durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

## **2.3. Schutzkriterien**

- 2.3.1. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,
- 2.3.2. Naturschutzgebiete,
- 2.3.3. Nationalparke,
- 2.3.4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete,
- 2.3.5. gesetzlich geschützte Biotope,
- 2.3.6. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete,
- 2.3.7. Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- 2.3.8. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte  
und
- 2.3.9. In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

werden vom Plangebiet nicht berührt. Keine der oben aufgeführten Schutzkategorien befindet sich so dicht am Plangebiet, dass eine Beeinträchtigung zu befürchten wäre.

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens werden anhand der oben aufgeführten Kriterien folgendermaßen beurteilt:

|      |  |   |
|------|--|---|
| 3.1. | Ausmaß der Auswirkungen auf das geographische Gebiet und die betroffene Bevölkerung<br>(Berücksichtigung von Auswirkungen hinsichtlich ihrer Schwere, Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität)   | ergibt sich aus der Gesamtschau auf die Punkte 3.2. bis 3.5.  |
| 3.2. | Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen  | Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht vorhanden  |
| 3.3. | Schwere und Komplexität der Auswirkungen<br>Komplexe Auswirkungen - Wechselwirkungen von Schutzgütern werden beeinträchtigt<br>Schwere Auswirkungen - mehrere Schutzgütern werden erheblich beeinträchtigt   | <b>Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern wird im Hinblick auf die bisherige Qualität der Fläche und die Vorbelastung nicht erwartet</b>                                       |
| 3.4. | Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen  | s.o.  |
| 3.5. | Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen<br>Dauer – kurz-, mittel-, langfristig<br>Häufigkeit – ein- oder mehrmalig<br>(nie, selten, häufiger, sehr häufig, ständig)<br>Reversibilität – nicht umkehrbar bzw. nicht wiederherstellbar oder umkehrbar bzw. wiederherstellbar | Vorübergehende Beeinträchtigungen / Auswirkungen können während der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, für den Endzustand werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt |

**Es ist keine UVP erforderlich**

Krakow am See, im September 2004



.....  
R u h n a u  
Stellv. Bürgermeister

Krakow am See, 05.11.2004

**Vorkommende höhere Pflanzenarten im Bereich Bebauungsplan Nr. 26  
„Niederteich“**
**Vegetationsliste**

| Deutscher Name               | Botanischer Name               | Vorkommen                               | Gefährungsgrad               |
|------------------------------|--------------------------------|---|------------------------------|
| Wiesen-Bärenklau             | <i>Heracleum sphondylium</i>   | Lichte, Laub und Auenwälder, Wiesen     | Nicht gefährdet, sehr häufig |
| Weiß-Klee                    | <i>Trifolium repens</i>        | Wiesen, Weiden                          | Nicht gefährdet, sehr häufig |
| Feld-Klee                    | <i>Trifolium campestre</i>     | Trockene Wiesen, Bahndämme, Wegraine    | Nicht gefährdet zerstreut    |
| Gemeine Schafgarbe           | <i>Achillea millefolium</i>    | Halbtrockenrasen, Wiesen                | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Vogel-Wicke                  | <i>Vicia cracca</i>            | Wiesen, Gebüsche, Waldränder            | Nicht gefährdet häufig       |
| Gänse- Fingerkraut           | <i>Potentilla anserina</i>     | Wege, Bahndämme, Schuttplätze           | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Scharfer-Hahnenfuß           | <i>Ranunculus acris</i>        | Wiesen, Wegeränder                      | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Breit-Wegerich               | <i>Plantago major</i>          | Wiesen, Weiden, Schutt- und Sportplätze | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Spitz-Wegerich               | <i>Plantago lanceolata</i>     | Wiesen, Wegränder                       | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Gemeine Kuhblume (Löwenzahn) | <i>Taraxacum officinale</i>    | Äcker, Gärten, Wege, Wiesen, Weiden     | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Acker-Kratzdiestel           | <i>Cirsium arvense</i>         | Äcker, Schuttplätzen, Wegraine          | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Großer Ampfer                |                                | Wiesen, Weiden                          | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Gemeines Hirtentäschelkraut  | <i>Capsella bursa-pastoris</i> | Weinberge, Äcker, Wiesen, Gärten        | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Gemeiner Rainfarn            | <i>Tanacetum vulgare</i>       | Bahndämmen, Wegen, Schuttplätzen        | Nicht gefährdet häufig       |
| Zaun-Giersch                 | <i>Aegopodium podagraria</i>   | Gärten, Gebüsche, Wälder                | Nicht gefährdet häufig       |
| Gemeine Quecke               | <i>Poa pratensis</i>           | Wiesen, Weiden, Äcker                   | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Deutsches Weidelgras         | <i>Lolium perenne</i>          | Wiesen, Weiden, Sportplätzen            | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Rotschwingel                 | <i>Festuca rubra</i>           | Wiesen, Weiden, Sportplätzen            | Nicht gefährdet sehr häufig  |
| Wiesenrispe                  | <i>Poa pratensis</i>           | Wiesen, Weiden, Sportplätzen            | Nicht gefährdet sehr häufig  |

Die o.g. vorkommenden Pflanzenarten beziehen sich auf die Gesamtfläche der Wiese, die aus mehreren Grasarten besteht und mit Kräutern durchsetzt ist. Der Rasen besteht hauptsächlich aus dem ausdauernden Weidelgras (*Lolium perenne*) weitere Gräser wie das Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und die Quecke (*Agropyrum repens*) haben sich bereits angesiedelt. Die häufigsten Kräuter sind der Weißklee (*Trifolium répens*), der Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und die Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Sie gehören alle zu den typischen Weiderasenarten auf frischen Standorten mit ausreichender Nährstoffversorgung und leichten Boden.

Die genaue Artenanzahl pro m<sup>2</sup> wäre nach Bedarf zu prüfen. Durch die geringe Artenvielfalt und den Monobestand nicht gefährdeter Pflanzen ist die Brachfläche als wenig bedeutend einzustufen.

DIPL.-ING. (FH)  
JENS HÜBSCHER  
KIRCHENSTR. 9  
18292 KRAKOW AM SEE



| Baufeld Süd   |                                      | Baufeld Nord         |   | Σ                         |                      |                       |
|---|--------------------------------------|----------------------|---|---------------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Fläche                               |                      | Fläche  |                           |                      |                       |
|  | 06.920 Grünland                      | 4.786 m <sup>2</sup> |  | 06.920 Grünland           | 4.960 m <sup>2</sup> | 9.746 m <sup>2</sup>  |
|  | 10.510 Ortbeton, Pflaster            | 690 m <sup>2</sup>   |  | 10.510 Ortbeton, Pflaster | 24 m <sup>2</sup>    | 714 m <sup>2</sup>    |
|  | 11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen | 69 m <sup>2</sup>    |   |                           |                      | 69 m <sup>2</sup>     |
|   | Summe                                | 5.545 m <sup>2</sup> |   | Summe                     | 4.984 m <sup>2</sup> | 10.529 m <sup>2</sup> |

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

**Bebauungsplan Nr. 26 "Niederteich"**  
 der Stadt Krakow am See  
 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung  
 Nutzungstypen – Bestand

28.09.2004 M 1 : 1000



| Baufeld Süd   |   | Baufeld Nord         |   | Σ                    |                      |                       |
|---|---|----------------------|---|----------------------|----------------------|-----------------------|
|   | Fläche  |                      | Fläche  |                      |                      |                       |
|  | 02.400 Hecken-/Gebüschpflanzungen incl. 80m <sup>2</sup> Unterpflanzung | 395 m <sup>2</sup>   |  | 430 m <sup>2</sup>   | 825 m <sup>2</sup>   |                       |
|  | 06.920 Grünland   | 117 m <sup>2</sup>   |  | 953 m <sup>2</sup>   | 1.070 m <sup>2</sup> |                       |
|  | Baufläche   | 4.420 m <sup>2</sup> |  | 3.577 m <sup>2</sup> | 7.997 m <sup>2</sup> |                       |
|  | 10.510 Ort beton, Pflaster  | 544 m <sup>2</sup>   |  | 24 m <sup>2</sup>    | 568 m <sup>2</sup>   |                       |
|  | 11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen                                    | 69 m <sup>2</sup>    |   |                      | 69 m <sup>2</sup>    |                       |
|   | Summe   | 5.545 m <sup>2</sup> |   | Summe                | 4.984 m <sup>2</sup> | 10.529 m <sup>2</sup> |

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

**Bebauungsplan Nr. 26 "Niederteich"**  
 der Stadt Krakow am See  
 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung  
 Nutzungstypen - Planung

28.09.2004 M 1 : 1000

# Anlage 5

## Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 26/1 "Niederteich" der Stadt Krakow am See

**Baufeld Süd ( Aldi )**

| Typ-Nr. Biotop-/ Nutzungstyp<br>Hessen                             | Punkte Korrektur |        | Summe  |         | Flächenanteil in m² |         | Biotopwert           |         |
|--|------------------|--------|--------|---------|---------------------|---------|----------------------|---------|
|  | je m²            | punkte | vorher | nachher | vorher              | nachher | vorher               | nachher |
| 06.920 Grünland  | 14               | 2      | 16     | 5.162   | 482                 | 7.712   | 82.592               | 7.712   |
| 10.510 Ort beton, Asphalt  | 3                |        | 3      | 714     | 568                 | 1.704   | 2.142                | 1.704   |
| 11.221 Gärtnersch gepflegte Anlagen (strukturarme Grünanlage)      | 14               |        | 14     | 69      | 69                  | 966     | 966                  | 966     |
| 02.400 Hecken-/Gebüschpflanzungen, heimisch, standortgerecht       | 27               |        | 27     |         | 475                 | 12.825  |                      | 12.825  |
| 10.710 Baufläche, Stellplätze                                      | 3                |        | 3      |         | 4.351               | 13.053  |                      | 13.053  |
| 04.110 8 Bäume als Zulage  | 31               |        | 31     |         | 80                  | 2.480   |                      | 2.480   |
| Summen   |                  |        |        | 5.945   | 5.945               | 38.740  | 85.700               | 38.740  |
| Differenz  |                  |        |        |         |                     |         | <b>46.960 Punkte</b> |         |
| Erforderliche Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen bei 0,62 DM / Punkt |                  |        |        |         |                     |         | <b>29.115 DM</b>     |         |
| Erforderliche Aufwendungen in €                                    |                  |        |        |         |                     |         | <b>14.886 €</b>      |         |

Bilanzierungsergebnis wurde am 17.11.2004 von UNB, Herrn Loose bestätigt.