

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 30
" Barrierefreie Ferienanlage
Campula am Wadehäng "
der Stadt Krakow am See



Diese Begründung entspricht inhaltlich der Fassung vom 17.10.2008, die von der Stadtvertretung Krakow am See am 28.10.2008 gebilligt wurde. Ergänzungen wurden auf den Seiten 9, 19 und 28 wegen der erteilten Genehmigungen vorgenommen.

04. November 2008



04. November 2008

Inhaltsverzeichnis

- 0. Aufstellungsverfahren
- 1. Vorhandene Planungen
 - 1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
 - 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 1.3. Flächennutzungsplan
- 2. Ziele des Bebauungsplans
- 3. Geltungsbereich
- 4. Einschätzung des Plangebiets
 - 4.1. Bisherige Nutzungen
 - 4.2. Baugrund und Hydrogeologie
 - 4.3. Altlasten
 - 4.4. Denkmalschutz
 - 4.5. Immissionsschutz
 - 4.6. Wald
- 5. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 6. Erschließung des Plangebiets
 - 6.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
 - 6.2. Weg zum Krakower Obersee
 - 6.3. Trinkwasser
 - 6.4. Löschwasser
 - 6.5. Schmutzwasser
 - 6.6. Niederschlagswasser
 - 6.7. Elektroenergie
 - 6.8. Gasversorgung
 - 6.9. Abfallentsorgung
- 7. Umweltbericht
 - 7.1. Einleitung
 - 7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 7.3. Zusätzliche Angaben
- 8. Literatur und Quellen
 - Anlagen
 - 1. Kartenblatt 8/9 von Gebiets-Nr. DE 2239-301, Stand 12.03.2004
 - 2. Kartenblatt 6/12 von Gebietsvorschlag: SPA 55, Stand April 2007
 - 3. Information zur Gebietscharakterisierung SPA 55, Arbeitsstand April 2007
 - 4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen, Bestand
 - 5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Nutzungstypen, Planung
 - 6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationserfordernis
 - 7. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Maßnahmen der Kompensation



04. November 2008

0. Aufstellungsverfahren

Ursprünglich war beabsichtigt, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufzustellen. Diesem Verfahren hat der Landkreis Güstrow widersprochen. Es wird nun ein Bebauungsplan im „normalen“ Verfahren aufgestellt.

1. Vorhandene Planungen

1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Der südliche Teil des Stadtgebiets ist als Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen. Große Teile des Gebietes der Stadt sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen oder sind durch ihre Lage innerhalb des "Naturparks Nossentiner / Schwinzer Heide" geschützt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm werden in Punkt 3.2.3. den Grundzentren folgende Aufgaben zugewiesen:

- (1) Grundzentren versorgen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs.
- (2) Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.

Durch Bereitstellung von touristischen Einrichtungen 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 Vorbehaltsgebiet 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)) Insbesondere ist der Fremdenverkehr in strukturschwachen Räumen zu entwickeln.



04. November 2008

Im Interesse von Naturschutz und Landschaftspflege sind in Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege Begrenzungen der baulichen Nutzungen zu prüfen. Hierzu wird im Regionalen Raumordnungsprogramm festgestellt, dass unbebaute, d.h. naturbetonte und ungestörte Räume als Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft ... zu erhalten sind (7.2. (2)).

Das Plangebiet wird intensiv durch die angrenzende Landesstraße L 204 nach Dobbin-Linstow sowie die vorhandene Bebauung und bisherige Nutzung beeinflusst. Ein ungestörter Landschaftsraum ist hier nicht mehr vorhanden.

Der touristischen Nutzung wird deshalb entsprechend der Festsetzungen des B-Plans auf Teilflächen des Plangebiets der Vorrang gegeben.

1.3. Flächennutzungsplan

Mit der Neufassung des Flächennutzungsplan vom 07.08.2004 werden für das Plangebiet folgende Nutzungen ausgewiesen:

Östlicher Teil:	sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotels
Westlicher Teil:	Flächen für Wald
kleine ganz westlich gelegene Fläche:	Flächen für die Landwirtschaft

Der Kern des Plangebiets ist Bestandteil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, 1,39 ha großen Sonderbaufläche Nr. 22 mit der Zweckbestimmung Hotels. Zu dieser Sonderbaufläche gehört die östlich angrenzende Fläche der Gaststätte Wadehäng. Die im B-Plan ausgewiesenen Nutzungen wurden im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es bestehen folgende Abweichungen zum Flächennutzungsplan:

- Die kleine Sonderbaufläche für das Empfangsgebäude liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen. Aufgrund der funktionalen Bedeutung des Empfangsgebäudes wird diese Fläche zusätzlich in Anspruch genommen.
- In Absprache mit dem Forstamt Sandhof wurde die reale Waldentwicklung der letzten Jahre bei der Veränderung der Sonderbaufläche berücksichtigt. Die Sonderbaufläche des B-Plans ist kleiner als die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche.
- Ein Teil der Waldfläche wird in private Grünfläche verändert.

Der Flächennutzungsplan wird hierzu im Parallelverfahren geändert. Dabei sollen auch Veränderungen in der Umgebung des B-Plangebiets beachtet werden.



04. November 2008

2. Ziele des Bebauungsplans

Ziel des B-Plans ist der Aufbau eines ganzjährig nutzbaren barrierefreien Ferienparks mit folgenden Bestandteilen

- Neubau und Sanierung von insgesamt 8 bis 10 Ferienhäusern mit insgesamt 40 Betten
- Multifunktionsgebäude mit Mehrzwecksaal, Kantine, Restaurant, Sanitär- und Umkleibereich für Tagesgäste, Abstellmöglichkeiten für Technik und Gartenmöbel,
- 1 Wohnung und mehrere Zimmer für Übernachtung von Praktikanten oder Aushilfen zum Betrieb der Anlage,
- Es wird mit 15 bis 20 Tagesbesuchern gerechnet
- Neu gestalteter Einfahrtsbereich mit Empfangsgebäude
- Rollstuhlgerechte Befestigung und barrierefreie Gestaltung der Wald- und Wiesenwege, Einrichtung von Ruheplätzen mit Bänken und Tischen
- Verschiedene andere Bebauungen wie Sanitärgebäude, Backofen, Garage, Stellplätze

Der B-Plan enthält Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Erschließung des Plangebiets.

Er 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.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Teilflächen von Flurstücken der Flur 4 der Gemarkung Krakow am See:

Teilfläche des Flurstücks	Größe in qm
277/2	13.398
279/2	1.363
280/2	1.980
281/4	2.167
	18.908

D:\Campula\Flurstücke.xls

Die westliche Grenze des Plangebiets teilt die o.g. Flurstücke durch eine Gerade, die ausgehend von einem katastermäßigen Eckpunkt des Flurstücks 277/2 rechtwinklig zur südlichen Grenze des Flurstücks 277/2 in etwa nach Norden geht.



04. November 2008

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

im Norden :	Landesstraße L 204
im Osten :	B-Plan Nr. 17 Wadehäng, dahinter der Krakower Obersee
im Süden :	Grundstück des Fischereibetriebs
im Westen :	Wiese, dahinter der Möllener See

4. Einschätzung des Plangebiets

4.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet wurde zur DDR-Zeit von der Abteilung Volksbildung aus Wismar als Ferienlager eingerichtet. Bis vor wenigen Jahren wurde es durch den Verein für Ferien- und Freizeitgestaltung e.V. aus Wismar genutzt. In den Sommermonaten verbrachten dort in mehreren Durchgängen Kinder zwischen 9 und 16 Jahren ihre Ferien. Da bauliche Investitionen seit Jahrzehnten nicht durchgeführt wurden ist der bauliche Zustand der Anlage in großem Umfang sanierungsbedürftig.

4.2. Baugrund und Hydrogeologie

Aus den bisherigen Erfahrungen wird geschlussfolgert, dass innerhalb der Sonderbauflächen Baugrund für normale Gründungen ansteht. Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

4.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

4.4. 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. Danach befindet sich im Plangebiet kein Bodendenkmal.



04. November 2008

4.5. Immissionsschutz

Die Landesstraße L 204 ist als immissionsrelevante Schallquelle zu betrachten.

Im Plangebiet wird die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 T.1 für reine Wohngebiete und Ferienhausgebiete angestrebt. Danach sind für die Lärmbelastung infolge Straßenverkehr folgende Orientierungswerte einzuhalten :

tags	50 dB
nachts	40 dB

Für die Flächen des Plangebiets wird der Schallimmissionsplan für das Untersuchungsgebiet des Amtes Krakow Land vom Mai 2002, erarbeitet von TÜV Nord, Dipl.-Ing. Doris Meister herangezogen.

Das Plangebiet ist in den Detailplänen nicht dargestellt. Im Detailplan 8 „Krakow Süd“ ist jedoch der westlich anschließenden Abschnitt der L 204 enthalten. Da sich die Immissionsbelastung parallel zur Störquelle, also parallel zur Landesstraße entwickelt werden die Beurteilungspegel aus dem Detailplan 8 übernommen.

Folgende Werte wurden für die annähernd parallel zur L 204 verlaufenden Grenzen der Flächen gleicher Klassen des Beurteilungspegels ermittelt. Mit Abstand ist der Abstand dieser Flächen von der Straßenachse gemeint.

<u>Abstand</u>	<u>Bestand 2001</u>	
	tags	nachts
7 - 10 m	<= 75 dB	<= 65 dB
20 m	<= 70 dB	<= 60 dB
45 m	<= 65 dB	<= 55 dB
95 m	<= 60 dB	<= 50 dB
	<u>Prognose 2012</u>	
	tags	nachts
10 m	<= 75 dB	<= 65 dB
22 m	<= 70 dB	<= 60 dB
45 – 48 m	<= 65 dB	<= 55 dB
110 m	<= 60 dB	<= 50 dB

Die Abstände gehen bei den Prognosewerten 2012 etwas weiter in Richtung der Bebauung. Die Baufelder für die Ferienhäuser befinden sich in einem Abstand von ca. 38 bis 100 m zur Straßenachse, das heißt es sind dort die Beurteilungspegel tags von 65 und 60 dB sowie nachts von 55 und 50 dB zu erwarten. Damit wird ersichtlich, daß es im Plangebiet zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar an den Fahrbahnrandern der L 204 kommen aus gestalterischen und finanziellen Gründen nicht zur Realisierung.



04. November 2008

Zur Problemlösung geeignet sind Maßnahmen des passiven Schallschutz. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Absatz 5.5.2. sind zu den errechneten Werten der Belastung durch Straßenverkehr 3 dB (A) dazu zu addieren. Damit ergeben sich für die Ferienhausgebiete tags Außenlärmpegel von $65 + 3 = 68$ dB und $60 + 3 = 63$ dB. Aufgrund dieser Angaben werden Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt. Nach DIN 4109 gilt für die Lärmpegelbereiche folgende Zuordnung:

<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>maßgeblicher Außenlärmpegel</u>
I	bis 55 dB (A)
II	56 - 60 dB (A)
III	61 - 65 dB (A)
IV	66 - 70 dB (A)

Daraus ergeben sich die unter den Textlichen Festsetzungen definierten Anforderungen an Außenbauteile der für den Aufenthalt von Personen vorgesehenen Gebäude.

Folgende Tatsachen mindern die tatsächliche Immissionsbelastung in der geplanten Ferienanlage

- Die Verkehrsbelastung der L 204 hat entgegen der Annahmen des Schallimmissionsplans abgenommen. Folgende Werte wurden vom Wirtschaftsministerium in Auswertung von Verkehrszählungen benannt:

<u>Jahr</u>	<u>Durchschnittlicher täglicher Verkehr</u>	<u>Schwerlastverkehr</u>
1995	1.910 Kfz.	149 Fz.
2002	1.151 Kfz.	47 Fz.

- Geschwindigkeitsbegrenzung auf der L 204
- Abschirmung des Lärms durch Anordnung der Gebäude, insbesondere auch der Garage
Am nördlichen Rand des größeren Ferienhausgebiets sollten die Gebäude möglichst durch eine massive Wand zum Lärmschutz verbunden werden. Damit wird auch die Situation für den Aufenthalt im Freien verbessert.
- Die Straße befindet sich nördlich der Ferienanlage, die Ferienhäuser werden Fenster und Freibereiche sowieso eher nach Süden orientieren
- Böschung an L 204, die Straße liegt etwa 3 m tiefer als der Böschungskopf am südlichen Straßenrand
- Wald mit hohem Unterholzanteil zwischen L 204 und Ferienanlage
- Die Eigentümer bewohnen die Ferienanlage seit etwa einem Jahr. Nach Ihrer Einschätzung wirkt sich der Straßenlärm nicht besonders störend aus. Deutlich hörbar ist jedoch ein Überfahren des Pflasterwechsels an der Brücke über den Krakower See.

Genauere Aussagen sind hierfür jedoch nur durch ein konkretes Gutachten zu ermitteln.



04. November 2008

4.6. Wald

Innerhalb des Plangebietes und südlich des Plangebiets befindet sich Wald. Bezüglich des Bauvorhabens gab es Beratungen mit den Leitern der Forstämter Güstrow und Sandhof, Herrn Neuß und Herrn Zerbe.

Grundsätzlich wird von einem Bestandsschutz für die bestehenden Gebäude ausgegangen. Davon ausgehend wurden für die künftige Bebauung Baugrenzen definiert. Zur Errichtung des Empfangsgebäudes wurde die Möglichkeit der Waldumwandlung für eine genau bemessene Fläche in Aussicht gestellt.

Der Wald im Plangebiet dient der Sicherung der Erholungsfunktion der Ferienanlage und dem Erhalt des Landschaftsbilds. Insbesondere die Waldflächen zwischen der Landesstraße und der Ferienanlage sowie auch der Wald an der südwestlichen Ecke des Plangebiets ist für das Landschaftsbild und auch den Immissionsschutz von großer Bedeutung. Die Entnahme vom Gehölzen im Rahmen der Waldbewirtschaftung entsprechend Waldgesetz soll hier nur in sehr geringem Umfang erfolgen. Eine stetige Nachpflanzung von Gehölzen zur Sicherung der genannten Walfunktionen ist zu sichern, ein Kahlschlag ist auszuschließen. Die Einhaltung dieser Forderungen wird mit TF 4.4 gesichert.

Nach Waldabstandsverordnung gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht für

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten,
2. unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 cbm nicht übersteigt,
3. standortgebundene Transformatoren, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen bis 20 qm Grundfläche und 4 m Höhe,
4. Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind,
5. Hochsitze und vergleichbare jagdliche Einrichtungen.

Die gesetzlichen Vorgaben der Waldabstandsverordnung wurden in TF 2 berücksichtigt.

Vom Forstamt Sandhof wurde mit Schreiben vom 2.6.2008 an das Amt Krakow am See die Genehmigung zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes für den Bau der Garage, der Stellplätze sowie der Terrasse erteilt. Weiterhin wurde am 26.8.2008 den Grundstückseigentümern die Genehmigung zur Umwandlung der Nutzungsart Wald für eine Fläche von 2.104 qm entsprechend Lageplan erteilt.



04. November 2008

5. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, wird die Zulässigkeit baulicher Nutzungen in § 10 der BauNVO wie folgt geregelt:

„(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.“

Die Ferienhäuser sollen ein barrierefreies Erdgeschoss erhalten. Einige Ferienhäuser erhalten teilweise ein Obergeschoss für Betreuungspersonen oder Familienangehörige. Über Terrassen soll die Umwelt erlebbar werden. Die Häuser werden mit Heizung und teilweise mit Kamin ausgestattet, so dass eine ganzjährige Nutzung möglich ist.

Sondergebiet Multifunktionsgebäude

Im Multifunktionsgebäude sollen Angebote für eine aktive sportliche Betätigung der Urlauber und Tagesgäste in Form von Gymnastik, Seniorentanz, Rollstuhltanz u.ä. vorgehalten werden. Ebenso sind kulturelle Veranstaltungen möglich. Zur Versorgung der Gäste ist eine Kantine und später ein Restaurant geplant. In den beiden Obergeschossen sind Wohnungen für Betriebspersonal inklusive Praktikanten vorgesehen. Die Grundfläche des Gebäudes soll dabei im 1. OG deutlich geringer sein als im EG und im 2. OG nochmals geringer ausfallen.

Sondergebiet Empfangsgebäude

Das Empfangsgebäude soll die Rezeption der Ferienanlage und einen Kiosk beinhalten. Da die gesamte weitere Ferienanlage von der Landesstraße nicht sichtbar ist, soll das Empfangsgebäude der Orientierung der Gäste und der Werbung für die Ferienanlage dienen. Weiterhin fördert es Ordnung und Sicherheit im Eingangsbereich der Ferienanlage. Dies ist auch erforderlich, weil die Zuwegung für den Reitplatz und den Fischereistützpunkt über das Grundstück der Ferienanlage unmittelbar am Waldrand verläuft. Mit dem Empfangsgebäude soll die Trennung zwischen Ferienanlage für Gäste und Zufahrt für Dritte deutlich unterstrichen werden.

Kiosk einschließlich WC ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Kiosk hat hauptsächlich Radfahrer, die zwischen Krakow am See und Dobbin-Linstow (Van der Valk Resort und Abkürzung für Fernradweg Berlin-Kopenhagen) unterwegs sind zur Zielgruppe.

Die Stadt und der Bauherr haben sich intensiv mit der Notwendigkeit des Empfangsgebäudes auseinandergesetzt. Bei einem Verzicht auf diese bauliche Anlage und somit einer Vermeidung dieses Eingriffs wären deutliche wirtschaftliche Folgen für die geplante Ferienanlage zu befürchten. Beispielsweise wird auch auf die öffentlichkeitswirksame Platzierung des Van der Valk Resorts an der Autobahn Berlin – Rostock verwiesen. Eine Ferienanlage muß von den potentiellen Gästen wahrnehmbar sein. Die Bauherren sind mit einer Minimierung des Empfangsgebäudes von 60 auf 40 qm einverstanden. Sie verzichten auch auf die ursprünglich geplante Errichtung einer Sauna unter Nutzung einer vorhandenen baulichen Anlage im südöstlichen Teil des Plangebiets.



04. November 2008

Da aufgrund des vorhandenen §20 Biotops Trockenrasen vor der Waldfläche keine baulich nutzbare Fläche zur Verfügung steht soll an der Errichtung des Empfangsgebäudes in kleineren Ausmaßen am geplanten Standort festgehalten werden. Die Stadt hat die Auswirkungen des Empfangsgebäudes im Umweltbericht geprüft. Nach § 1 Abs. 7 hat die Stadt die Belange von öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abgewogen. Insbesondere wurde der Belang des Umweltschutzes mit dem Belang der Wirtschaft und hier insbesondere der Förderung des Tourismus verglichen. Unter dem Gesichtspunkt der genannten Reduzierung der Grundfläche und des Verzichts auf bauliche Anlagen an anderer Stelle entscheidet sich die Stadt für die vorgesehene Errichtung des Empfangsgebäudes.

Die Anträge für die erforderlichen Genehmigungen der Naturschutzbehörde werden/wurden gestellt.

Sondergebiet Waschhaus

Das Waschhaus soll in einem vorhandenen Gebäude Waschmaschinen und Trockner sowie einen Trockenraum für die Urlauber und WC's und Duschen beinhalten.

Diese Sondergebiete werden auf der Grundlage des § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete definiert. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung wird in Textlichen Festsetzungen bestimmt.

Garage und Stellplätze

Es werden Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Die Garage dient der Unterstellung der Bewirtschaftungsfahrzeuge Minibus, Multicar und Minibagger. Die maximale Höhe soll 3,8 m betragen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Ferienhausgebiete wird Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ geregelt. Diese wird entsprechend der Obergrenze für Ferienhausgebiete nach BauNVO § 17 mit 0,4 festgesetzt.

Mit textlicher Festsetzung wird weiterhin geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Die Festsetzung dieser hohen GRZ wird folgendermaßen begründet:

Die Ferienanlage wird speziell barrierefrei konzipiert, darin eingeschlossen sind Rollstuhlfahrer. Zur Schaffung einer relativ unabhängigen und selbstständigen Bewegungsmöglichkeit für Rollstuhlfahrer sollen große Flächenanteile der Baufläche befestigt werden. Die Begrünung der Ferienanlage wird auf den Bauflächen selbst nur in geringem Maß durchgeführt, da die Anlage unmittelbar von Wald umgeben ist und somit ein Naturerlebnis für die o.g. Zielgruppe gegeben ist.

Weiterhin wurde die eigentliche Baufläche zum Schutz der Natur und insbesondere des Waldes sehr differenziert und mit geringen Flächenanteilen im Vergleich zur Gesamtfläche der Ferienanlage festgesetzt.



04. November 2008

Im Ferienhausgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 1 bzw. 2 Vollgeschossen festgelegt.

Für die Sondergebiete nach § 11 BauNVO wird jeweils die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet Multifunktionsgebäude wegen der beabsichtigten Nutzung auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Ein 3-geschossiges Gebäude wird den umgebenden Baumbestand nicht überragen, siehe dazu auch unter 7.2.a) Schutzgut Landschaftsbild.

Für die weiteren Sondergebiete nach § 11 BauNVO wird 1 Vollgeschoss festgelegt.

Vollgeschosse

Die LBauO M-V definiert in § 87 Abs. 2 Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Bauweise nach § 22 BauNVO erfolgt keine Festlegung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die mögliche Bebauung auf nicht überbaubaren Flächen wird in TF 2 in Zusammenhang mit gesetzlichen Regelungen zum Wald definiert.

6. Erschließung des Plangebiets

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger. Vor der Durchführung von Erdarbeiten sind die Versorgungsträger zu konsultieren.

6.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt und ausschließlich über eine vorhandene Zufahrt zur Landesstraße L 204. Die Zufahrt befindet sich außerhalb einer nach § 5 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) festgesetzten Ortsdurchfahrt und gilt somit nach § 26 Abs. 1 als Sondernutzung. Diese Zufahrt wurde zur DDR-Zeit geschaffen und war somit bereits einen längeren Zeitraum vor Inkrafttreten des StrWG-MV am 14. Januar 1992 vorhanden. Gemäß § 67 Abs. 3 wird somit vermutet, dass die Erlaubnis für diese Zufahrt unwiderruflich erteilt ist.

Die weiteren Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes, insbesondere die §§ 22 – 28 sind zu beachten.



04. November 2008

Im Zuge des Ausbaus der L 204 im Jahr 2005 wurde auch die Zufahrt im Auftrag des Straßenbauamtes Güstrow saniert. Ein weiterer Ausbau ist in Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Plans von den Eigentümern der im Plangebiet befindlichen Grundstücke nicht vorgesehen, die Zufahrt soll im vorhandenen Zustand genutzt werden. Hinter dem Plangebiet befinden sich weitere Grundstücke, welche über die o.g. Zufahrt zur L 204 erschlossen sind.

Innerhalb der Anlage werden an verschiedenen Stellen Pkw.-Stellplätze ausgewiesen.

6.2. Weg zum Krakower Obersee

Aus dem zentralen Bereich der Ferienanlage führte ein vorhandener Weg ostwärts zum Krakower Obersee. Der Weg wurde von den Besuchern der ehemaligen Kinderferienlager benutzt, am Ufer befindet sich noch ein Unterstand. Aufgrund einer natürlichen Böschung war dieser Weg nicht für Besucher mit eingeschränkter Mobilität geeignet. Da Naturbeobachtungen am Krakower Obersee allen Gästen der Ferienanlage zugänglich sein sollen, wurde beim StAUN Rostock eine Genehmigung zum Anlegen eines barrierefreien, rollstuhlgeeigneten Pfades mit Geländer zum Krakower Obersee und für das Errichten eines Sichtschutzes zur Vogelbeobachtung am Ufer beantragt. Der Pfad wurde etwas nach Süden verlegt, da dort die natürliche Böschung geeigneter ist. Der alte Weg wird zurückgebaut.

Eine diesbezügliche Naturschutzgenehmigung wurde vom StAUN Rostock mit Schreiben vom 11.08.2008 erteilt.

6.3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an die unmittelbar am bzw. im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen gewährleistet, die Auflagen des Versorgers werden beachtet.

6.4. Löschwasser

Die Entfernung zwischen den äußersten Flächen der Baufelder 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 bereit gestellt.



04. November 2008

6.5. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist bereits durch Anschluss an die unmittelbar am Eingang zur Ferienanlage vorhandene Druckrohrleitung für Schmutzwasser gewährleistet.

Die vorhandene Kleinkläranlage wird zurückgebaut und ist in der Planzeichnung als „zu beseitigende bauliche Anlage“ gekennzeichnet.

6.6. 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 4.2. 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.

6.7. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die WEMAG AG über das vorhandene Netz gewährleistet.

6.8. Gasversorgung

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

6.9. Abfallentsorgung

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



04. November 2008

7. Umweltbericht

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. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden beachtet.

7.1. Einleitung

7.1.a) Ziele der Planung und Bedarf an Grund und Boden

Die Ziele des B-Plans sind unter 2. beschrieben. Zur Erreichung der Planziele werden Bauflächen mit Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen. Die nach BauNVO zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ergibt sich aus folgender Tabelle:

Bereich	Größe der Sonderbaufläche qm	GRZ	zulässige Grundfläche qm	Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche qm
Ferienhausgebiet Nord	1.073	1		1.073
Ferienhausgebiet Süd	990	1		990
Empfangsgebäude	96		40	40
Multifunktionsgebäude	504		500	500
Waschhaus	131		70	70
Garage	72		72	72
	2.866			2.745

Grundfläche.xls



04. November 2008

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

Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten

**FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“
DE 2239-301**

Die Lage des Plangebiets zum o.g. FFH-Gebiets wird in Anlage 1 „Kartenblatt 8/9 von Gebiets-Nr. DE 2239-301, Stand 12.03.2004“ deutlich.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereitete Bebauung soll nicht innerhalb dieses FFH-Gebietes realisiert werden sondern in dessen Nachbarschaft.

Im genannten FFH-Gebiet ist der Schutz folgender FFH-Lebensraumtypen vorgesehen:

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

Diese Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da keine Nutzung auf den genannten Lebensraumtypen vorgesehen ist. Aus der geplanten Nutzung ergeben sich keine Emissionen auf die zu schützenden Flächen.

Weiterhin ist im FFH-Gebiet der besondere Schutz folgender Arten beabsichtigt:

Fischotter, Steinbeißer, Bachneunauge

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde, basierend auf LINFOS, ist das Plangebiet kein Lebensraum des Fischotters. Der Fischotter lebt im See, nutzt jedoch auch ufernahe Biotope. Die betroffene Fläche wurde auch in der Vergangenheit für Erholungszwecke genutzt und ist somit durch menschliche Einflüsse geprägt. Nördlich angrenzend befindet sich die Landesstraße 204 von Krakow am See nach Dobbin-Linstow. Östlich des Plangebiets wurde am Krakower Obersee über Jahrzehnte eine Ausflugsgastronomie betrieben.

Der Krakower See bietet insgesamt wesentlich ruhigere Uferbereiche als die Flächen in der Nachbarschaft des Plangebiets. Es gibt auch keine Hinweise auf Wanderwege des Fischotters in diesem Bereich. Auf der angrenzenden Straße wurden bisher keine Totfunde registriert.

Durch die Bebauung des Plangebiets werden die Lebensräume des Fischotters nicht beeinflusst.

Bei Steinbeißer und Bachneunauge handelt es sich um Fische, genauer um Fließgewässerarten die Ihren Lebensraum vorwiegend in der Nebel haben. Dabei wird natürlich auch der Krakower See durchquert. Die geplante Bebauung in der Nähe des Krakower Sees beeinträchtigt die genannten Arten nicht.



04. November 2008

Der wesentliche Teil der geplanten Bebauung behält den bisherigen Abstand zum FFH-Gebiet. Lediglich das Empfangsgebäude soll mit einer maximalen Grundfläche von 40 qm in geringerem Abstand zum Möllener See errichtet werden. Der Abstand zwischen diesem Baufeld und Möllener See beträgt jedoch noch ca. 70 m. Der Abstand zwischen Landesstraße und Möllener See ist mit minimal ca. 45 m deutlich geringer.

Der Standort des Empfangsgebäudes wird weiterhin vom Biotop Nr. 22888 „Trockenrasen westlich Wadehäng“ beeinflusst. Da das Biotop nicht überbaut werden darf, soll das Empfangsgebäude im Wald in der Nähe der Landesstraße entstehen. Nach Landeswaldgesetz und Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern sind bauliche Anlagen, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, im Wald unzulässig. Da unter gegebenen Rahmenbedingungen kein anderer Standort für das Empfangsgebäude vorhanden ist und für die Betreuung der Ferienanlage ein öffentliches Interesse des Luftkurortes Krakow am See besteht, wurde vom Forstamt Sandhof eine Genehmigung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Für den Wald soll ersatzweise eine waldähnliche Parkanlage mit Waldgehölzen und standortgerechten Sträuchern entstehen und dauerhaft gesichert werden. Dies wird mit Textlicher Festsetzung in der B-Plansatzung definiert. Die Fläche der Waldumwandlung ist ca. 2.100qm groß.

Da die größeren Belastungen für das FFH-Gebiet durch den Autoverkehr auf der Landesstraße und den damit verbundenen Emissionen ausgehen und die wesentliche Waldstruktur erhalten bleibt, wird bei der Abwägung über den Standort des Empfangsgebäudes den betriebsorganisatorischen Gründen für die Errichtung des Gebäudes an dieser Stelle der Vorrang gegenüber den Umweltbelangen eingeräumt. Erforderliche Ausnahmegenehmigungen werden beantragt.

EU-Vogelschutzgebiet DE 2339-401 und SPA 55 „Nossentiner/Schwinzer Heide“

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2339-401 wurde bereits festgesetzt. Der Beschluss der Landesregierung vom 10. April 2007 sieht die Festlegung einer neuen landesweiten Kulisse von Europäischen Vogelschutzgebieten und die Nachmeldung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebieten) im Küstenmeer von Mecklenburg-Vorpommern vor. Darin enthalten ist die Special Protection Area (SPA) 55. Alle Gebietsvorschläge sind bis zum abschließenden Kabinettsbeschluss (voraussichtlich im Herbst 2007) vorläufiger Bestandteil des Netzes Natura 2000. Auf diese Kulisse finden vorläufig die Regelungen der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 2002 (Amtsbl. M-V S. 965), geändert durch den Erlass vom 31. August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95)“ Anwendung.

Die geschützten Bereiche der o.g. Gebiete sind in Anlage 2 „Kartenblatt 6/12 von Gebietsvorschlag: SPA 55, Stand April 2007“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Vogelschutzgebiets DE 2339-401, jedoch außerhalb des Vorschlags zur Festsetzung des SPA 55. Bestehende Vogelschutzgebiete, welche kein Bestandteil des Vorschlags der Landesregierung zur Festlegung Europäischer



04. November 2008

Vogelschutzgebiete sind, werden zur Entlassung aus dem SPA-Schutzstatus vorgeschlagen.

Die in beiden Schutzverordnungen genannten Arten sind weitgehend identisch, die neue Liste beinhaltet Ergänzungen. Es erfolgt hier der Vergleich mit der aktuellen Liste des Gebiets SPA 55 Die amtliche Information zur Gebietscharakterisierung mit Arbeitsstand April 2007 wird als Anlage 3 in den Umweltbericht übernommen. In der Information werden 35 Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmeerfordernis benannt.

Zur Einschätzung des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung wird die Veröffentlichung von Herrn Dr. Neubauer „Die Vögel des Naturschutzgebietes Krakower Obersee“ von 2001 herangezogen. Von den 35 Arten der SPA-Liste wurden am Obersee 22 Arten dokumentiert. Die Mehrzahl der Arten wird auch als Brutvogel oder zumindest als Brutvogelverdacht oder ehemaliger Brutvogel benannt. Besonders zahlreich sind Haubentaucher, Graugans, Lachmöwe und Flussseseschwalbe als Brutpaare vertreten. Brutgebiete sind vorrangig die Inseln auf dem Obersee. In der Nähe des Plangebiets werden als Brutplatz die ehemaligen Torfstiche und Röhrichtbereiche am Möllener See für die Rohrdommel und Rohrweihe genannt. Gelegentlich nisten auch Graugänse im Röhricht der alten Möllener Torfstiche. Im Straßendamm am Wadehäng wurde 1975 und 1977 der Nistplatz eines Eisvogelpaares registriert.

Zur Einschätzung des Einflusses der Planung auf die besonders geschützten Vogelarten werden die Gebietsgrößen verglichen:

Plangebiet	1,9 ha
NSG Krakower Obersee	1.189 ha
SPA 55	34.602 ha

Die Größe des Plangebiets ist um ein vielfaches kleiner als die Schutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich in einem Waldstück in der Nachbarschaft der Landesstraße 204 und nicht unmittelbar an den Brutplätzen der besonders geschützten Vogelarten. Die Beeinträchtigung der Schutzziele wird als so geringfügig eingeschätzt, so dass der geplanten Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans der Vorrang gegeben wird.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 21 Landesnaturschutzgesetz

Vom Plangebiet werden verschiedene Schutzgebiete nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile) berührt.

Die gesamte Halbinsel mit dem ehemaligen Reitplatz und somit auch das Plangebiet ist in westlicher, südlicher und östlicher Richtung vom NSG „Krakower Obersee“ umgeben. Das NSG ist in diesem Bereich weitgehend identisch mit dem FFH Gebiet DE 2339-301 „Krakower Obersee“. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 10 m zu diesen Schutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des LSG's und des Naturparks „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (Landkreis Güstrow). Eine Herauslösung des Plangebiets aus dem LSG ist bei Realisierungsmöglichkeit des Vorhabens innerhalb der vorhandenen



04. November 2008

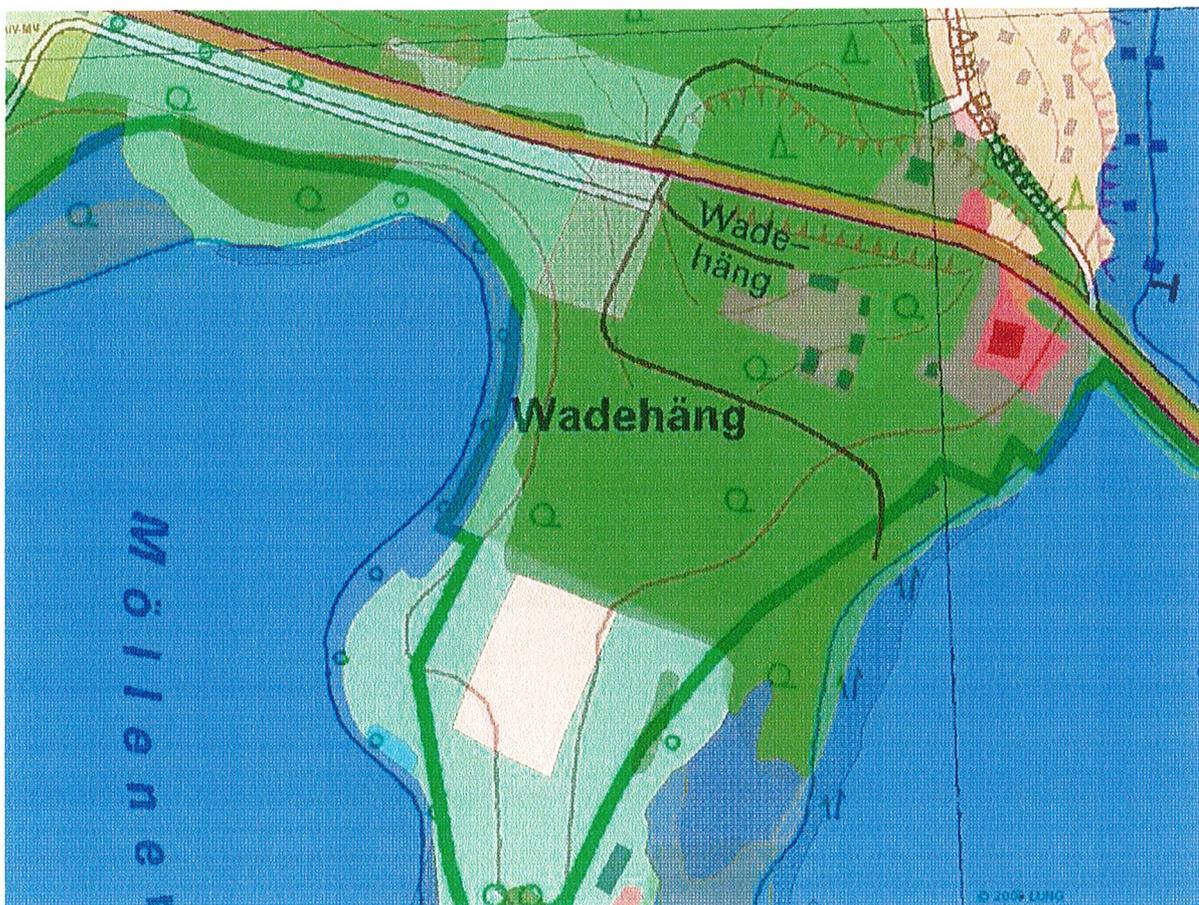
Schutzgebiete nicht beabsichtigt. Der Landkreis Güstrow hat als untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 03.11.2008 eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot innerhalb des LSG's erteilt.

Das LSG „Kraower Seenlandschaft“ beginnt nördlich des Plangebiets hinter der Landesstraße.

Geschützte Biotope und Geotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Plangebiets sind folgende gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz bekannt:

Nr. 22888 Trockenrasen westlich Wadehäng als Ruderalisierter Sandmagerrasen



Darstellung des Biotops als grau hinterlegte, rot gerahmte Fläche nordwestlich des Waldstücks im Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, © 2006 LUNG

Für die Bestandsunterlagen des LUNG wurde das Biotop 1997 folgendermaßen beschrieben:



04. November 2008

„Eingekoppeltes, extensiv bewirtschaftetes Weidegrünland westlich Wadehäng am Nordufer des Möllener See. Auf sandigem Lehm und westexponiertem Flachhang sind größere Bereiche eigenartigerweise mit Ackerhellerkraut ruderalisiert. Biotopprägend sind jedoch Grasnelke, Hasenklée, aber auch Silberfingerkraut, Schafschwingel und Sand-Strohblume. Zahlreich kommen Spitzwegerich, Zwerg-Storchschnabel und Schafgarbe vor. Das Biotop wird zeitweise mit Pferden beweidet und ist aktuell nicht gefährdet.“

Die Beweidung wird seit einigen Jahren nicht mehr durchgeführt.

Das Biotop wird in der Planzeichnung gekennzeichnet und durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht verändert. In TF 4.3 werden Regeln zum Umgang mit dem Biotop definiert. Für Ausnahmeregelungen ist der Landrat des Landkreises Güstrow als Untere Naturschutzbehörde zuständig.

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 "Biototypen und -strukturen" wird das Plangebiet südlich der Landesstraße im wesentlichen als Nadelwald dargestellt. Der Kernbereich, also das ehemalige Ferienlager wird bereits unter dem Oberbegriff "Bebaute Siedlungsfläche" als "Erholungsbebauung" gekennzeichnet. Im westlichen Teil des Plangebiets wird Grünfläche ausgewiesen.

In Teilplan 10 "Eingriffspotential" wird die Intensität vorgesehener Eingriffe mit einer 6-stufigen Kategorisierung bewertet. Es erfolgt hier für das gesamte Plangebiet einschließlich der Flächen nördlich der Ortsverbindungsstraße eine Einstufung als "Voraussichtlich geringe bis mittlere Eingriffsintensität". Das geplante Empfangsgebäude befindet sich jedoch auf einer Fläche, die als „Siedlungsbegrenzende Landschaftsstruktur höherer Werte und Pufferfunktion“ gekennzeichnet ist. Durch das Empfangsgebäude soll auch nicht die gesamte Landschaftsstruktur verändert werden, nur auf einer kleinen Fläche von max. 40 qm soll ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden.

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

4.1. Generelle Anhebung des Laubwaldanteils, Strukturelle Maßnahmen

Dieser Anregung wird grundsätzlich gefolgt.

Für den östlich an das Plangebiet angrenzenden Uferstreifen werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

1.3.1 Gewährleistung der öffentlichen Zugänglichkeit von Seeufern

1.3.2 Keine zusätzliche Verbauung von Uferbereichen

1.3.3 Natur- und landschaftsgerechte Gestaltung / Nutzung von Uferbereichen



04. November 2008

Der öffentliche Zugang des Seeufers kann bei Privatgrundstücken nicht allgemein erreicht werden. Für die Gäste der Ferienanlage soll die Zugänglichkeit über Fußwege erhalten bleiben. Eine weitere Bebauung ist nicht vorgesehen und durch verschiedenen Schutzverordnungen ausgeschlossen.



04. November 2008

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird für Erholungszwecke der Bevölkerung gesichert. Von den Auswirkungen dieses Bebauungsplans werden Menschen außerhalb des Plangebiets nicht wesentlich und nachhaltig betroffen. Es wird Licht und hin und wieder Lärm aus dem Plangebiet wahrnehmbar sein. Schädliche Auswirkungen sind daraus nicht zu erkennen. Eine gravierende Erhöhung des Verkehrsaufkommens zum Plangebiet wird nicht erwartet. Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 11.07.2007 werden aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche separate Bestandserfassungen von Tieren und Pflanzen nicht generell in den üblichen Artengruppen für erforderlich angesehen. Es wird hier jedoch auf Ameisenbauten und Brutplätze für Hornissen gesondert eingegangen.

Im Plangebiet befindet sich ein Ameisenhaufen der Roten Waldameise (*Formica rufa*). Dieser Ameisenbau ist in den Nutzungstypenplänen für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und auf folgendem Foto dokumentiert. Der Ameisenbau wird mit einem Zaun und einer Infotafel vor Beeinträchtigungen durch unkundige Besucher geschützt.



Ameisenbau der Roten Waldameise im südwestlichen Teil des Plangebiets
Aufnahme vom 13.07.2007, P 1010676



04. November 2008

Die künftigen Betreiber der Ferienanlage sind seit Mai 2006 regelmäßig auf dem Gelände anwesend. Hornissen (*Vespa crabo*) wurden nur vereinzelt im April/Mai 2007 am Nachmittag gegen 17.00h beobachtet. Hornissennester wurden bisher nicht gefunden. Es wird davon ausgegangen, dass sich gegenwärtig keine Hornissennester im Plangebiet befinden. In die Planzeichnung wird ein Hinweis zum Umgang mit eventuell vorgefundenen Nist-, Brut- und Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter Tiere wie z.B. Fledermäuse, Sing- und Greifvögel, Eulen, Hornissen und Wildbienen aufgenommen.

Eine Relevanz der Planfläche für andere Tier- oder Pflanzenarten ist eher gering einzuschätzen, so dass keine näheren Untersuchungen erforderlich erscheinen.

Insbesondere zum Schutzgut Tiere und Pflanzen liegt auch die Stellungnahme von Herrn Dr. Wolfgang Neubauer als Beauftragten des Naturschutzbundes Deutschland vom 30.07.2007 zum Entwurf der Planung vor. Diese Stellungnahme schließt mit folgender Zusammenfassung: „Abschließend lässt sich einschätzen, dass bei der derzeit vorgesehenen Nutzung des Plangebietes vermutlich weder die oben genannten, nahe gelegenen Naturräume noch die weiter entfernt gelegenen bedeutenden Brut-, Jagd-, Rast-, Mauser- und Sammelplätze für Vögel auf dem Krakower See nachhaltig gestört oder geschädigt werden. Deshalb bestehen inhaltlich keine Einwände gegen den Entwurf.“

Schutzgut Boden

Eine Nutzungsänderung des Bodens erfolgt grundsätzlich nicht. Die Flächen wurden auch in der Vergangenheit für touristische Zwecke genutzt. Der Forderung des § 1a des BauGB nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch detaillierte Festsetzung von Bauflächen und Baugrenzen nachgekommen.

Der Erdaushub für Gebäude und Verkehrsflächen wird auf das geringstmögliche Maß begrenzt. Der durch Abtrag der oberen Bodenschichten und Bodenaustausch anfallende Mutterboden wird der Wiederverwendung zugeführt. Der Bodenaushub soll auf den Bauflächen des Plangebiets wieder eingebaut werden.

Die Gebäude des gesamten Plangebiets sind bereits an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird somit der Abwasserreinigung im Klärwerk Charlottenthal zugeführt, eine Beeinträchtigung des Grundwassers sowie auch des Oberflächenwassers (sh. Schutzgut Wasser) kann ausgeschlossen werden.

Die noch vorhandene Kleinkläranlage ist trocken und soll bis 1m unter Geländeoberfläche zurückgebaut werden.



04. November 2008

Schutzgut Wasser

Der Krakower See ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde der See in den vorläufig „guten Zustand“ eingestuft. Eine Ausnahme bildet der Möllner Seeteil, dessen Qualität wesentlich schlechter war. Daher wurde im Winter 2006 eine Phosphatfällung über die gesamte Seefläche vorgenommen. Die Erfolgskontrolle 2006/07 belegt eine Verbesserung der Trophie auf den Referenzzustand.

Eine der Belastungsquellen des Möllner Sees war das Ferienlager Wadehäng. Es wurden im zufließenden Grundwasser erhöhte Phosphatwerte festgestellt. Die erneute Nutzung des Geländes darf zu keiner zusätzlichen Belastungen des Sees führen, da ansonsten der Erfolg der Sanierung gefährdet wird. Beeinträchtigungen durch Abwasser werden durch Anschluss an die zentrale Kanalisation ausgeschlossen.

Textliche Festsetzungen des B-Plans (Versickerung von Niederschlagswasser) dienen dem weitgehenden Erhalt des Wasserkreislaufs und somit ebenfalls der Eingriffsminimierung.

Schutzgut Luft

Durch die erforderliche Raumheizung werden Abgase an die Luft abgegeben. Da die neue Anlage im Gegensatz zum bisherigen Ferienlager ganzjährig genutzt werden soll vergrößern sich diesbezügliche Emissionen. Die ganzjährige Nutzung entspricht jedoch den Interessen des Luftkurortes Krakow am See, dies ist in Tourismuskonzepten dokumentiert.

Durch die Einhaltung der Energiesparverordnung wird die Belastung der Luft in Grenzen gehalten. Die Belastung kann insgesamt als geringfügig eingeschätzt werden.

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.



04. November 2008

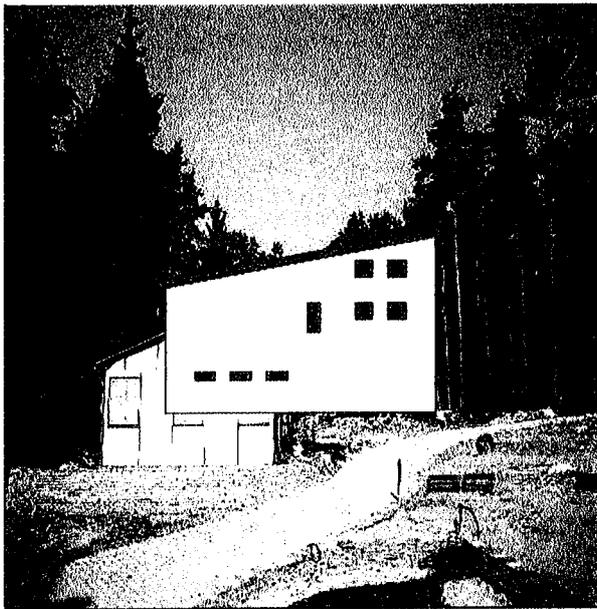
Für das Lokalklima können zusätzlich die Höhenlage über dem Meeresspiegel und die Geländeform eine Rolle spielen.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch den Baumbewuchs am Ufer des Krakower Sees und das westlich angrenzende, kleine Waldgebiet geprägt. Die geplante Neubebauung soll sich dem Baumbestand deutlich unterordnen und somit das Landschaftsbild nicht stören. Bei der zulässigen Dreigeschossigkeit erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Firsthöhe. Die Kiefern im zentralen Bereich des Plangebiets haben eine Höhe von 25 – 30 m. Die maximal zulässige Firsthöhe von 13 m über Gelände ordnet sich dem Baumbestand deutlich unter.

Die Fotomontage zeigt die ungefähren Größenverhältnisse anhand eines ersten Entwurfs



für das Gebäude. Die Firsthöhe wurde zu 12,5 m angenommen. Da die rechts abgebildete Baumgruppe weiter hinten steht wirkt sie im Bild aus perspektivischen Gründen kleiner. Zwischenzeitlich wurde auch ein Modell mit den Gebäudegrößen angefertigt. Daran ist die Unterordnung der Baukörper unter den Wald deutlich zu erkennen

Mit textlichen Festsetzungen wird weiterhin der dauerhafte Erhalt des Baumbewuchses zwischen öffentlichen Flächen und Ferienanlage gewährleistet.



04. November 2008

Die geplanten Gebäude werden innerhalb der Umgrenzung durch Wald errichtet. Sie werden nur innerhalb des Plangebiets sichtbar sein. Ausnahme bildet das Empfangsgebäude, welches auch Funktionen für die Orientierung der Gäste und der Werbung für die Ferienanlage übernehmen soll und somit unverzichtbar ist.

Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbilds ist somit nicht vorgesehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

7.2.b) Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die durch den Flächennutzungsplan vorbereitete Bebauung wird realisiert. Der Verfall des Ferienlagers wird aufgehalten, nicht mehr benötigte bzw. nicht mehr zeitgemäße Anlagen werden abgebrochen. Es entsteht eine neue Ferienanlage.

Es kommt zu weiteren Flächenversiegelungen. Vorhandene Tierarten werden teilweise auf andere Flächen ausweichen.

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.

7.2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Krakow am See für eine bauliche Nutzung des Plangebiets entschieden. Die Sonderbaufläche hat im F-Plan eine Größe von ca. 7.400 qm innerhalb des Plangebiets. Der B-Planentwurf beinhaltet nur noch ca. 2.900 qm Sonderbaufläche. Das Maß der baulichen Nutzung und somit der Eingriff in den Naturhaushalt wurde also deutlich reduziert.

Die künftige bauliche Nutzung konzentriert sich auf den Kernbereich des ehemaligen Ferienlagers. Zur Verringerung des Eingriffs werden in Richtung des Obersees gelegene



04. November 2008

bauliche Anlagen wie Betonflächen, die alte Kleinkläranlage und ein Gebäude, welches ursprünglich als Sauna genutzt werden sollte, abgebrochen und die Flächen entsiegelt.

Der Umfang der Eingriffe wird in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das gesamte Plangebiet in den Anlagen 4 - 7 dargestellt.

Zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen Anpflanzungen von standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu einer Hecke innerhalb des Plangebiets und von 33 Bäumen südlich des Plangebiets auf der Halbinsel am Möllener See. Die Pflanzungen werden durch TF 4.3 und 4.9 sowie außerhalb des Plangebiets durch einen Vertrag zwischen Investor und Stadt Krakow am See abgesichert.

Infolge des geplanten Eingriffs wurde ein Flächenäquivalent von ca. 0,4 ha für Ausgleichsmaßnahmen errechnet. Durch die Pflanzung der Hecke und der Bäume wird ebenfalls ein Flächenäquivalent von 0,4 ha erreicht. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

Weiterhin erfolgt die Zahlung einer Ausgleichsabgabe an die Forstbehörde wegen der formalen Umwandlung des Waldes.

7.2.d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Die Nutzung des Standortes als Erholungsgebiet ist durch den Flächennutzungsplan vorgegeben. Der vorhandene touristische Standort soll weiterhin genutzt werden, der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche wird der Vorzug gegenüber einer Investition auf bisher ungenutzten Flächen gegeben.

Grundsätzlich andere Nutzungen, beispielsweise als Wohn- oder Gewerbegebiet sind eher ungeeignet und nicht beabsichtigt.

7.3. Zusätzliche Angaben

7.3.a) Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Bewertung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen wird die Veröffentlichung „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Dezember 1999 angewendet.

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

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



04. November 2008

7.3.c) 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. Das Vorhaben wird mit Ausnahme des Empfangsgebäudes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Empfangsgebäude werden nochmals positive und negative Argumente zusammengefasst.

Argumente gegen das Empfangsgebäude:

- Lage im LSG und im Naturpark
- Lage im 100m-Gewässerschutzstreifen
- Lage im Wald
- Lage in der Nähe des Biotops Nr. 22888 Trockenrasen
- geringfügige Störung des Landschaftsbildes

Argumente für das Empfangsgebäude:

- Wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzepts der Ferienanlage
- Wegen geplanter Kleinteiligkeit (eingeschossiges Gebäude mit max. 40 qm Grundfläche) nur geringe Störung der aufgeführten Schutzgüter
- Orientierung für Gäste und Werbung für die ansonsten vom öffentlichen Raum nicht wahrnehmbare Ferienanlage
- Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit
- Deutliche Trennung zwischen Ferienanlage und auf Privatgrundstück befindlicher Zuwegung für Reitplatz und Fischerei, Zuwegung kann dort verbleiben und soll nicht wieder wie in der Flurkarte dargestellt an den Möllener See verlegt werden
- Ein anderer Standort steht für die erforderlichen Funktionen des Gebäudes nicht zur Verfügung

In Abwägung der Belange des Naturschutzes und der wirtschaftlichen Entwicklung der Ferienanlage entscheidet sich die Stadt für das Empfangsgebäude. Der Ausnahmeantrag gemäß § 20 (3) Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern wurde am 22.10.2008 vom Amt Krakow am See gestellt, die Naturschutzgenehmigung wurde vom Landkreis Güstrow als untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 03.11.2008 erteilt.

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 die Investoren bei der Umsetzung der Planung.



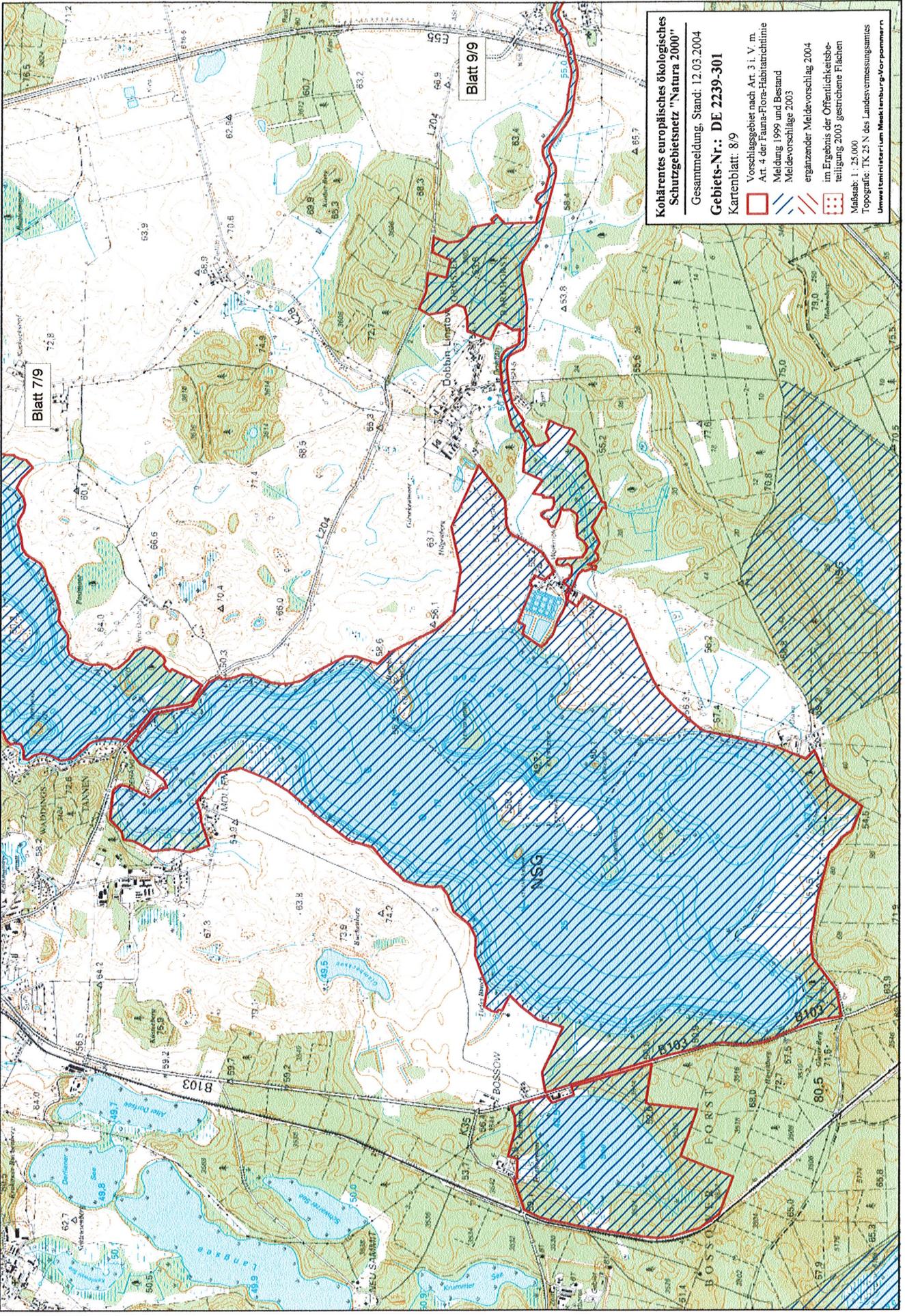
04. November 2008

7. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Novellierung vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Thalen Consult, Entwurf von August 1995
- Amtliches Gutachten, Klimaanalyse zur Anerkennung als Luftkurort für Krakow am See, Deutscher Wetterdienst, 30.10.1997
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002, zuletzt geändert am 11.7.2005
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der 1. Änderung vom 18.01.2005
- Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005
- Dr. Wolfgang Neubauer, Die Vögel des Naturschutzgebiets Krakower Obersee, Greifswald 2001
- Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, Volker Schwier, Verlag Beck München 2002

Krakow am See, 02.12...... 2008

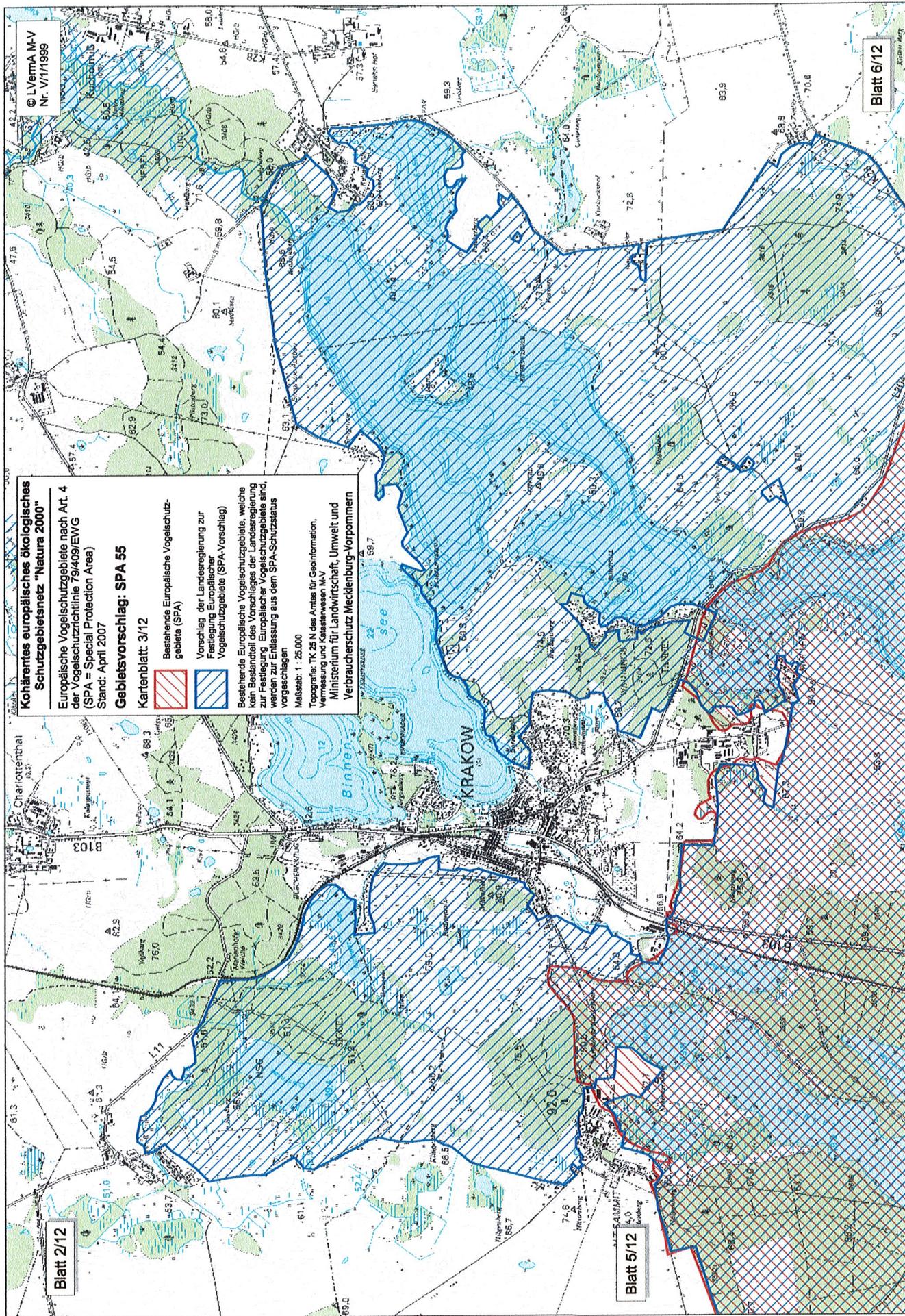
.....
Ruhnau, Stellv. Bürgermeister



Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"
Gesamtmeldung, Stand: 12.03.2004
Gebiets-Nr.: DE 2239-301
Kartenblatt: 8/9

□ Vorschlagsgebiet nach Art. 3 i. V. m. Art. 4 der Fauna-Flora-Habitrichtlinie
▨ Meldung 1999 und Bestand
▨ Meldevorschläge 2003
▨ ergänzender Meldevorschlag 2004
▨ im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung 2003 gestrichene Flächen

Maßstab: 1 : 25 000
Topografie: TK 25 N des Landesvermessungsamtes
Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern



Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"
 Europäische Vogelschutzgebiete nach Art. 4 der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG (SPA = Special Protection Area)
 Stand: April 2007

Gebietsvorschlagn: SPA 55
 Kartenblatt: 3/12

Bestehende Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)
 Vorschlag der Landesregierung zur Festlegung Europäischer Vogelschutzgebiete (SPA-Vorschlag)
 Bestehende Europäische Vogelschutzgebiete, welche kein Bestandteil des Vorschlages der Landesregierung zur Festlegung Europäischer Vogelschutzgebiete sind, werden zur Entlassung aus dem SPA-Schutzstatus vorgeschlagen

Maßstab: 1 : 25.000
 Topografie: TK 25 N des Amtes für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen M-V
 Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, Mecklenburg-Vorpommern

© LVema M-V
 Nr. V/1/1999

Blatt 6/12

Blatt 2/12

Blatt 5/12

Informationen zur Gebietscharakterisierung:

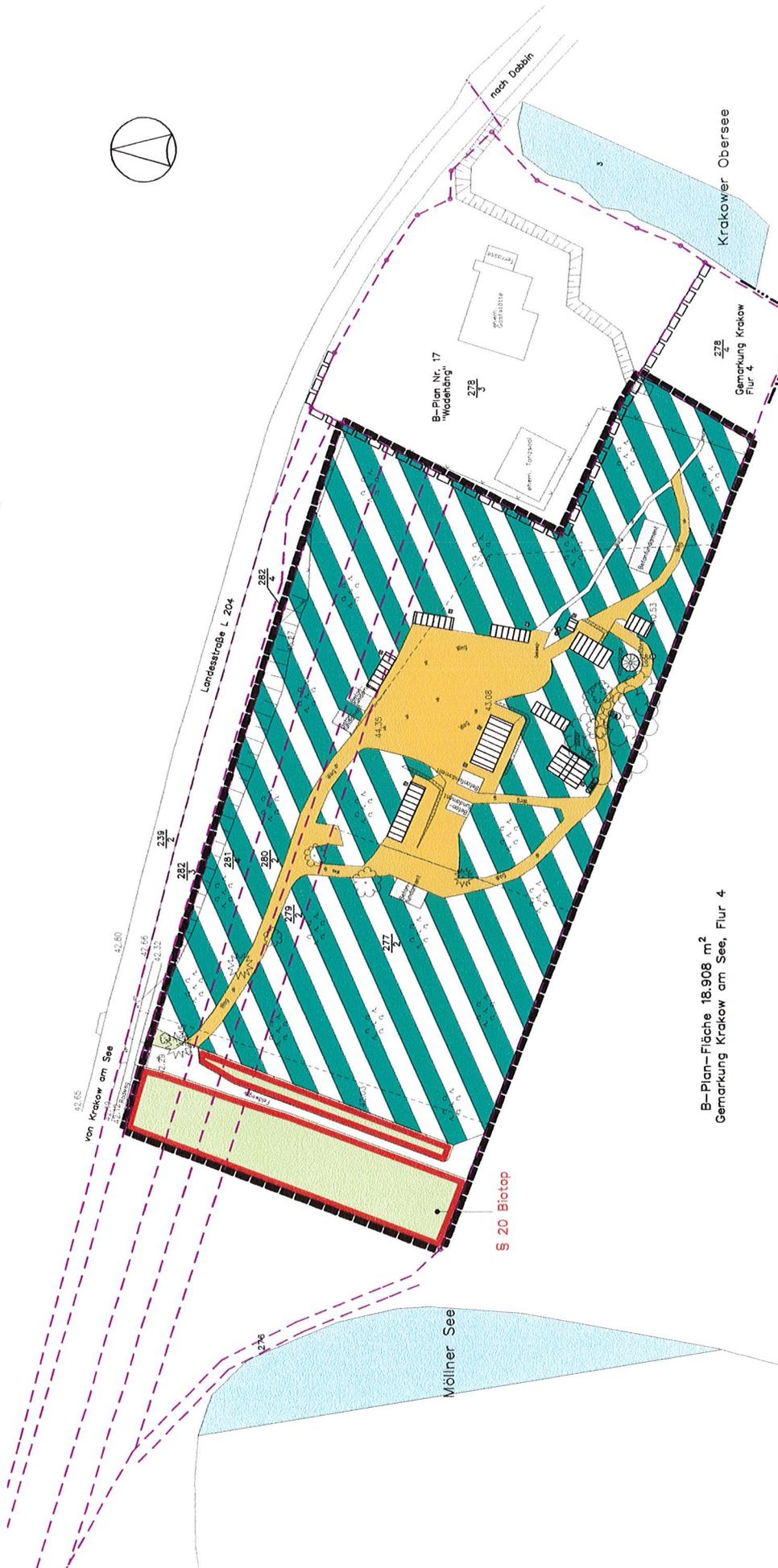
Arbeitsmaterial im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur geplanten Nachmeldung von FFH-Gebieten an Küstenmeer sowie über die geplante neue Kulisse von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA=Special Protection Areas) im Land Mecklenburg-Vorpommern; Arbeitsstand: April 2007

Code	Bezeichnung										
SPA 55	Nossentiner/Schwinzer Heide										
Flächengröße [ha]	LKR / Ämter					Aktueller Schutzstatus					
34.602	PCH, GÜ, MÜ / Sternberger Seenlandschaft, Güstrow-Land, Goldberg-Mildenitz, Krakow am See, Plau am See, Malchow, Seenlandschaft Waren					NSG: 116 Upahler und Lenzener See, 41 Kläden, 306 Klädener Plage und Mildnitz-Durchbruchstal, 105 Breeser See, 40 Jellen, 197 Großer und Kleiner Serrahn, 84 Dünenkiefernwald am Langhagensee, 199 Nordufer Langhagensee und Kleiner Langhagensee, 120 Paschensee, 119 Krakower Obersee, 198 Gültzsee, 196 Drewitzer See mit Lübowsee und Dreiersee, 200 Seen- und Bruchlandschaft südlich Alt Gaarz, 195 Brantensee, 67 Nordufer Plauer See, 137 Nebel; LSG: Dobbertiner Seenlandschaft und Mittleres Mildenitztal, Lkr. Parchim, Nossentiner/Schwinzer Heide, Lkr. Parchim, Krakower Seenlandschaft, Nossentiner/Schwinzer Heide, Müritzkreis, Mecklenburger Großseenland; NP: Sternberger Seenlandschaft, Nossentiner/Schwinzer Heide; FFH: DE 2338-304, DE 2439-304, DE 2239-301, DE 2440-301, DE 2539-301, DE 2441-302, DE 2339-303, DE 2238-302; SPA: 2339-401; 3 % ohne Schutzstatus					
Kurzbeschreibung des Gebietes											
Großflächiger, zusammenhängender, weitgehend unzerschnittener Kiefernwald auf Sandböden mit eingestreuten Kahlschlägen und Schneisen, nährstoffarmen bis nährstoffreichen Flachwasserseen mit Verlandungszonen und Röhrichtgürtel und verschiedene Moore, diese teilweise verbindenden Fließgewässern sowie angrenzende Ackerfluren											
Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmenbedarf											
Art	Brut	Rast A1 / 1%	A1	SPEC	RL M-V	Art	Brut	Rast A1 / 1%	A1	SPEC	RL M-V
Blaukehlchen	X		X			Rohrdommel	X		X	3	1
Bekassine	X			3	2	Rohrweihe	X		X		
Eisvogel	X		X	3	3	Rotmilan	X		X	2	
Fischadler	X		X	3		Schnatterente	X			3	
Flussseseschwalbe	X		X		2	Schwarzmilan	X		X	3	
Gänsesäger	X				2	Schwarzspecht	X		X		
Graugans		1%				Seeadler	X	A1	X	1	
Haubentaucher	X				3	Sperbergrasmücke	X		X		
Heidelerche	X		X	2		Tafelente	X			2	2
Knäkente	X			3	2	Tüpfelsumpfhuhn	X		X		
Kranich	X		X	2		Turteltaube	X			3	
Löffelente	X			3	2	Wachtelkönig	X		X	1	
Lachmöwe	X				3	Weißstorch	X		X	2	3
Mittelspecht	X		X			Wendehals	X			3	2
Neuntöter	X		X	3		Wespenbussard	X		X		
Ortolan	X		X	2		Ziegenmelker	X		X	2	1
Raufußkauz	X		X			Zwergschnäpper	X		X		
Reiherente	X			3	3						
Schutzerfordernisse (Auswahl)											
Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes, z. B. für Fisch- und Seeadler, Rot- und Schwarzmilan, Wespenbussard											
Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen, z. B. für Fisch- und Seeadler, Rot- und Schwarzmilan, Wespenbussard, Zwergschnäpper											
Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z. B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen), z. B. Blaukehlchen, Bekassine											
Erhaltung der Wasserröhrichte, z. B. für Rohrdommel, Rohrweihe											
Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität, z. B. für Knäk-, Löffel-, Schnatter- und Tafelente											

Informationen zur Publikationserweiterung:

Arbeitsmaterial im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur geplanten Nachmeldung von FFH-Gebieten im Küstengebiet sowie über die geplante neue Kulisse von Europäischen Vogelschutzgebieten (ÖFAR-Special Protection Areas) im Land Mecklenburg-Vorpommern; Arbeitsstand: April 2007

Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert, z. B. für Eisvogel, Gänsesäger, Haubentaucher, Flusseeeschwalbe, Fisch- und Seeadler, Schwarzmilan
Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna, z. B. für Reiherente
Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand >20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände), z. B. für Kranich
Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.), z. B. für Eisvogel
Erhaltung bzw. Entwicklung vertikal reich strukturierter Wälder (insbesondere Nadelwälder) mit hohen Altholzanteilen (hier lockere Bestände, die von Dickungen unterbrochen sind) in ungestörten Räumen, z. B. für Raufußkauz, Schwarzspecht, Turteltaube, Wespenbussard
Erhaltung von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden mit angrenzenden abgestuften Waldrändern (Kiefer) z. B. für Heidelerche, Neuntöter, Sperbergrasmücke, Wendehals, Wespenbussard, Ziegenmelker
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände, z. B. für Bekassine, Tüpfelsumpfhuhn
Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und -sümpfen, z. B. für Kranich
Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung); bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen, z. B. für Graugans, Kranich, Lachmöwe, Schwarzmilan, Wachtelkönig, Weißstorch
Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen, z. B. für Graugans
Erhaltung einer offenen bis halboffenen, durch Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölzen gegliederten Ackerlandschaft auf sandigen Böden sowie von trockenen Wäldern mit strukturreichen Waldrändern, z. B. für Heidelerche, Mittelspecht, Neuntöter, Ortolan, Rot- und Schwarzmilan, Schwarzspecht, Sperbergrasmücke, Wespenbussard



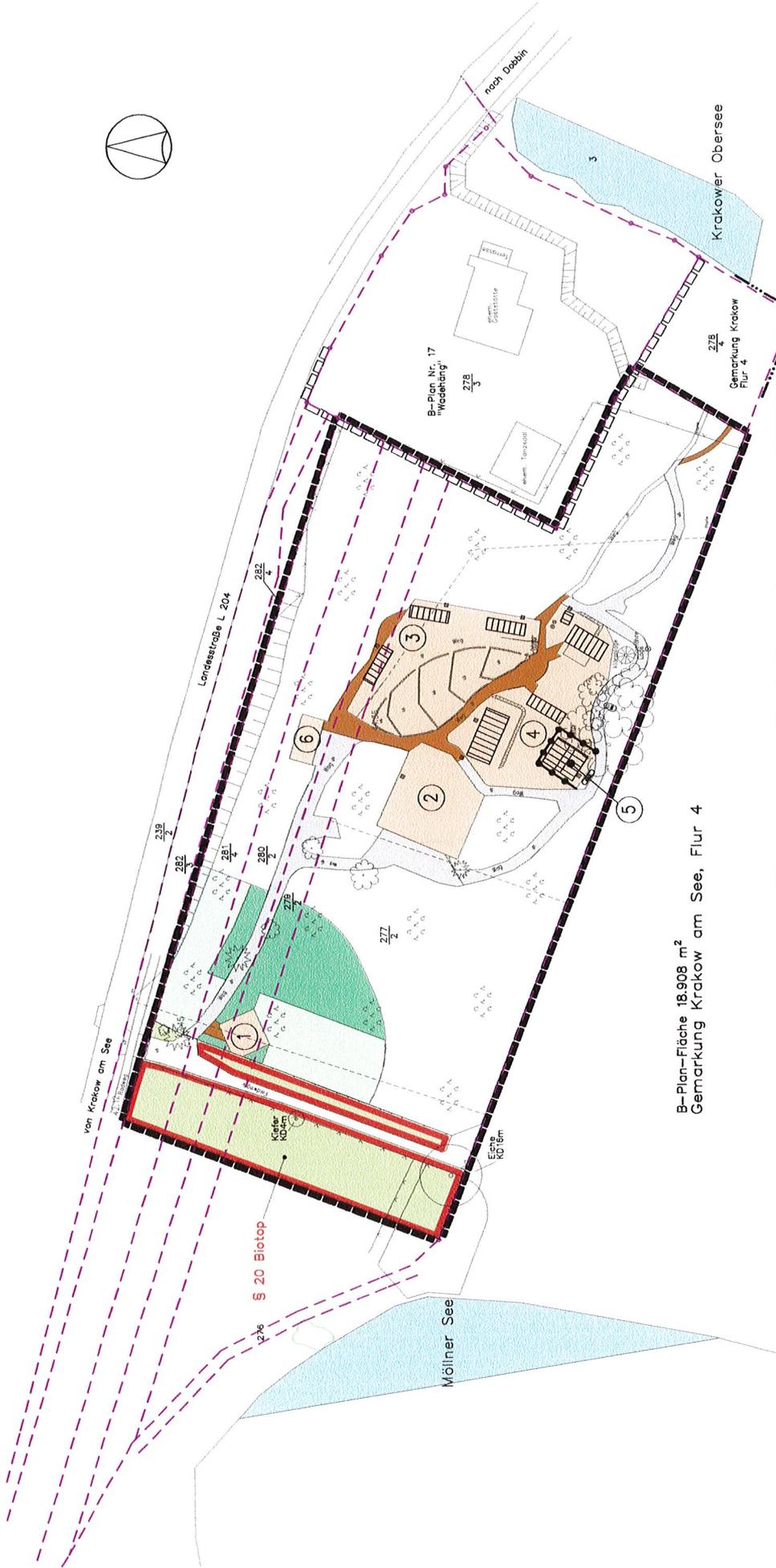
B-Plan-Fläche 18.908 m²
Gemarkung Krakow am See, Flur 4

Fläche	Fläche
1.13.2 Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer	12.977 m ²
Mager- und Halbtrockenrasen (ruderalisierter Sandmagerrasen)	2.049 m ²
Betonplatten und -fundamente	236 m ²
14.7.3 Wirtschaftswege und Flächen nicht versiegelt	2.759 m ²
13.9.6 Ferienhausgebiet	426 m ²

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

Bebauungsplan Nr. 30
"Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng"
der Stadt Krakow am See

Umweltbericht Anlage 4
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Nutzungstypen - Bestand



B-Plan-Fläche 18.908 m²
Gemarkung Krakow am See, Flur 4

	Fläche	
02.400 Hecke heimisch, standortgerecht (neu)	1.073 m ²	} 2.008 m ²
Parkanlage, Waldsiedlung	935 m ²	
14.7.3 Wirtschaftswege, nicht versiegelt	1.190 m ²	
14.7.4 Wirtschaftswege, versiegelt	430 m ²	
Wirtschaftswege, gesamt	1.620 m ²	
13.9.6 Ferienhausgebiet	2.866 m ²	

Versiegelung Sonderauffläche und Garage
davon bebaubar

	Fläche	
1	96 m ²	40 m ²
2	504 m ²	500 m ²
3	1.073 m ²	1.073 m ²
4	990 m ²	990 m ²
5	131 m ²	70 m ²
6	72 m ²	72 m ²
	2.866 m ²	2.745 m ²

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

Bebauungsplan Nr. 30
"Barrierefreie Ferienanlage Campula am Wadehäng"
der Stadt Krakow am See

Umweltbericht Anlage 5
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Nutzungstypen - Planung

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

1	2		3	4	5	6	7	8	9
Biotoptyp gemäß Anlage 9	Ursache	Flächenverbrauch	Größe qm	Wertstufe Anlage 9 S. 66	Komp.-erfordernis Tabelle 2 S. 95	Zuschlag Versiegelung S. 95	Freiraum-beeinträchtigung Tab. 4 + 5 S. 97	Komp.-erfordernis gesamt (5+6) * 7	Flächen-äquivalent 3 * 8 qm
<u>Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung</u>									
14.7.3. Wirtschaftswege und -flächen, nicht versiegelt	geplante Bebauung auf ehemalige Wegeflächen Wege Bestand 2.759 abzgl. Wege Planung 1.620 Differenz 1.139			0	0,4	0,5	0,75	0,675	769
1.13.2 Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer	geplante Bebauung auf ehemaligen Waldflächen gesamt 2.745 abzgl. Bebauung auf Wegen 1.139 abzgl. vorh. Bebauung 426 abzgl. Betonplatten 236 neu bebaute Waldflächen 944			1	1,5	0,5	0,75	1,5	1.416
14.7.3. Wirtschaftswege und -flächen, nicht versiegelt	Befestigung der Wege	430		0	0,4	0,5	0,75	0,675	290
<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</u>									
1.13.2 Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzern	Umwandlung in Park	2.008		1	1	0	0,75	0,75	1.506
								3.981	

Geplante Maßnahmen für Kompensation

1	2	3	4	5	6	7
Maßnahme	Fläche / Stück qm	Nr. gemäß Anl. 11 S. 108	Wertstufe gemäß Anl. 11 S. 108	Komp.- wertzahl Tabelle 2 S. 95	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent 2 * 5 * 6 qm
Heckenpflanzung						
Sichtschutz innerhalb Plangebiet	1.073	1.4	2	2,5	0,8	2.146
Pflanzung von Laubbäumen 33 Bäume x 25 qm =	825	1.5		2,5	0,9	1.856
						4.002