

---

**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**zum Bebauungsplan „Kanustation Granzin an der Havelbrücke“  
der Gemeinde Kratzeburg**

**24. Juni 2011**

## 1 Einleitung

Gemäß § 10 Abs 4 BauGB ist Bebauungsplänen eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung gibt Aufschluss über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Ziele des Bebauungsplans und Planungserfordernis

Das Unternehmen "Kormoran-Kanutouring" ist seit 1995 in Granzin etabliert. Es bemüht sich engagiert Gästen der Region die vielfältigen Reize dieser Naturlandschaft auf naturverträgliche Weise erlebbar zu machen und wurde bewusst im Nationalpark gegründet. Zentrales Anliegen ist durch intensive Naturerlebnisse die Beziehung und Wertschätzung "Mensch-Natur" zu verbessern. Neben dem Betriebsinhaber sind während der Saison, April-Oktober, eine Saisonarbeitskraft vollbeschäftigt und 1-2 Aushilfskräfte sporadisch tätig.

Der Betriebsschwerpunkt liegt in der Vermietung von Kanus und Fahrrädern, gewerblicher Personen- und Kanubeförderung, sowie Nationalparkführungen. Nebenbereiche stellen touristische Information, Verkauf von Reisebedarf, Literatur, Landkarten und Outdoorausrüstung dar. Im Betriebsjahr 2006 sind 40 Kanus, 16 Fahrräder und ein Kleinbus mit Bootstrailer zum Einsatz gekommen.

Zur Sicherung der Existenz des Unternehmens und damit verbunden der Erhaltung der Arbeitsplätze sowie des touristischen Angebotes ist im Jahr 2007 eine Betriebsverlegung auf das benachbarte Gelände erfolgt. Entsprechend dem natur- und umweltverträglichen Grundansatz des Unternehmens sind keine grundlegenden Erhöhungen der Bootsstückzahlen vorgesehen.

Da mittlerweile aber fast alle etablierten Kanuvermietstationen in der Seenplatte eine Zeltmöglichkeit oder Unterkunft für ihre Kunden bieten, ist eine Betriebserweiterung um einen kleinen Wasserwanderzeltplatz (Kurzzeitcamping) mit ca. 20 Stellplätzen geplant.

Für einen derartigen Betrieb sind folgende Maßnahmen und Einrichtungen notwendig bzw. vorgesehen:

- Gebäude mit ca. 330 m<sup>2</sup> Grundfläche (einschl. überdachter Außenbereiche) mit Empfangs-, Verkaufs- und Anmelderäumlichkeit (Präsentations- u. Verkaufsfläche für Informationsmaterial, Reisebedarf einschl. Proviant, Karten, Bücher und Outdoorverkaufsware, kleinem Büro, Ausstattungsraum für Kanu-Kunden, Kunden- u. Personaltoiletten, Abstellräumlichkeit für ca. 20 Fahrräder inkl. Werkstatt, Sanitärbereich für ca. 40 Gäste (Duschen, Toiletten, Waschplätze), Aufenthalts- o. Unterstellmöglichkeit für Kunden bei Schlechtwetter, temporär genutzte Unterkunftsmöglichkeit für auswärtige Arbeitskräfte oder Gäste der Station, Paddler-Cafe mit Außensitzbereich, Seminar- oder Ausstellungsräumlichkeit; Lagerräumlichkeit für nicht ständig gebrauchte Ausrüstung, Werkzeug u. Gerätschaften für Außenbereichspflege,
- Wasserwanderzeltplatz mit Biwakplatzcharakter (Kurzzeitcamping) einschließlich Wetterschutz- und/oder Grill-Pavillon und Saunagebäude / Geräteschuppen,
- Stellplatzfläche für ca. 20 Pkw,
- Erschließung: Strom, Wasser/ Abwasser, Telefon, Müll,
- Bootsablagefläche (außen), 2 Ein- und Aussatzstellen für die Boote als landseitige Stege

Funktional gliedert sich das Projekt in einen vorderen Bereich, der schwerpunktmäßig dem Verleihbetrieb dient (Bootsablageflächen, Rangierbereich, etc.), einen mittleren Bereich mit den gebäudebezogenen Nutzungen und einen hinteren Bereich der schwerpunktmäßig als Zeltbereich dient und zudem Stellplatzflächen aufnimmt. Die Gebäude sind aus funktionalen Aspekten im mittleren Bereich vorgesehen, da

sie wichtige Funktionen für beide angrenzenden Bereiche aufnehmen und somit kurze Wege ermöglichen.

Da das Grundstück planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dauerhaften Nutzung des Standortes zu schaffen.

### 3 Planinhalt und Planungsalternativen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,43 ha. Die Fläche wurde bis 2005 als Mähwiese und Gartenland landwirtschaftlich genutzt. Der straßenzugewandte Teil der Fläche ist in der Biotopstrukturkarte von MV als Wohn-/Mischgebietsfläche dargestellt. Der straßenabgewandte Teil ist als Grünland dargestellt. Im Umfeld des Standortes befindet sich – unmittelbar angrenzend - ein Wohn-/Hofgrundstück sowie – auf der anderen Havelseite - ein Gebäude mit gastronomischer Nutzung.

Planungsalternativen beziehen sich auf Alternativen in der Ausprägung des Vorhabens bzw. auf Alternativen des Standortes bei grundsätzlicher Erhaltung der Projektkonzeption. Das Projekt ist mit seiner spezifischen Zielsetzung angewiesen auf einen Standort u.a. in Wasserlage und mit guter verkehrstechnischer Anbindung. Im Vergleich zu anderen denkbaren Standorten bietet sich hier die Angliederung an eine bestehende Ortslage an. Gleichzeitig ist die Standortsicherung in unmittelbarer Nähe des eingeführten und bekannten Kanuverleihs existenzsichernd für den Betrieb. In Granzin und Umgebung ist kein ähnlich geeigneter, mobilisierbarer Standort bekannt, der diese besonderen Eigenschaften aufweist und dabei deutlich geringere Umweltauswirkungen hervorrufen würde.

Die konkrete Ausprägung des Vorhabens wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere bezüglich der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der Nutzung sowie den Umweltbelangen weiter präzisiert. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen und die konkrete Nutzungsverteilung sowie die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden konkreter gefasst und auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Regelungen des Bebauungsplans sind dabei ganz auf das geplante Vorhaben zugeschnitten, so dass sichergestellt wird, dass keine anderen Nutzungen an diesem Standort entstehen können.

Im Ergebnis sieht der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kanustation im vorderen Teil und eine Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Zeltplatz, Wiese, Uferschutzstreifen) im hinteren Grundstücksteil vor.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1. regelt die zulässige Art der Nutzung im Sondergebiet im Detail und übersetzt die in Abschnitt beschriebenen Projektbausteine in die „planungsrechtliche Sprache“:

#### **1. Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO)

*Das Sondergebiet „Kanu- und Fahrradverleihstation“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Anlagen und Betrieben einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktur. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.*

*Zulässig sind:*

- *Gebäude und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung einer Kanu- und Fahrradverleihstation mit Zeltplatz und ergänzende touristische Infrastruktur,*
- *Ferienwohnungen und Räume für Gästeunterkünfte mit einer Grundfläche (für beide Nutzungen zusammen) von insgesamt bis zu 80 m<sup>2</sup>,*
- *ein Laden sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, die der Versorgung des Sondergebietes Kanu- und Fahrradverleihstation dienen mit einer Grundfläche (für beide Nutzungen zusammen) von insgesamt bis zu 100 m<sup>2</sup>,*
- *Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,*

*Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- *eine Wohnung und Unterkunftsräume für Betriebsleiter sowie für das betriebserforderliche Personal mit einer Grundfläche (für beide Nutzungen zusammen) von insgesamt bis zu 100 m<sup>2</sup>,*

*Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO für der Gesundheit, Wellness und Umweltbildung dienende Berufe, die dem Sondergebiet Kanu- und Fahrradverleihstation dienen mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 40 m<sup>2</sup>.*

Bauliche Nutzungen sollen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Hierfür wird die versiegelbare, zulässige Grundfläche im Plangebiet auf 390 m<sup>2</sup> zzgl. einer Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (1.000 m<sup>2</sup>) beschränkt. Stellplätze und ihre Zufahrten (ca. 750 m<sup>2</sup>) sind dabei in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten.

Um der besonderen, naturräumlich sensiblen Lage Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Regelungen, wie z.B. Pflanzmaßnahmen zur Biotopanreicherung oder die Anlage neuer Biotopstrukturen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets vor (siehe im Einzelnen unten). Zudem werden die Höhe baulicher Anlagen auf 4,50 m beschränkt und Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht.

#### **4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Zusammenstellung des für die Berücksichtigung der Umweltbelange erforderlichen Abwägungsmaterials wurden die erforderlichen Untersuchungen in engerer Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt. Da es sich um die Qualifizierung eines bereits am Standort bestehenden Betriebes handelt, kann grundsätzlich von eher geringen Veränderungen des Status Quo ausgegangen werden.

Grundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Fachpläne dar:

- das Reg. Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (1998),
- das gutachtliche Landschaftsprogramm (2003) sowie das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>),
- der gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (1997),
- Luftreinhalteplanung,
- Lärminderungsplanung,
- der Nationalparkplan (Dezember 2003),
- Liste der 54 in MV vorkommenden Pflanzen und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Zusammenstellung LUNG),
- das Betriebskonzept.

Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit dieser Vorbeteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren zusammengestellt und ausgewertet.

Im Ergebnis dieses Scoping-Verfahrens wurden die Grundlagen für die Umweltprüfung um weitere vertiefende Fachbeiträge ergänzt:

- die Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit zum Bebauungsplan „Kanustation Granzin an der Havelbrücke“,
- die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
- der artenschutzrechtliche Fachbeitrag.

Aufgrund der naturräumlich sensiblen Lage der Fläche, am Rand von FFH- und Vogelschutzgebiet sowie des Nationalparks Müritz ist eine intensive Auseinandersetzung mit den einzelnen Schutzgütern

erforderlich, die zu einer Reihe von Maßnahmen und Regelungen zum Schutz von Natur und Landschaft geführt haben.

Als Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden die erforderlichen baulichen Anlagen im nördlichen, havelabgewandten Bereich orientiert und der südwestliche, in die Landschaft reichende Bereich als Grünfläche mit Zeltmöglichkeit für max. 20 Zelte festgesetzt. Zudem wird der 7m-Uferschutzstreifen von der Havel, von der Böschungsoberkante gemessen, innerhalb des Sondergebiets weitgehend (mit Ausnahme der beiden Einlass/Auslassstellen sowie Bootslagerflächen) von baulichen Anlagen freigehalten. Die Grünfläche „Uferschutzstreifen“ bleibt von jeglicher Nutzung unberührt mit Ausnahme wasserrechtlich erforderlicher Anlagen.

Die schutzgutbezogene Analyse und Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich unter der Voraussetzung der Durchführung der im Folgenden zusammengefassten Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um einen zulässigen Eingriff handelt, keine vermeidbaren artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten sind und das Vorhaben den Schutzziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und Vogelschutzgebiet) nicht entgegensteht:

- Zur Verringerung der Versiegelung sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten,
- Zur Kompensation der Bodenversiegelung und Biotopbeeinträchtigung ist die Pflanzung von 10 Solitäräumen vorgesehen,
- Zur Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und zur Grundwasserneubildung sind unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern,
- Aufgrund der besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen im Plangebiet wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von Insekten schonender Außenbeleuchtung (z.B. Natrium-Dampflampen) vorgeschrieben,
- Zum Schutz der europäischen Vogelarten wird zudem eine Bauzeitenbeschränkung festgelegt. Die Umnutzung von Flächen darf nur außerhalb der Brutzeiten (März bis September) erfolgen. Dadurch werden potenzielle Brut- und Reproduktionsstätten geschützt,
- Um den sensiblen Uferschutzstreifen während der Bauphase zu schützen wird eine Sicherung (z.B. Bauzaun oder geeignete Absperrung) vorgeschrieben,
- Als Habitat für verschiedene im Nationalpark vorkommende Arten wird eine Feldgehölzhecke angelegt. Sie wird mit Säumen, Totholzhaufen und Findlingshaufen so gestaltet, dass sie auch der Zauneidechse als Habitat dienen kann,
- Die zulässige Bauhöhe wird zum Schutz des Landschaftsbildes auf 4,50 m beschränkt,
- Zum Schutz vor Schallimmissionen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind, zudem wird ein Hinweis aufgenommen, dass Beschallungsanlagen im Freien unzulässig sind,
- Im Rahmen der Renaturierung der Havel zwischen Kratzeburg und Röhsee sind auf einer Teilfläche Pflanzmaßnahmen, die gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einer Wertigkeit von 2905 Flächenäquivalenten entsprechen, durchzuführen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen. Die Maßnahme wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem Vorhabenträger entsprechend der Planung konkretisiert und die Umsetzung vertraglich gesichert.

## 5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im vorliegenden Verfahren schriftlich durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden insgesamt 16 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 6 Stellungnahmen von Nachbargemeinden abgegeben.

Sechs der 16 eingegangenen Stellungnahmen waren – ebenso wie die 6 Stellungnahmen der Nachbargemeinden - ohne Bedenken und Anregungen. Eine Stellungnahme befürwortet die Planung explizit und weist auf die große Bedeutung der Qualifizierung der touristischen Einrichtungen in der Region hin. Neun Stellungnahmen haben Hinweise für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren gegeben, die in die vorliegende Begründung aufgenommen wurden.

Zu Art und Umfang der Umweltprüfung und zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wurden Anregungen zu folgenden Themenkomplexen gegeben:

- Artenschutz,
- Immissionsschutz,
- Naturschutz und Landschaftspflege,
- Gewässerschutz,
- Konkretisierung von Planinhalten.

Drei Stellungnahmen haben Hinweise zum Umgang mit Erschließungs- und Infrastrukturanlagen gegeben.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen statt. Es wurden keine Anregungen geäußert.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ist deutlich geworden, dass das Vorhaben auf keine grundlegenden Bedenken stößt.

Von besonderer Bedeutung für die konkreten Inhalte des Plans und eine gerechte Abwägung ist eine angemessene Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft, insbesondere bezüglich des Artenschutzes, des Landschaftsbildes sowie des Gewässerschutzes einerseits und den privaten und wirtschaftlichen Belangen des Vorhabenträgers und der Betroffenen andererseits.

Die Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Ergänzung des Abwägungsmaterials (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit),
- Konkretisierung von Art und Maß der Nutzung,
- Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Veränderung der Fläche für Stellplätze,
- Umweltbericht und daraus resultierende textliche Festsetzungen.

Die Hinweise für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die anschließende Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im vorliegenden Verfahren ebenfalls schriftlich durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden insgesamt 12 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 4 Stellungnahmen von Nachbargemeinden abgegeben.

Elf der 16 eingegangenen Stellungnahmen waren ohne Bedenken und Anregungen.

Vier Stellungnahmen haben Anregungen und Hinweise geäußert, die in der Abwägung berücksichtigt

wurden.

Es wurden, über die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen hinausgehende, neue inhaltliche Anregungen zu folgenden Themenkomplexen gegeben:

- Art und Maß der Nutzung
- Hinweise für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren
- Umgang mit Erschließungs- und Infrastrukturanlagen.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen statt. Es wurden keine Anregungen geäußert.

Im Ergebnis wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in Abstimmung mit dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz, dem Vorhabenträger und dem Amt Neustrelitz-Land erneut geändert und hinsichtlich des Umfangs der einzelnen Nutzungen weiter präzisiert. Die im Rahmen dieser Beteiligung gegebenen Hinweise für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren wurden ebenfalls berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.