

## **Zusammenfassende Erklärung der Stadt Krakow am See für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Im Zuge geänderter Planungsabsichten eines neuen Vorhabenträgers in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in dem bereits überplanten Bereich entscheidet sich die Stadt Krakow am See zu einer Änderung des Plangebietes. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“ erfolgt eine Änderung der bisher festgesetzten Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Hotel in ein Sondergebiet der Erholung dienend. Die Zweckbestimmung ist als Ferienhausgebiet bestimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 verfolgte 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.

Zur Verbesserung des touristischen Angebotes und der Ausnutzbarkeit des Grundstückes kamen zusammen mit dem Investor Überlegungen auf, eine Umwandlung des bestehenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel in ein Ferienhausgebiet vorzunehmen.

Insbesondere während der Saison besteht eine hohe Nachfrage nach Übernachtungsquartieren, welche oft nicht befriedigt werden kann. Insbesondere hochwertige Quartiere in Krakow am See stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Eine Erhöhung der Übernachtungszahlen ist zur Stabilisierung touristischer Unternehmen in Gastronomie und Freizeitgestaltung dringend geboten.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Fläche, die für einen Pensionsbetrieb vorgesehen war, in ein Ferienhausgebiet, können nur durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 herbeigeführt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“ wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **Verfahrensablauf**

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Stadtvertreter der Stadt Krakow am See in ihrer Sitzung am **12.12.2017** den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.02.2018** im Krakower Seen-Kurier Nr. **02/2018** öffentlich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 21.11.2017 beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in dem Zeitraum vom **29.01.2018 bis 09.02.2018**. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Krakower Seen-Kurier **Nr. 01/2018** am **26.01.2018**.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **09.02.2018**.

Die Stadtvertretung hat am **24.04.2018** den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Informationen hat in der Zeit vom **28.05.2018 bis zum 29.06.2018** während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Nr. **05/2018** am **18.05.2018** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.04.2018.

Im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **31.07.2018** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **09.08.2018** ausgefertigt.

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Krakower Seenkurier Nr. 10/2018 am **19.10.2018** 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 am **20.10.2018** in Kraft getreten.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“ bezieht sich auf den im Jahr 2015 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 17 „Pension Wadehäng“. Durch einen neuen Vorhabenträger wurde eine andere Art der baulichen Nutzung dieses Bereiches favorisiert, die eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 voraussetzte.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. 17 wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt wurden. Entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen.

Die Umweltprüfung umfasste

- die Untersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“
- die Untersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE-2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern
- die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) sowie
- die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden im Rahmen der zuvor genannten Fachgutachten bewertet.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Planung mit den Umweltaanforderungen vereinbar ist.

In Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“ wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt, dass die vorliegenden Fachgutachten der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 17 weiterhin Bestand haben. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanz war in Bezug auf die tatsächliche Eingriffsgrößenordnung zu überarbeiten.

Die Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes SPA 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ sowie die Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ sind im Ergebnis der Gutachtenerstellung mit dem Projekt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“ und der damit verbundenen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes verträglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen und Lebensraumtypen wird mit dem Projekt nicht abgeleitet. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bestimmt, die in die Planungen integriert wurden, wie z. B. die Bauzeitbeschränkung. Danach hat die Bauaktivität in diesem Gebiet außerhalb der Brutperiode zu erfolgen.

### **Abwägungsvorgang**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“ beteiligt (öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 29.01.2018 bis 09.02.2018).

Im Ergebnis der Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde deutlich, dass für den Bereich der Planänderung keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde ersichtlich, dass keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise mitgeteilt wurden. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB gingen ebenso keine abwägungsrelevanten Anregungen, Hinweise bzw. Bedenken zur Planung hervor

Krakow am See, 18.10.2018

S. Behrens  
Bauordnung