

Begründung zur
2. Änderung
des Bebauungsplan Nr. 7
" Borgwall "
der Stadt Krakow am See



06. Oktober 2020



06. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

- 01. Stand und Art des Planverfahrens, Qualifizierter B-Plan
- 02. Anlass, Ziele und Begründung der Änderung des B-Plans
- 03. Änderungen der Planung
- 04. Geltungsbereich der 2. Änderung
- 1.5. Landesplanerische Stellungnahme
- zu 5.4. Denkmalschutz
- zu 5.5. Immissionsschutz
- 5.6. Wald
- 5.7. Krakower See
- zu 6.2. Beschreibung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen
- 6.3. Baumschutz



06. Oktober 2020

01. Stand und Art des Planverfahrens, Qualifizierter B-Plan

Der B-Plan Nr. 7 „Borgwall“ wurde durch Bekanntmachung im Krakower Seen-Kurier am 09.06.2002 rechtskräftig.

Die Stadt Krakow am See hat den Bebauungsplan zur städtebaulichen und baurechtlichen Klarstellung des Bestandes aufgestellt. Die Belange von Grundstückseigentümern sowie Naturschutz und Landschaftspflege sollten gerecht abgewogen werden. Die kleinteilige Eigentumsstruktur wird akzeptiert, entscheidend für die Entwicklung des Gebiets sind die Aktivitäten der Eigentümer. Die Stadt regelt mit dem Bebauungsplan die Art und den Umfang der zulässigen Bebauung und verhindert somit ein unkontrolliertes Ausufern von Bebauung und Versiegelung. Die Baugrenzen wurden vielfach sehr eng an den Bestand gelegt.

Das Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 „Borgwall“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2004 eingeleitet. Von der 1. Änderung waren folgende Festsetzungen im nördlichen Teil des Plangebiets betroffen:

- die Baugrenzen auf 3 Flurstücken
- Einführung einer zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen für 3 Baufelder
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 „Borgwall“ wurde durch Bekanntmachung im Krakower Seen-Kurier am 10.07.2005 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des B-Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (Behörden) und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist wegen der Einhaltung folgender Kriterien anwendbar:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Es handelt sich um ein innerhalb des Siedlungsbereichs befindliches Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.
- Im B-Plan Nr. 7 wurden die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert. Im Bereich der 2. Änderung haben die ausgewiesenen Baufelder in der Regel eine Größe von 60 m², zwei Baufelder für die Nutzung Wohnen/Ferienwohnen haben eine Größe von ca. 100 bzw. 70 m². Die Baufelder sollen verändert und geringfügig auf 70 m² für Ferienhäuser und auf 100 m² für die Nutzung Wohnen/Ferienwohnen vergrößert werden. Die von der Planänderung betroffene zulässige Grundfläche ist somit deutlich kleiner als die zulässige Obergrenze von 20.000 m²
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.



06. Oktober 2020

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit auch nach der 2. Änderung ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Stadt Krakow am See hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 24.06.2020 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der 2. Änderung als SO/FW 18 dargestellt. Damit wurde ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser und Wohnen definiert. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

02. Anlass, Ziele und Begründung der Änderung des B-Plans

Sämtliche Änderungen beziehen sich auf das südliche Sondergebiet Ferienhäuser-Wohnhäuser SO/F-W. Die damals sehr eng an den Bestand gelegten Baugrenzen sollen etwas großzügiger gestaltet werden. Damit wird den Eigentümern der vielfach sanierungsbedürftigen Häuser mehr Gestaltungsraum für angemessene Neubauten eingeräumt.

In der damaligen Fassung des B-Plans war die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen der Hauptnutzung allein durch Baugrenzen definiert. Im SO/F-W ergeben sich dadurch folgende Veränderungen für die bebaubaren Grundflächen:

<u>Flurstück</u>	<u>zulässige Nutzung</u>	<u>zulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen [m²] im Ursprungsplan</u>	<u>Größe der Grundflächen der baul. Anlagen [m²] in 2. Änderung</u>
314/3	Wohnen/Ferienwohnen	98,8	100
314/11	Ferienwohnen	60,0	70
314/12	Ferienwohnen	60,0	70
314/9	Wohnen/Ferienwohnen	60,1	100
314/10	Ferienwohnen	60,0	70
314/7	Ferienwohnen	60,0	70
314/4	Ferienwohnen	2 x 60,0	2 x 70
313/24	Ferienwohnen	60,0	70
313/2 nord	Ferienwohnen	60,0	70
313/2 süd	Wohnen/Ferienwohnen	71,7	100



06. Oktober 2020

Für die drei Grundstücke mit der bisher zulässigen Nutzung Wohnen/Ferienwohnen soll die jeweilige zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen auf 100 m² festgesetzt werden. In der damaligen Begründung (S. 8) war für die Grundstücke im SO/F-W mit der Nutzung Wohnen/Ferienwohnen bereits ausgeführt, dass sie Baurecht für ein Wohnhaus von maximal 100 m² Grundfläche erhalten sollen. Die zulässige Grundfläche innerhalb der Baugrenzen war dafür teilweise zu gering bemessen.

In den anderen Bereichen des B-Plans wurden bereits bei Aufstellung der Planung folgende, größere Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt:

Im Sondergebiet Ferienhäuser	100 m ²
Im Wohngebiet, östlicher Teil	150 m ²
Im Wohngebiet, westlicher Teil	100 m ²

Die jeweils zulässige Größe der Grundflächen der Ferienhäuser wird einheitlich auf 70 m² festgesetzt.

Eine moderate Erhöhung der bebaubaren Grundfläche auf 100 m² bzw. 70 m² durch dementsprechende Anordnung der Baugrenzen und Festsetzung einer zulässigen Grundfläche kommt den gestiegenen Ansprüchen der Nutzer entgegen. Die Erhöhung der zulässigen Grundflächen im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans ist insofern auch eine Annäherung an unterschiedliche Ausweisungen.

Durch Festsetzung größerer überbaubarer Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen ergeben sich flexiblere Möglichkeiten der Anordnung der Baukörper. Nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erforderliche Grenzabstände können auch für Rohrdächer besser realisiert werden. Entsprechend § 32 Dächer haben Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 mit weicher Bedachung (Rohrdach) einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 6 m einzuhalten.

Mit den Erweiterungen der überbaubaren Grundflächen und der Festsetzung einer höheren Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen soll den Nutzern der Gebäude die Möglichkeit für eine zeitgemäße Nutzung und Anpassung an heutige Standards gegeben werden.

Die bessere Schaffung von Möglichkeiten zur Neuerrichtung von Rohrdächern dient der traditionellen Baukultur in Mecklenburg-Vorpommern in unmittelbarer Nähe zum Krakower See. Auch aus touristischen Gründen werden Rohrdächer in den mecklenburgischen Urlaubsorten bevorzugt und gefördert.

Auf die Entwicklung des vorhandenen Baumbestands kann durch Anordnung mehrerer größerer überbaubarer Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen besser Rücksicht genommen werden.



06. Oktober 2020

03. Änderungen der Planung

Zur bestehenden Planung werden folgende Änderungen festgesetzt:

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen wurden vergrößert und maximal zulässige Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen der Ferienhausnutzung auf 70 m² und der Dauerwohnnutzung auf 100 m² wurden festgesetzt
2. Die Textliche Festsetzung TF 2.2 wurde um das Wort „Dauerwohnen“ ergänzt
3. Die Textliche Festsetzung TF 2.5 zu Stellplätzen und Garagen wurde geändert
4. Die Textlichen Festsetzung TF 2.7 wurde neu hinzugefügt
5. Eine Textliche Festsetzung TF 8.7 über Ausgleichspflanzungen für zusätzliche Neuversiegelungen wurde eingeführt
6. Die Gestalterische Festsetzung GF 1.1. zur Dacheindeckung wurde um Kunststreeet ergänzt.
7. Waldflächen wurden geändert, die 30-m-Waldabstandslinie wurde nachrichtlich übernommen
8. Die Textliche Festsetzung 2.4 bezüglich schalltechnischer Orientierungswerte im SO/F-W wird wegen fehlender Ermächtigung aufgrund eines Hinweises des Landkreises Rostock aufgehoben

Weitere redaktionelle Änderungen:

1. Die Kronentraufendarstellung der Buche auf Flurstück 320 wurde vergrößert
2. Die an der nördlichen Grenze des Flurstücks 314/12 dargestellten 6 Lärchen und ein weiterer Baum sind nicht mehr vorhanden, dafür stehen dort eine Kiefer und ein Wacholder, die Darstellung wurde angepasst
3. Der Straßename „Am Borgwall“ wurde ergänzt
4. Die Hausnummern der Straße „Am Borgwall“ wurden dem aktuellen Stand angepasst
5. Das ehemalige Sonderbaugelbiet Ferienhäuser-Wohnhäuser wurde auf 3 Grundstücke reduziert. Die weiteren Grundstücke des ehemals größeren Sonderbaugelbiets Ferienhäuser-Wohnhäuser wurden als Sondergebiet Ferienhäuser ausgewiesen. Die planungsrechtliche Situation der betroffenen Grundstücke ändert sich dadurch nicht. Die zugehörigen Textlichen Festsetzungen 2 und 3 wurden angepasst.



06. Oktober 2020

04. Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 „Borgwall“ ist grundsätzlich auf das Sondergebiet Ferienhäuser-Wohnhäuser SO/F-W im südlichen Teil des B-Plangebiets begrenzt. Der Geltungsbereich wurde in der Planzeichnung dargestellt. Ausnahmsweise gilt die Aufhebung der Textlichen Festsetzung Nr. 2.4 wegen der fehlenden Rechtsgrundlage im gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 „Borgwall“. Die Wirksamkeit auf den gesamten B-Plan wurde in TF 2.4 festgesetzt.

1.5. Landesplanerische Stellungnahme

Die Stadt Krakow am See ist lt. Regionalem Raumentwicklungsprogramm MM/R von 2011 als Tourismusschwerpunktraum des Binnenlandes definiert. Die Tourismusentwicklung in den Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes ist durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot geprägt. Dennoch ist hier gegenwärtig noch nicht von Überlastungserscheinungen auszugehen. Vielmehr kann der Ausbau von Beherbergungskapazitäten und abgestimmten touristischen Angeboten in diesen Räumen auch zur Entlastung von Tourismusorten an der Küste beitragen.

Sondergebiete, die der Erholung dienen, also sowohl Wochenend- als auch Ferienhausgebiete, sind mit einer ruhigen landschaftsgebundenen Erholung in Landschaftsräumen die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen und zu denen auch die Seenlandschaft um Krakow am See (RREP-Programmsatz G.5.2(1)) gehört, vereinbar, wenn sichergestellt ist, dass den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird.¹

zu 5.4. Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

zu 5.5. Immissionsschutz

Im Umkreis von 1.000 m zum Plangebiet besteht eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage:

¹ Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 08.07.2020



06. Oktober 2020

Die Propan Rheingas GmbH & Co. KG betreibt am Standort Krakow am See, ca. 810 m nördlich eine Flüssiggasanlage (Erdtank) (Gemarkung Krakow am See, Flur 12, Flurstücke 42/206) mit einem Fassungsvermögen von 11,3 t. Es handelt sich hierbei um die Flüssiggasanlage zur Versorgung des Wohngebiets Bornberg.²

5.6. Wald

Im Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich Wald. Die Waldgrenze hat sich seit der Aufstellung des B-Plans in 2002 weiter in Richtung der vorhandenen Bebauung entwickelt. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird in mehreren Fällen von im Rahmen der 2. Änderung vorgesehenen vergrößerten Baufeldern und auch von alten, in der Ursprungsplanung 2002 festgesetzten Baufeldern unterschritten. Die Darstellung der Waldflächen in der Planzeichnung wurden nach Vorgaben des Forstamtes Sandhof angepasst, die 30-m-Waldabstandslinie wurde nachrichtlich übernommen.

Die Vergrößerungen von Baufeldern innerhalb des Waldabstandsbereichs wurde demzufolge zurück genommen.

Die 2002 festgesetzten Baufelder haben nach wie vor Bestand und können auch künftig entsprechend B-Plan baulich genutzt werden.

Hinweise zum Waldabstand:

Die WAbstVO M-V räumt der Forstbehörde einen Ermessensspielraum nach § 2 ein. Nach § 2 der WAbstVO M-V können von der Einhaltung des Waldabstandes Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu gehören als Beispiel Garagen und andere überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Nach § 3 der WAbstVO M-V dürfen von der Einhaltung des Waldabstandes keine Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu gehören auch Wochenendhäuser, Ferienhäuser (wie Bootshäuser) sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Hinweise zur Bestandsbebauung:

Der forstrechtliche Bestandsschutz für die sich außerhalb von (genehmigten) Baufeldern befindliche Bestandsbebauung gilt nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Damit verbunden dürfen also nur Instandhaltungsmaßnahmen an solchen Gebäuden durchgeführt werden.

Veränderungen, die dagegen die Identität oder Statik des Gebäudes berühren, wie beispielsweise Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ein Abriss mit Neubau, sind von der forstbehördlichen Zustimmung grundsätzlich ausgenommen.³

² Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt MM vom 05.08.2020

³ Stellungnahme Forstamt Sandhof vom 29.07.2020



06. Oktober 2020

Mit Stellungnahme des Forstamtes Sandhof vom 22.09.2020 wurde das forstrechtliche Einvernehmen zum Entwurf der 2. Änderung des B-plans Nr. 7 „Borgwall“ vom 07.08.2020 erteilt.

5.7. Krakower See

Der Teil Untersee des Krakower Sees wird durch folgende Daten beschrieben:

Seefläche	708,4 ha
maximale Tiefe	22 m
mittlere Tiefe	7,24 m
Einzugsgebiet	214 km ²
Referenzzustand	mesotroph
Theoretische Sichttiefe	3,48 m

Der Krakower See liegt im Landschaftsschutzgebiet Krakower Seenlandschaft. Er gehört randlich noch zur Mecklenburger Großseenlandschaft und ist in 2 Seeteile untergliedert, den Obersee und den Untersee, die nur über einen schmalen Durchlass am Wadehäng miteinander verbunden sind. Im insgesamt stark gegliederten Untersee liegt die relativ abgegrenzte Bucht bei Serrahn. Der Krakower See wird von der Nebel durchflossen. Die Vermessung fand 1998 statt. Eine Uferkartierung wurde per Luftbild 2004 durchgeführt.⁴

Der Krakower Untersee ist aufgrund seiner Größe ein berichtspflichtiges Gewässer nach europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Der Krakower Untersee verfehlt den guten Zustand auf Grund der Folgen der Eutrophierung um eine Klasse. Er wird in der aktuellen Bewirtschaftungsplanung mit mäßig (Klasse 3) bewertet. Ursache ist die nur mäßige Bewertung der Makrophyten, die durch Planktonblüten und Uferverbau nicht optimal entwickelt sind. Hier besteht Handlungsbedarf zur Reduzierung der Nährstoffeinträge und für den Schutz der Uferbereiche.⁵

Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 werden keine bauliche Maßnahmen im Krakower See oder im unmittelbaren Uferbereich vorbereitet. Die Abstände der Baufelder der Ferien- und Wohnhäuser zum Krakower See werden nicht verringert.

Zwischen dem Plangebiet des B-Plans Nr. 7 und dem Krakower See befinden sich weitere Ufergrundstücke, beispielsweise das Flurstück 320. Plangebiet und Krakower See haben keinen Berührungspunkt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kanalisation, Regenwasser wird wie bisher dezentral versickert.

Nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten für oberirdische Gewässer folgende Bewirtschaftungsziele:

⁴ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Gutachten Krakower See Untersee 2018

⁵ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme zur B-Planänderung, 29.06.2020



06. Oktober 2020

- (1) Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass
1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und
 2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Sofern ein Oberflächenwasserkörper durch ein Vorhaben betroffen ist, ist zur Zulassung des Projektes zu prüfen, ob eine Verschlechterung der Wasserkörper ausgeschlossen ist (Verschlechterungsverbot) und einer fristgerechten Erreichung eines guten Zustandes nichts entgegensteht (Zielerreichungs- bzw. Verbesserungsgebot). Die Prüfung setzt eine Betroffenheit voraus.

Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 wird die Bewirtschaftung des Krakower Sees in keinster Weise beeinflusst. Da keine Betroffenheit vorliegt wird auf eine weitere Prüfung verzichtet.

Die Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt bezüglich der Bewirtschaftungsstauziele und der Höhen für künftige Bebauungen wurden in die Satzung übernommen.

zu 6.2 Beschreibung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Aufstellung der Ursprungsplanung und auch bei der 1. Änderung ist die Stadt Krakow am See von einer Überplanung eines bebauten Innenbereichs ausgegangen. Demzufolge wurden keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Bei aktuellen Ortsbesichtigungen wurde jedoch festgestellt, dass der Ufergehölzstreifen am Borgwall durch Verlust einiger großer Bäume nur noch lückenhaft vorhanden ist. Zur Verdichtung und zur Gegensteuerung weiterer, künftiger Verluste wird eine Textliche Festsetzung zur Baumpflanzung eingeführt:

Für die bauliche Ausnutzung der Vergrößerungen der zulässigen bebaubaren Grundflächen von jeweils 20 m² ist auf dem Baugrundstück im Jahr der Fertigstellung des Gebäudes ein einheimischer, großkroniger Laubbaum der Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter Linde (*Tilia Cordata*), Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe, als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen und mit durchgehendem Leittrieb in FLL-Gütequalität mit Pflanzgrube 1 x 1 x 1 m, zusätzlicher Tiefenlockerung von 0,20 m und Dreibocksystem mit Verseilung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.



06. Oktober 2020

6.3 Baumschutz

Die geplanten Bauwerke sind außerhalb des Kronentraufbereichs geschützter Bäume zu errichten. In gesundem Boden bilden Bäume und Sträucher bei freiem Stand i.d.R. ein gleichmäßiges Wurzelsystem aus, dessen Ausdehnung ca. 1,5 m über die Kronentraufe hinausreicht. Überfüllungen und Abgrabungen können den Wurzelbereich erheblich schädigen und sind zu unterlassen.

Im übrigen behält die Begründung des B-Plans vom Februar 2001 weiterhin Gültigkeit.

Krakow am See, 2020


.....
Oppitz, Bürgermeister 

