# Begründung zur

# 3. Änderung

# des Bebauungsplans Nr. 32

# " Blechern Krug "

# der Stadt Krakow am See

08. Januar 2016

## Inhaltsverzeichnis

1. Stand und Art des Planverfahrens

2. Ziele der 3. Änderung des B-Plans

3. Begründung der einzelnen Änderungen
3.1. Allgemeines Wohngebiet
3.2. Ferienhausgebiet Mitte und Einschränkung der Sichtschneise
3.3. Erweiterung einer Steganlage
3.4. Vergrößerung der zulässigen Grundfläche im Ferienhausgebiet Süd
3.5. Redaktionelle Änderung

4. Geltungsbereich der Änderungen

5. Flächennutzungsplan

6. Flächenbilanz

## 1. Stand und Art des Planverfahrens

Der B-Plan Nr. 32 "Blechern Krug" wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und am 11.08.2007 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des B-Plans wurde am 10.07.2010 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht und ist damit ebenfalls in Kraft getreten. Sie beinhaltet im Wesentlichen eine Neuausweisung von Verkehrsflächen. Das Gebiet für Bootsschuppen wurde in Gebiet für Bootsverleih gewandelt und die Baufläche vergrößert. Die Zweckbestimmung von Grünanlagen wurde geändert.

Die 2. Änderung ist am 09.09.2012 in Kraft getreten. Geändert wurden die Baufläche im bestehenden Gebiet für Bootsverleih und ein weiteres Gebiet für Bootsverleih wurde neu eingefügt.

Eine 3. Änderung mit dem Ziel der Neuausweisung eines weiteren Ferienhausgebietes Ost 2 am Ostrand des Plangebiets wurde wegen erheblicher Einsprüche der beteiligten Behörden nicht weiter verfolgt.

Da die Grundzüge der vorhandenen Planung nicht berührt werden, soll auch die aktuelle 3. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden, auf eine Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichts wird verzichtet.

## 2. Ziele der 3. Änderung des B-Plans

Die Stadt Krakow am See beabsichtigt, mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 32 "Blechern Krug" folgende Veränderungen der bisherigen Planung herbeizuführen:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines großen Bereichs des bisherigen Ferienhausgebiets Ost
- Ausweisung eines neuen Ferienhausgebiets Mitte zwischen Bootsverleih und Krakower See, dadurch geringfügige Verkleinerung der Sichtschneise
- Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die Ferienhäuser im Ferienhausgebiet Süd

Die 3. Änderung des B-Plans dient der Stabilisierung der Einwohnerzahl im Grundzentrum und der Entwicklung der Bettenkapazität für Feriengäste im Luftkurort und Tourismusschwerpunktraum im Binnenland. Diese Entwicklung wird als Verdichtung der vorhandenen Bebauung geplant und beachtet somit den Grundsatz der Vorranggigkeit der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die Stadt hat sich mehrfach intensiv mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets auseinandergesetzt.

Die städtebaulichen Entwicklungspotentiale des im Jahre 2004 aufgestellten Flächennutzungsplans sind in Bezug auf die Wohnbauflächen durch die Bautätigkeit der letzten Jahre weitestgehend ausgeschöpft. In der Ortslage Krakow am See ausgewiesene Entwicklungsflächen am Bornberg (W12), am Kruggraben (W13 + W27), am Beerboomschen Weg (W15 + W24) und am Rahmannsmoor (W17) wurden inzwischen zu großen Teilen bebaut bzw. zumindest für den Wohnungsbau erschlossen. Nennenswerte Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau bestehen nur noch am Priesterkamp (W10, Gartenanlage) und an der Dobbiner Chaussee (W13, Garagen). Beide Entwicklungsflächen stehen zur Zeit wegen der gegenwärtig noch intensiv ausgeübten Nutzung für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung.
In den Randbereichen der Stadt bestehen wegen einer ganzen Reihe von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie geschützter Waldflächen sowieso keine weiteren Entwicklungspotentiale.
Aufgrund der begrenzten Entwicklungspotentiale möchte die Stadt Krakow am See am Blechern Krug unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der touristischen Notwendigkeiten (Sichtschneise) eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung vornehmen. Wegen der nur begrenzt verfügbaren Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau wird eine Umwandlung eines Ferienhausgebiets in ein Wohngebiet auf einer Fläche von 0,35 ha vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan hat im Rahmen der Neubekanntmachung 2004 auf der Fläche des Ferienhausgebiet Ost das Sondergebiet KS 3 mit der Bedeutung Kursanatorium ausgewiesen. Die ursprüngliche Planung sah also eine deutlich massivere Bebauung an dieser Stelle vor. Rechtfertigung für diese massive Bebauung waren die wirtschaftlichen Vorteile eines Kursanatoriums für die Stadt Krakow am See.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vom 12.07.2006 genehmigt und nach Veröffentlichung am 05.08.2006 wirksam. Mit der 5. Änderung wurde das Sondergebiet SO/KS 3 mit der Zweckbestimmung Kursanatorium in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gewandelt.

Die Gesamtflächenangaben zu Wohnbaufläche und Sonderbaufläche sind dem FNP vom 07.08.2004 entnommen, dieses Verhältnis hat sich durch bisher durchgeführte Änderungen des FNP nicht wesentlich verändert.

Insgesamt sind im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.08.2004 95,7 ha Wohnbaufläche und 58,6 ha Sonderbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung von 0,35 ha erscheint in diesem Verhältnis eher unbedeutend.

Der Flächennutzungsplan behält also im großen und ganzen seine Steuerungsfunktion für die städtebauliche Entwicklung. Eine Änderung von Ferienhausgebiet in Wohngebiet ist nicht so gravierend wie beispielsweise eine Änderung in Gewerbegebiet. Die Auswirkungen der Ferienhaus- und Wohngebiete auf die benachbarten Nutzungen sind ähnlich. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung wird im Wesentlichen beibehalten.

In Krakow am See gibt es im Unterschied zu Problemlagen an der Ostseeküste nach wie vor gute Erfahrungen mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben der Nutzer von Wohn- und Ferienhäuser. Beispiele dafür sind der Borgwall bis zum Wadehäng, der Buchenweg und der Windfang. Die Struktur der Ferienhäuser in Krakow am See ist eher kleinteilig, die Eigentümer der Ferienhäuser wohnen oft selbst in der Nachbarschaft. Die vorgesehene Änderung des Baugebiets wird somit von der Stadt Krakow am See auch unter dem Gesichtspunkt eventueller Nachbarschaftsstreitigkeiten als möglich und zielführend angesehen. Zudem werden die Eigentümer und Nachbarn der betroffenen Grundstücke im Rahmen der öffentlichen Auslegung an der Planungsänderung beteiligt.

Die vorgesehene Umwandlung des Ferienhausgebiets berücksichtigt auch die Belange des Naturschutzes besser. Durch die Umwandlung von Ferienhäusern in Wohnhäuser für dauerhaftes Wohnen wird der Druck auf die Uferzone geringer, da der ständig wechselnde Personenkreis der Ferienhäuser durch dauerhaft ansässiger Bewohner reduziert wird. Bei Aufstellung des B-Plans Nr. 35 „Am Altdorfer See" wurde in Auswertung der FFH-Vorprüfung und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein Wechsel von einer ursprünglich geplanten Ferienhausnutzung in eine Wochenendhausnutzung vorgenommen.

Für den Fall der weiterhin geordneten städtebaulichen Entwicklung sieht der § 13a (2) Nr. 2 vor, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Dies ist bei der vorgesehenen Planänderung gegeben. Somit ist ein Verfahren nach BauGB § 13a möglich.

## 3. Begründung der einzelnen Änderungen

### 3.1. Allgemeines Wohngebiet

Ein Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es, ein allgemeines Wohngebiet im östlichen Bereich des Ferienhausgebiets Ost auf einer Fläche von 0,35 ha auszuweisen. Die Größe der dort entstandenen Häuser gestattet eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen.
Die Erschließung des Gebiets ist auch für den Zweck des dauerhaften Wohnens gesichert. Das Plangebiet wird durch die Landesstraße L 11 erschlossen.
Öffentlicher Personennahverkehr wird in Krakow am See durch die Verkehrsgesellschaft des Landkreises Rostock abgesichert. Am Blechern Krug ist eine Haltestelle vorhanden, es bestehen Busverbindungen zum ZOB Krakow am See, nach Güstrow, zur Regionalen Schule und zu Gymnasien in Güstrow.
Die Abfallbeseitigung wird über den Landkreis Rostock veranlasst. Die Postzustellung wird praktiziert.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt gegenwärtig über das Wasserwerk in Krakow am See Alt Sammiter Damm, künftig über Groß Bäbelin. Schmutzwasser wird über Druckrohrleitungen zur zentralen Kläranlage Charlottenthal geleitet. Anschlüsse für Elektroenergie, Erdgas und Telefon sind vorhanden.

Die entsprechend BauNVO § 4 Absatz 2 zulässigen Nutzungen wie

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die entsprechend § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
  und
- Tankstellen

werden wegen der Lage des Baugebiets unmittelbar am Krakower See, der Nachbarschaft von Erholungsgebieten sowie begrenzten Erschließung und verfügbaren Bauflächen ausgeschlossen.
Für eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb sind die Gebäude und die Grundstücke auf Grund Ihrer Größe nicht geeignet.
Der Unterschied zwischen Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes wurde durch das Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 deutlich klargestellt.
Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind nach ihrer Ausstattung auf eine Selbstversorgung der Feriengäste ausgerichtet.
Ein Beherbergungsbetrieb kann vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste in einem nennenswerten Umfang angeboten werden. Bei einem einzelnen Ferienhaus ist es in der Regel nicht möglich, diese Dienstleistungen zu erbringen. In Anlagen mit mehreren Ferienhäusern gibt es Beispiele, dass diese Leistungen angeboten werden können. Bei diesen Ferienhausanlagen kann es sich dann auch um Beherbergungsbetriebe handeln. In diesem Sinn wurde die Formulierung auf Seite 5 der Begründung verwendet.
In dem Teil des Ferienhausgebietes Ost, der zum Wohngebiet gewandelt werden soll, ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Ferienhäuser keine Beherbergungsbetriebe darstellen.
Auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entsprechend Baunutzungsverordnung § 4 Absatz 3 wird ebenfalls verzichtet.

Zwischen Wohngebiet und Krakower See befindet sich eine im B-Plan festgesetzte Spiel- und Liegewiese. Der Charakter dieser Wiese ist auch bei der Umwandlung zum Wohngebiet zu erhalten, eine gärtnerische Nutzung ist nicht beabsichtigt. Die Wiese befindet sich im 50 m Gewässerschutzstreifen, somit ist eine Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

## 3.2. Ferienhausgebiet Mitte und Einschränkung der Sichtschneise

Im zentralen Bereich des Plangebiets (Flurstücke 14 und 15/4) hat sich der Bootsverleih einschließlich der Bewirtschaftung der beiden zugehörigen Ferienhäuser sehr gut entwickelt. Die Übernachtungskapazität soll durch den Bau weiterer Ferienhäuser vergrößert werden.
Die neuen Ferienhäuser sollen zwischen Angelshop und Krakower See errichtet werden, dafür wird ein Baufeld „Ferienhausgebiet Mitte" neu ausgewiesen. Die ausgewiesene Baufläche hat eine Größe von ca. 420 qm. Es wird eine Grundflächenzahl von 200 qm ausgewiesen.
Mit der Ferienhausausweisung wird auch ein Ersatz für die unter 3.1. beschriebene Umwandlung von Ferienhäusern in Wohnhäuser geschaffen.
Die festgesetzte Sichtschneise zwischen der Kreuzung L 37 (ehem. B 103) / L 11 und dem Krakower See wird durch das neue Ferienhausgebiet sehr geringfügig eingeschränkt. In der Abwägung zwischen dieser geringfügigen Einschränkung der Sichtschneise und Neubau von Ferienhäusern entscheidet sich die Stadt an dieser Stelle für den Neubau von Ferienhäusern.

## 3.3. Erweiterung einer Steganlage

Der gewerbliche Bootsverleih bietet führerscheinfrei zu bedienende Motorboote, Ruderboote, Tretboote, Kajaks, Kanus und Schwimmliegen an. Für diese breite Palette der Bootsarten ist eine Erweiterung der Steganlage erforderlich. Insbesondere zum sicheren Einsteigen der teilweise ungeübten Gäste in die flach auf dem Wasser liegenden Boote sind Stege erforderlich, die sehr dicht an der Wasseroberfläche liegen.
Die gewerblich genutzte Steganlage wird entsprechend Planzeichnung erweitert.

## 3.4. Vergrößerung der zulässigen Grundfläche im Ferienhausgebiet Süd

Die Größe der zulässigen Grundfläche soll auf 100 qm erhöht werden. Damit werden Voraussetzungen zur Erweiterung der Ferienhäuser geschaffen.

## 3.5. Redaktionelle Änderung

Der ganz im Osten des Plangebiets vorhandene markante Baum (Eiche) wird aus der bestandssichernden Festsetzung entfernt, da dieser Baum umgestürzt ist.

Die Standorte der mit TF 6.7 zur Anpflanzung festgesetzten 4 Bäume wurde verschoben, vor Pflanzung hat noch eine Abstimmung mit der WEMAG AG zu erfolgen.

Der Weg zwischen Bootsverleih und Krakower See (Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg) wird wegen der Neuausweisung des Ferienhausgebiets Mitte verschoben.

Der Gebäudebestand auf den Flurstücken 14 und 15/4 wurde ergänzt.

Zwei zur Gehölzrodung vorgesehene Buschgruppen am Südrand des Flurstücks 14 werden nicht mehr dargestellt, da die Buschgruppen entfernt wurden.

Ein zum Erhalt dargestellter Baum auf dem Flurstück 14 in der Nähe des südlichen Gebiets für Bootsverleih wird nicht mehr dargestellt, da dieser Baum inzwischen gerodet wurde.

Die weiteren auf dem Flurstück 14 zum Erhalt dargestellten Kastanie und Apfelbaum werden als Gehölzrodung dargestellt. Nach Angaben des Grundstückseigentümers liegen die Rodungsgenehmigungen aufgrund der Vitalität der Bäume und der Verkehrssicherungspflicht vor.

Die als zu beseitigende bauliche Anlagen dargestellten Steganlagen vor dem Flurstück 14 werden nicht mehr dargestellt. Sie wurden entsorgt, der Schilfgürtel ist hier wieder geschlossen.

## 4. Geltungsbereich der Änderungen

Die inhaltlichen Änderungen betreffen folgende Flurstücke der Flur 13:

| | |
|---|---|
| Änderung 3.1. | Flurstücke 13/8, 13/10 bis 13/18, 13/23, 13/24 und 14 |
| Änderung 3.2. | Flurstücke 14 und 15/4 |
| Änderung 3.4. | Flurstück 16/9 |

Die Änderung 3.3 betrifft den Krakower See mit dem Flurstück 1/11 der Flur 2.

## 5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 6. Flächenbilanz

Nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz

| Art der baulichen Nutzung | qm |
|---|---|
| Sonderbaufläche | 3.630 |
| Wohnbaufläche | 3.520 |
| Verkehrsflächen | 1.796 |
| Waldflächen | 1.367 |
| Grünflächen | 16.969 |
| Wasserflächen | 5.485 |
| Summe = Plangebietsgröße | 32.767 |

Flächenbilanz.xls

Krakow am See, den 28.01. 2016

i.V. R. Lorenz

Fischer, Stellv. Bürgermeister

STADT KRAKOW AM SEE