

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10
„Schloßblick“
in der Ortslage Neu Sammit der
Stadt Krakow am See

Bearbeitungsstand November 2024

Stadt Krakow am See
Markt 2
18292 Krakow am See

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.romy-metzger.de

Begründung der Satzung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit der Stadt Krakow am See

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	4
1.1 Beschreibung des Vorhabens	4
1.2 Ziel und Zweck der Planung	4
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
1.4 Bestand	5
1.5 Kartengrundlage	6
1.6 Bestandteile der Satzung	6
1.7 Rechtsgrundlagen	6
2 Planung	7
2.1 Grundlagen	7
2.2 Planungsstand	7
3 Lage im Raum	8
4 Naturschutz	9
4.1 Schutzgebiete	9
4.2 Schutzobjekte	10
4.3 Artenschutz	11
5 Planungsinhalt	11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2 Festsetzungen	11
6 Erschließung	12
6.1 Verkehr	12
6.2 Ver- und Entsorgung	12
6.3 Löschwasser	13
6.4 Altlasten	13
7 Sonstige Schutzmaßnahmen	13
7.1 Immissionsschutz	13
7.2 Brandschutz	13
7.3 Naturschutz	14
7.4 Artenschutz	15
7.5 Gewässerschutz	15
7.6 Waldschutz	16
7.7 Festpunkte der geodatischen Grundlagennetze M-V	16
7.8 Sonstige Schutzmaßnahmen	16
8 Denkmalschutz	16
8.1 Baudenkmale	16
8.2 Bodendenkmale	16
9 Grünordnerische Festsetzungen	17
9.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	17
9.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	17
9.3 Ausgleichsmaßnahmen	19
Planungsstand November 2024	2

10	Auswirkung der Planung	20
11	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	20

Teil 1 Begründung

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit der Stadt Krakow am See

1 Allgemeines

1.1 Beschreibung des Vorhabens

In der Ortslage Neu Sammit der Stadt Krakow am See wurde in der Mitte des 18. Jahrhunderts die Gutsanlage, bestehend aus Herrenhaus mit Park und Wirtschaftsgebäuden errichtet. Der Gebäudekomplex wurde vielfältig genutzt, zuletzt als Altenpflegeheim und stand danach einige Jahre leer.

Seit 1992 besteht der „Christliche Trägerverein der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Neu-Sammit e.V.“, ein anerkannter Träger der freien Jugendhilfe und betreibt seit 2009 das „Jugendschloß Neu Sammit“. Dabei handelt es sich um eine Bildungs- und Freizeiteinrichtung mit vielfältigen Angeboten.

Eigentümer des Grundstücks ist der Landkreis Rostock, seit Januar 2008 ist der Verein als Erbpächter für 40 Jahre im Grundbuch eingetragen. Das ermöglichte dem Verein, erhebliche Investitionen vorzunehmen, die aufgrund des Zustandes der Gebäude und der Parkanlage dringend erforderlich waren. Das Herrenhaus wurde saniert und es wurde begonnen, den Park nach einem denkmalpflegerischen Leitbild zu entwickeln.

Der Trägerverein der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte plant aufgrund kontinuierlich steigender Nachfragen und einer stabilen Auslastung des vorhandenen Angebotes eine Kapazitätserweiterung. Dazu wurde 2019 eine Baugenehmigung für die Sanierung und den Umbau mit Nutzungsänderung der ehemaligen Liegehalle auf dem Flurstück 74, Flur 1, Gemarkung Neu Sammit beantragt und mit letzter Nachtragsgenehmigung, einschließlich Naturschutzgenehmigung und waldrechtlicher Genehmigung, im Oktober 2021 positiv beschieden. Die Parkplatzanlage mit Zufahrt wurde bereits errichtet, die erforderlichen Ersatzpflanzung von 7 Stück Obstbäumen ist erfolgt.

Aufgrund des völlig desolaten Zustandes der Bausubstanz war eine Sanierung der Liegehalle nicht möglich, das Gebäude wurde durch den Erbpächter zurückgebaut.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) wird die Gemeinde Krakow am See als Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusschwerpunktraum im Binnenland) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan soll, entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Erweiterung der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte erfolgt im Anschluss an die bebaute Ortslage und auf Flächen, die vorab zum Teil bereits versiegelt waren. Die Planung dient dem Fortbestand eines landschaftsgebundenen Bildungs- und Erholungsangebotes

insbesondere für Schulklassen in einem Tourismusschwerpunktraum des Binnenlandes (LEP-Programmsatz 4.6 (3)).

Der Neubau eines Gebäudes für die Unterbringung von Beherbergungs- und Aufenthaltsräumen mit Sanitärräumen und Teeküche soll auf dem Standort der ehemaligen Liegehalle ermöglicht werden.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet. Dadurch können individuelle, auf das geplante Vorhaben abgestimmte Festsetzungen getroffen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004 ist das gesamte Flurstück 74 der Flur 1 Gemarkung Neu Sammit nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zulässigkeit von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ausgewiesen. Daraus geht hervor, dass die Stadt Krakow am See den Standort der Jugendbegegnungsstätte auf dem gesamten Flurstück erhalten und entwickeln möchte.

Die Naturparkschule Krakow am See nutzt die Begegnungsstätte gern für Wandertage, Prüfungscamps und für Treffen mit polnischen Schülern aus der Partnerstadt. Für eine engere Zusammenarbeit der Naturparkschule und dem Christlichen Trägerverein wurde 2021 ein Kooperationsvertrag zwischen der Stadt Krakow am See und dem Christlichen Trägerverein geschlossen. Darüber hinaus ist die Stadt in ihrer Eigenschaft als Schulträgerin daran interessiert, ihren Schulstandort zu erhalten und attraktiv zu gestalten, um den Schülerbestand auch zukünftig halten zu können.

Durch die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es möglich, die vorgesehene Erweiterung der Kapazität zu ermöglichen und die durch den Rückbau entstandene Spannung durch den Neubau eines Gebäudes zu lösen und den Ensembleschutz für die denkmalgeschützte Gutsanlage mit Gutshaus, Park und Eiskeller dauerhaft zu erhalten.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ der Stadt Krakow am See in der Ortslage Neu Sammit umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 74 der Flur 1 der Gemarkung Neu Sammit. Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von 26.976 m², der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.747 m².

1.4 Bestand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ umfasst den südlichen Bereich des Grundstücks.

Dort befand sich die ehemalige „Liegehalle“. Eine wassergebundene befestigte Parkfläche mit 16 PKW-Stellplätzen mit Zufahrt wurde 2021 errichtet.



Abb.: Darstellung ALKIS MV mit Luftbild
(Quelle: GeoPortal.MV 2022)

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 25.05.2022.

1.6 Bestandteile der Satzung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ der Stadt Krakow am See in der Ortslage Neu Sammit besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 1500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

1.7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. Nr. 176, ber. Nr. 214).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03-07.2023 (BGBl. I S. Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.04.2024 (GVOBl M-V S. 110).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl M-V S. 270, 351).

2 Planung

2.1 Grundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit für den Geltungsbereich einer Teilfläche von 3.730 m² des Flurstücks 74 der Flur 1 der Gemarkung Neu Sammit. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung der ehemals bebauten Fläche wird im Verfahren nach § 12 BauGB durchgeführt.

Nach § 12 Abs. 3 BauNVO ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Regelungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Von dieser Ermächtigung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls Gebrauch gemacht worden. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die zulässigen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen unmittelbar durch Bestimmung der zulässigen Nutzung und der Geschossigkeit festgesetzt worden. Gleichzeitig sind die befahrbaren Flächen einschließlich Stellplatzflächen durch Planzeichen festgesetzt worden.

Für den Park Neu Sammit wurde im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V durch die Freie Landschaftsarchitektin bdla, Dipl.-Ing. Ingrid Lotterer 2008 ein Denkmalpflegerisches Leitbild mit Entwicklungskonzept erarbeitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

2.2 Planungsstand

Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See beschließt am 30.08.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Stadt Krakow am See) erfolgt.

Mit Datum vom 20.09.2022 liegen auf die Planungsanzeige Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock sowie vom Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ Neu Sammit der Stadt Krakow am See, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben im Amt Krakow am See öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Stadt Krakow am See) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegen-

den Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist erfolgt.

Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher geprüft. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken liegen nicht vor. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat am 12.12.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben im Amt Krakow am See öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im „Krakower rier“ (Amtsblatt der Stadt Krakow am See) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Krakow am See hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher geprüft. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken liegen nicht vor. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtvertretung am 26.11.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

3 Lage im Raum

Die Stadt Krakow am See liegt im Süden des Landkreises Rostock. Die Ortslage Neu Sammit liegt südwestlich der Stadt Krakow am See.

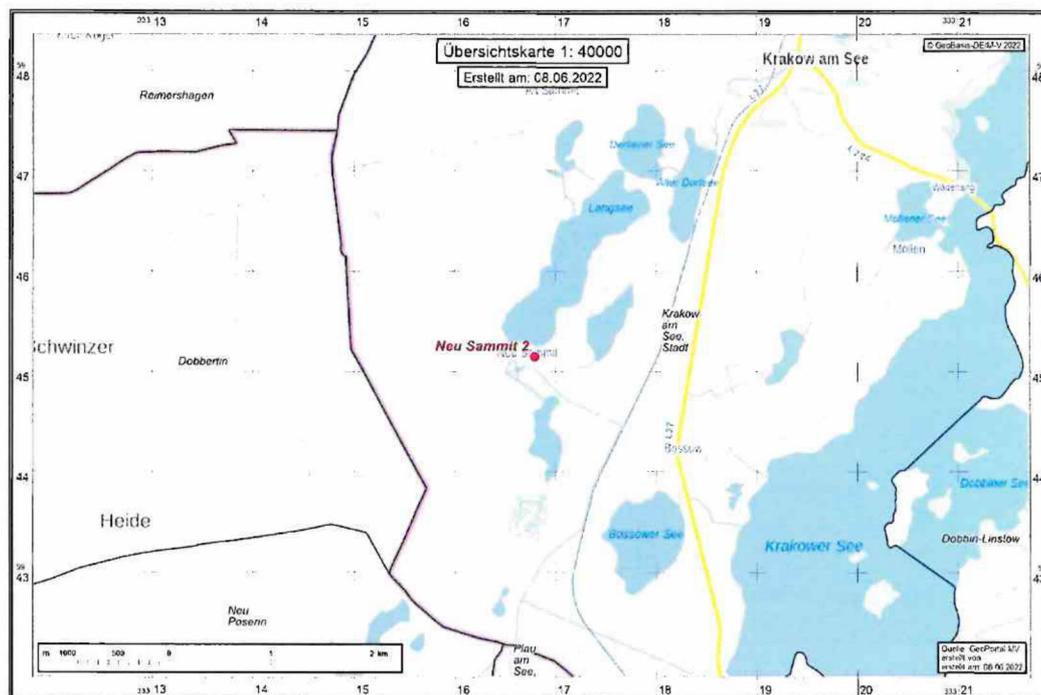


Abb. Quelle: GeoPortal.MV 2022

Der Geltungsbereich ist am östlichen Rand der Ortslage Neu Sammit gelegen.

4 Naturschutz

4.1 Schutzgebiete

Die Ortslage Neu Sammit ist im Landschaftsschutzgebiet L 68a „Nossentiner/Schwinzer Heide“ sowie im Naturpark „Nossentiner/Schwinzer Heide“ gelegen.

Der Nationalpark umschließt als europäisches Schutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“ DE 2339-402 die Ortslage. Der Geltungsbereich grenzt im Süden, Osten und Westen an das gleichnamige EU-Vogelschutzgebiet DE 2339-402.

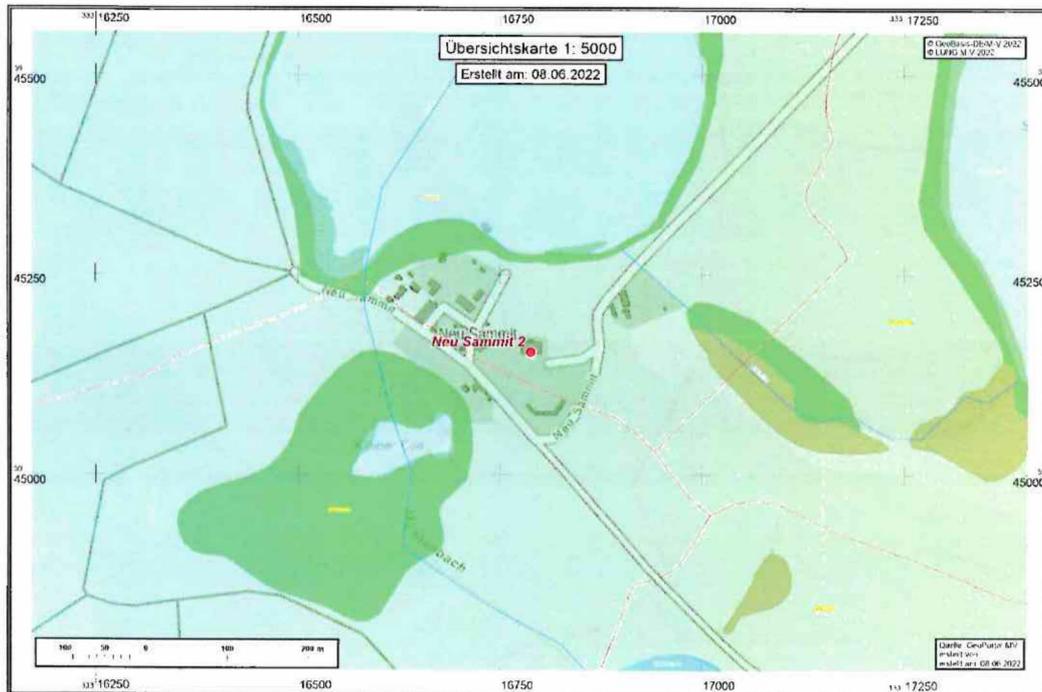


Abb. Quelle: GeoPortal.MV 2022

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Nebel Oberlauf“, beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie unter WP_WA_10_16 geführt. Der Wasserkörper wird in einem gefährdeten chemischen Zustand bewertet mit Belastungen im Wasserkörper durch diffuse Quellen – Landwirtschaft (Verschmutzung durch Chemikalien).

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg ist im Rahmen der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) der Nebel-Wasserkörper unter WANE-0400 registriert.

Der ökologische Zustand wird als schlecht bewertet, die Vorgaben zur Wassergüte werden eingehalten.

4.2 Schutzobjekte

Das Grundstück ist direkt am „Langsee“, ein nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges Standgewässer WK 190140, gelegen. Der See ist als Standgewässer mit Ufersaum ein gesetzlich geschütztes Biotop. Der ökologische Zustand wird als „gut“ eingeschätzt, der chemische Zustand überwiegend als „nicht gut“ durch Verschmutzungen über diffuse Quellen.

Der Park der ehemaligen Gutsanlage ist als geschütztes Denkmal in der Denkmalliste des Landkreises Rostock eingetragen. Vom Park sind hauptsächlich Vegetationsstrukturen erhalten und entsprechend dem Maßnahmenplan des Denkmalpflegerischen Leitbildes zu erhalten und zu entwickeln.

4.3 Artenschutz

Es kommt nicht zu Konflikten nach § 44 BNatSchG.

5 Planungsinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ umfasst die südliche Teilfläche des Flurstücks 74 der Flur 1 der Gemarkung Neu Sammit mit einer Größe von 3.747 m². Das Baufeld umgrenzt eine Teilfläche der ehemaligen Bebauung durch die Liegehalle in einer Größe 680 m². Es wird eine Bebauung von maximal einem Vollgeschoss als „Sondergebiet Gästehaus“ festgesetzt. Es erfolgt eine Festsetzung der Dachform sowie der Traufhöhe.

Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der vorhandene Parkplatz mit 16 PKW-Stellplätzen einschließlich Zufahrt und soll unverändert erhalten bleiben. Weitere wassergebundene Befestigungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

5.2 Festsetzungen

Es wird ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung („SO Gästehaus“) festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 (3a) i.V.m § 9 (2) BauGB).

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Anlage zur Erweiterung der Jugendbegegnungsstätte zu entwickeln. Hierzu ist ein Gebäude mit Gästezimmern, Mehrzweckräumen, Küche und Sanitärräumen herzustellen. Zulässig sind zudem Wege- und Verkehrsflächen, Terrassen sowie gestaltete Freianlagen. Ausnahmen sind nicht zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Definition der Geschosse ist in § 2 Abs. 6 der LBauO M-V enthalten. Danach sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Die Höhe der Geländeoberfläche beträgt im Baufeld im Mittel 55,00 nach DHHN 2016. (Als Referenzhöhen sind am Bestandsgebäude die Traufhöhe mit 63,57 und die Firsthöhe mit 67,97 angegeben.) Die Traufhöhe bezeichnet den vertikalen Abstand zwischen der Höhe des Geländes und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Traufhöhe im Baufeld beträgt $\leq 3,50$ m über der mittleren Geländefläche und wird somit mit einer Höhe von $\leq 58,50$ DHHN 2016 festgesetzt.

Als örtliche Bauvorschrift wird festgesetzt, dass für die Dachformen Flach- und geneigte Satteldächer zulässig sind mit einer Dachneigung von maximal 35° sowie eine Kombination aus den Dachformen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Luftwärmepumpenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile, wie Eingangstreppenüberdachungen und Dachvorsprünge bis zu 1,00 m überschritten werden.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen auf dem Grundstück erfolgen.

Wege, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück zulässig. Einfriedungen und Tore sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Die Errichtung von Garagen ist im Geltungsbereich außerhalb des Baufeldes nicht zulässig.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Das Grundstück wird durch die innerörtliche gemeindliche Straße „Neu Sammit“ erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt über die nördlich gelegene Einfahrt und ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Eine weitere Zufahrt befindet sich im Geltungsbereich.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1-3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperrt und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur (Strom, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation) ist aufgrund der ehemals vorhandenen Bebauung vorhanden.

Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann über den vorhandenen Schmutzwassergrundstücksanschluss entsorgt werden.

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz örtlich zu versickern.

Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden. Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Elektronetzanlagen ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen der WEMAG AG zu beachten.

Auf dem Flurstück 74 befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die für die Telekom erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

6.3 Löschwasser

Die notwendigen Löschwassermengen können aus der örtlichen Löschwasserentnahmestelle am „Langsee“ auf dem Nachbargrundstück entnommen werden.

6.4 Altlasten

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuerten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

7 Sonstige Schutzmaßnahmen

7.1 Immissionsschutz

Durch einen Ersatzneubau des ehemaligen Aufenthaltsbereiches mit Küche entstehen keine Veränderungen der Immissionen.

7.2 Brandschutz

Die Bebauung des Grundstückes ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

7.3 Naturschutz

Der denkmalgeschützte Park entstand um 1887, zeitgleich mit der Erbauung des bestehenden Herrenhauses.

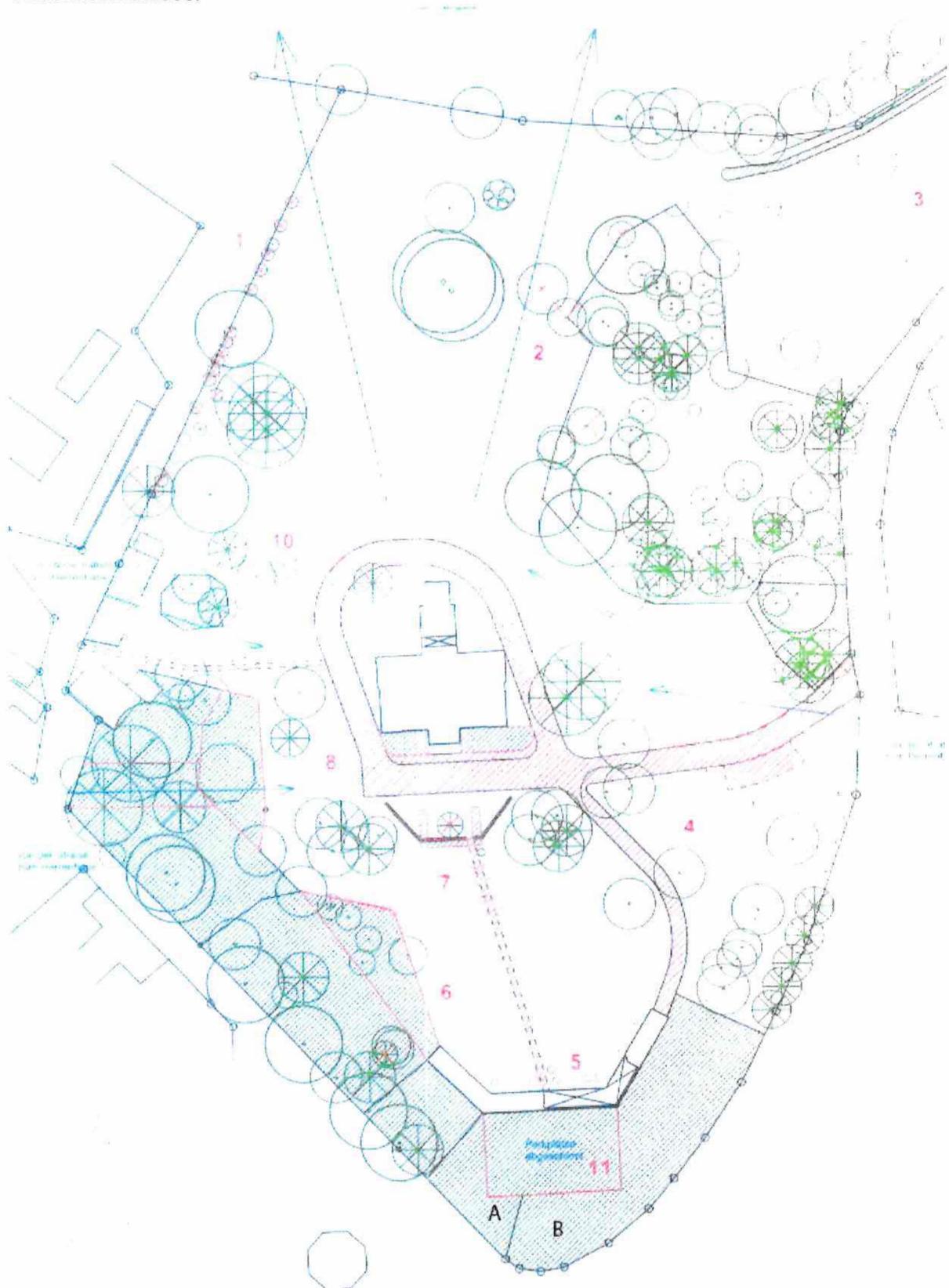


Abb. Quelle: Freie Landschaftsarchitektin bdlA, Dipl.-Ing. Ingrid Lotterer, Güstrow, „Park Neu Sammit Denkmalpflegerisches Leitbild mit Entwicklungskonzept“ 2008

Folgende durchzuführenden Maßnahmen sind im Geltungsbereich dargestellt und umfassen:

- 5 - diverse Ziersträucher, stark verschnitten,
- 6 - Strauchschicht am Gehölzsaum zurückdrängen,
- 11 - Fiederspiere (Strauchschicht) Parkplätze.

Für die grün schraffierten Bereiche werden folgende Gehölzbestände beschrieben:

- A - Oberschicht fehlend, Mittelschicht Robinie, Unterschicht Fiederspiere, Krautschicht nicht feststellbar,
- B – Oberschicht Douglasie Stammdurchmesser 40-60 cm, Mittelschicht Birke, Robinie, Spitzahorn, am Zaun einige Eiben, Unterschicht Fiederspiere, Spitzahorn ca. 50% Krautschicht schwach ausgeprägt Labkraut, Schöllkraut u.ä.

Entsprechend der Planung sollen die geschlossen Gehölzbestände durch die schrittweise Entnahme und das Ersetzen einzelner Bäume kontinuierlich verjüngt werden. Dabei sind die Arten des ursprünglichen Baumbestandes zu verwenden. Die Strauchschicht und Unterwuchs sind zu entfernen.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot innerhalb des Landschaftsschutzgebietes am 28.06.2024 erfolgt.

Der Park ist in der Denkmalliste eingetragen. Das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde zum Denkmalpflegerischen Konzept wurde 2008 hergestellt. Auf eine fachgerechte Ausführung der Baumpflegemaßnahmen durch einen Fachbetrieb mit Erfahrungen in der Altbaumpflege ist zu achten. Die Entnahme gesetzlich geschützter Bäume bedarf der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

7.4 Artenschutz

Bei der Umsetzung der Pflege- und Verjüngungsmaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen, hier insbesondere die Zeiten für Gehölzschnitt hinsichtlich der Brutzeiten von Vögeln und das Vorkommen von Fledermäusen und besonders schützenswerten Insekten an/in alten Bäumen.

7.5 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet im Grundwasserkörper WP_WA_10_16 „Nebel Oberlauf“. Die entsprechenden Maßnahmen sind zu beachten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für die Errichtung von Erdwärmesondeanlagen ist gemäß § 8 Abs.1. WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen

ist. Über die Genehmigungsfähigkeit wird nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

7.6 Waldschutz

Nach § 20 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird durch einen Vermesser ein amtlicher Lageplan erarbeitet, der auch die Waldabstandslinien ausweist. Dieser Plan wird als Shapfile-Datei der Forstbehörde übermittelt.

7.7 Festpunkte der geodatischen Grundlagennetze M-V

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt.

7.8 Sonstige Schutzmaßnahmen

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

8 Denkmalschutz

8.1 Baudenkmale

Folgende Baudenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand März 2021) verzeichnet:

- Nr. 2163 Neu Sammit 2 Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Eiskeller und Liegehalle.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Schloßblick“ wird das Baudenkmal „Gutspark“ sowie der Umgebungsschutz des Baudenkmal „Gutshaus“ berührt. Der geplante Gebäudeneubau das Erscheinungsbild der Denkmale nicht erheblich beeinträchtigen darf. Die Kubatur des geplanten Baukörpers ist daher in Form eines durchlässigen, möglichst flachen Architekturkörpers, der dem Charakter der ehemaligen Liegehalle nahekommt, zu gestalten.

8.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

9 Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

9.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 3.747 m². Das Baufeld auf der Teilfläche des Flurstück 74 der Flur 1, Gemarkung Neu Sammit umfasst eine Fläche von 680 m² und wird in diesem Bereich der Parkanlage aufgrund der ehemaligen Bebauung und entsprechend des denkmalpflegerischen Leitbildes in diesem Bereich als strukturarme ältere Parkanlage eingestuft.

Für die Wiedererrichtung eines Gebäudes im Baufeld ist es nicht erforderlich, Bäume zu fällen.

A Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs				
1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung				
Biototyp (Nr.)	Fläche des Biototyps m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m ²
Funktionsbeeinträchtigung durch Baufeld				
versiegelte Fläche durch Bebauung	49	0		0,0
strukturarme, ältere Parkanlage (13.4.2)	631	3	0,75	1.419,8
Gesamt 1.	680			1.419,8
2. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung				
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche m ²	Zuschlag 0,2/0,5		Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m ²
Flächenversiegelung durch Baufeld				
versiegelte Fläche durch Bebauung	49	0		0,0
strukturarme, ältere Parkanlage (13.4.2)	631	0,5		315,5
Gesamt 2.	680			316
3. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs				
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			1.419,8
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			315,5
Kompensationsbedarf Gesamt				1.735,3
B Ermittlung des Kompensationsumfangs				
Kompensations- maßnahme Bezeichnung (Nr.)	Fläche der Maßnahme m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensations- flächenäquivalent (KFÄ) m ²
1. Berechnung des beeinträchtigten Kompensationsflächenäquivalent				
Kompensationsmaßnahme				
Entsiegelung von Flächen (7.11)	187	0,5		93,5
Umgestaltung von Siedlungsgehölzen (6.32)	1.732	1		1.732,0
Gesamt 1.	1.919			1.825,5
C Gesamtbilanzierung				
1.	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)			1.735,3
2.	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)			1.825,5
Bilanzierung				90,3

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Pächter verantwortlich.

Entsiegelung

Die Grundfläche der ehemaligen Liegehalle außerhalb des Baufeldes ist mit einer Fläche von 169 m² vollständig zu entsiegeln.

Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Dem Denkmalpflegerischen Leitbild mit Entwicklungskonzept (Dipl.-Ing. Ingrid Lotterer bdl) entsprechend, sind Maßnahmen der Pflege und Entwicklung der Vegetationsstrukturen umzusetzen:

- „- Schutz des Vegetationsbestandes, insbesondere der Bäume bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen, insbesondere auch des Wurzelsystems in der gesamten Ausdehnung des Kronentraufbereiches,
- auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist eine regelmäßige Beurteilung jedes Einzelbaumes erforderlich; sinnvoll ist die Anlage eines Baumkatasters zur Überwachung des Bestandes;
- Durch kontinuierliche Pflegemaßnahmen ist für eine möglichst lange Lebensdauer zu sorgen; aktuell ist als Pflege- und Sicherungsmaßnahme vor allem die Entfernung von Totholz und die Entnahme bereits abgestorbener Bäume erforderlich.
- wenn Bäume absterben oder entnommen werden müssen, ist für den Ersatz unterschiedlich zu verfahren:
- Einzelbäume können erst ersetzt werden, wenn der Altbaum tatsächlich entfernt wurde; ein vorzeitiges Anpflanzen eines Ersatzbaumes neben dem Alten ergibt nie das gewünschte Bild. Es sollte dann an Ort und Stelle dieselbe Baumart gepflanzt werden.
- Für Baumgruppen und Alleen gilt sinngemäß dasselbe
- Waldartige, geschlossene Gehölzbestände können durch schrittweise Entnahme und Ersetzen einzelner Bäume kontinuierlich verjüngt werden.
- Dabei sind die Arten des ursprünglichen Baumbestandes zu verwenden
- Die geschlossenen Gehölzbestände neigen dazu, durch Naturverjüngung in die Lichungen hineinzuwachsen; hier ist Strauchschicht und Unterwuchs teilweise zu entfernen (vgl. Karte „Maßnahmen“)
- Einige Nachpflanzungen aus jüngster Zeit sollten konsequent gerodet werden, da sie das Bild sehr verunklären und Sichtverbindungen stören; insbesondere die zwei „Sichtfenster“ zum See, links und rechts der großen Linden. (vgl. Karte „Maßnahmen“)
- Die Einbindung des Hauses war ursprünglich durch eine üppige Fassadenbegrünung (Efeu oder Wilder Wein, vgl. historische Postkarte von 1927) gegeben; da sich eine solche mit der Nutzung des Souterrains als Speisesaals schlecht vertragen wird, ist an dieser Stelle eine Staudenpflanzung als moderne Zutat unserer Zeit denkbar.“

In den ausgewiesenen Bereichen ist auf einer Gesamtfläche von 1.983 m² ist entsprechend des Maßnahmeplanes der Gehölzbestand umzugestalten.

Umbau von Siedlungsgehölzen, Siedlungsgebüschern oder –hecken mit Entnahme nicht heimischer Gehölze und Entwicklung von freiwachsenden Gebüschern und Hecken durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern mit folgenden Anforderungen:

- Vorlage eines Rodungs- und Pflanzplans,
- Entnahme der nichtheimischen Gehölze nur im Zeitraum 1. Okt. bis zum 28. Feb.,
- Baumstubben stockausschlagfähiger Arten ausfräsen, alternativ Neuaustrieb jährlich mehrfach entfernen,
- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften,
- Pflanzung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze,
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Sträucher mind. 80/100 cm,
- Pflanzung großkroniger Bäume (Überhälter) in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung,
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung, 1,6 m hoch) gegen Wildverbiss bei Bedarf

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre,
- Ersatzpflanzung bei Ausfall von Bäumen, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall,
- Instandsetzung der Schutzeinrichtungen und Verankerung, bedarfsweise Bewässerung,
- Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen,
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

10 Auswirkung der Planung

Die Art der bestehenden Nutzung durch das „Jugendschloß Neu Sammit“ durch den „Christlichen Trägerverein der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Neu-Sammit e.V.“ wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Schloßblick“ beibehalten und kann qualitativ und quantitativ verbessert werden.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange erkennbar. Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange liegen nicht vor.

11 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum des Landkreises Rostock. Die Stadt Krakow am See und der Erbpächter „Christlicher Trägerverein der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Neu-Sammit e.V.“ stimmen mit den Inhalten der Planung überein. Daher sind keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung vorgesehen.

Teil 2 Ausfertigung

1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schloßblick“ in der Ortslage Neu Sammit“ gem. § 12 Baugesetzbuch wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung Krakow am See am 26.11.2024 gebilligt.

Krakow am See, den 05.12.2024


D. Rojahn
Bürgermeister



2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Krakow am See durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
Telefon 038450 20018
Mobil 0171 2420388
Mail architektin@romy-metzger.de
www.architektin-metzger.de