Zusammenfassende Erklärung der Stadt Krakow am See für den Bebauungsplan Nr. 35 „Wochenendhausgebiet Am Altdorfer See“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Zuge einer Umstrukturierung des am Nordufer des Altdorfer Sees ansässigen Holzbau- und Dachdeckerbetriebes soll die bestehende Grundstücksnutzung als Betriebshof aufgegeben werden. Das Baugrundstück soll in diesem Zusammenhang von den gewerblichen Altanlagen und Bebauungen beräumt und zu einem Erholungsgebiet umgestaltet werden.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Krakow am See das Ziel, einen bestehenden städtebaulichen Missstand in Zusammenarbeit mit einem privaten Unternehmen zu beseitigen und diesen Bereich einer zweckmäßigen Nachnutzung zuzuführen, die der Profilierung der Stadt als Erholungsort gerecht wird und das besondere Naturraumpotenzial nachhaltig und angemessen nutzt.

In unterschiedlichen Varianten wurde dazu zunächst ein Baukonzept für eine Ferienhausanlage in verschiedenen Nutzungsintensitäten entwickelt (ca. 50 – 80 Betten, sh. Anhang) und auf dieser Grundlage eine FFH-Vorprüfung hinsichtlich der Betroffenheit des benachbarten EU-Vogelschutzgebietes „Nossentiner / Schwinzer Heide“ durchgeführt. Unter Berücksichtigung der privaten Verwertungsabsichten und des Minimierungsgebotes bezüglich möglicher Auswirkungen auf den benachbarten Altdorfer See sowie auf das Vogelschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet „Nossentiner / Schwinzer Heide“ wurde letztlich die Planung einer Ferienhaussiedlung aufgegeben und die Errichtung von ca. 13 einzeln stehenden, ein- bis zweigeschossigen, privat genutzten Wochenendhäusern vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wochenendhausanlage können nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans herbeigeführt werden. Der Bebauungsplan ist insbesondere erforderlich als Entscheidungsgrundlage über die künftige Zulässigkeit baulicher Anlagen nach der Art und dem Maß der Nutzung und ebenso zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung sowie zur Bestimmung der dafür erforderlichen Flächen. Die geplante Umstrukturierung des Plangebietes berührt dabei unterschiedliche öffentliche sowie auch private Belange (z.B. Fragen der Verkehrsanbindung, des Waldrechts, des Gewässerschutzes, des Landschaftsschutzes). Die Koordination dieser im Plangebiet potentiell betroffenen öffentlichen Belange und privaten Interessen kann nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelvorhaben im Innenbereich - dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung, für die das Aufstellungsverfahren zum B-Plan das entsprechende rechtliche Instrumentarium beinhaltet.

Verfahrensablauf

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Stadtvertreter der Stadt Krakow am See in ihrer Sitzung vom **25.05.2010** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35 „Wochenendhausgebiet Am Altdorfer See“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.06.2010** im Krakower Seen-Kurier öffentlich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom **15.05.2012 bis zum 30.05.2012** durchgeführt worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **13.04.2012**.

Die Stadtvertretung hat am **29.01.2013** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom **18.02.2013 bis zum 18.03.2013** während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seenkurier“ am 09.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **25.02.2013** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am **28.10.2014** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **28.10.2014** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **28.10.2014** gebilligt.

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Krakower Seen-Kurier“ am **08.11.2014** ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV-MV) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit **Ablauf des 08.11.2014** in Kraft getreten.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durchgeführt.

Zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Krakow am See wurden für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Planübergreifende Umweltschutzziele - wie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen oder das Einrichten eines Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Für die einzelnen Umweltaspekte wurden die jeweiligen Auswirkungen semiquantitativ ermittelt. Erhebliche bau-, anlage- oder handlungsbedingte Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter sind demnach nicht zu erwarten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, um die mit dem B-Plan verfolgten Ziele zu erreichen, liegen nicht vor. Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt, wonach es keine objektive Alternative gibt.

Durch die Planung werden Flächen entsiegelt und einige Flächen wieder neu versiegelt. Geringe Funktionsverluste und Funktionsbeeinträchtigungen im Naturhaushalt sind bei diesen Arbeiten zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind ausgleichbar. Vorsorglich wird eine Errichtung eines Schwalbenturms empfohlen.

Schwalben könnten an den neuen Gebäudestrukturen brüten, müssen dafür aber toleriert werden. Ist eine Duldung nicht gegeben, würden die Schwalbenbrutplätze ausfallen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Vorkommen von streng geschützten und besonders geschützten Arten wurde durchgeführt. Unter Bezug auf die Ausführungen des BNatSchG hat die hier vorliegende saP ergeben, dass keine Habitate bzw. Biotopie „geschützter Arten“ gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG zerstört werden, oder die für diese Arten nicht ersetzbar sind. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten nach bisherigem Kenntnisstand nicht ein.

Erhebliche Wechselwirkungen gehen von dieser Bauleitplanung nicht aus, dazu ist die Flächenbeanspruchung bzw. sind die dadurch hervorgerufenen Funktionsbeeinträchtigungen zu gering.

Aus Sicht des Umwelt- und Artenschutzes handelt es sich bei dieser einzigen Variante um eine umweltverträgliche Planungsvariante.

Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig um ihre Stellungnahmen zum Bebauungsplan gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung wurde deutlich, dass für den Bereich des Bebauungsplanes keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen. Die Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen führte zu unwesentlichen Planänderungen. Ergänzungen erfolgten in der Begründung und den textlichen Festsetzungen.

Überwachung

Eine Bauüberwachung ist bei Errichtung der Wochenendhaussiedlung vorzusehen.

Eine entsprechende Bauüberwachung ist in den Ausschreibungsunterlagen zur Umsetzung des Vorhabens auszuweisen. Im Zuge der Bauüberwachung sind alle genannten Maßnahmen im Kapitel – Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Kap. 7.4) zu überwachen und deren Umsetzung nachzuprüfen. Als Beispiel für eine gründliche Überwachung ist der Anschluss der Einzelhäuser an die Kanalisation zu nennen.

Die Umsetzung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den entsprechenden Plan (Umweltbericht) sollte hingegen kontinuierlich vom Bauträger und der Kommune überwacht werden, d.h. auch die Einhaltung von möglichen Pflegemaßnahmen.

Außerdem sind die nicht endgültig abzuschätzenden Auswirkungen auf potentielle Bodendenkmäler von der Kommune zu überwachen.

Potentielle Bodendenkmäler können bei Erdarbeiten beeinträchtigt werden, d.h. an dieser Stelle muss die Überwachung greifen. Werden hierbei tatsächlich Bodendenkmäler aufgedeckt, ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege sofort in Kenntnis zu setzen und das weitere Verfahren im Einvernehmen zu regeln. Die Zuständigkeit für die Überwachung liegt nach § 11 DSchG M-V beim Leiter der Arbeiten, dem Grundeigentümer sowie auch bei zufälligen Zeugen.

Für sonstige Umweltüberwachungen kommen nach dem BNatSchG und LNatSchG die zuständigen Fachbehörden auf, weshalb für die allgemeine Überwachung der Umwelt keine separaten Regelungen durch die Kommune zutreffen sind.

Krakow am See, 19.11.2014

gez. S. Behrens

Sachbearbeiterin Bauamt