

Begründung zur
3. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 14
" Erholungsgebiet Windfang "
der Stadt Krakow am See



17. Oktober 2013



17. Oktober 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Stand und Art des Planverfahrens
2. Anlass der Änderungen
3. Geltungsbereich der Änderungen
4. Erläuterung der einzelnen Änderungen
- 4.1. Allgemeines Wohngebiet



17. Oktober 2013

1. Stand und Art des Planverfahrens

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 "Erholungsgebiet Windfang" wurde am 08.11.2008 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 14 "Erholungsgebiet Windfang" wurde am 08.06.2013 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht und stellt damit die letzte rechtswirksame Änderung dar.

Die Planänderung bezieht sich auf einen überplanten Innenbereich. Dementsprechend soll das Änderungsverfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden. Der Verzicht auf die Umweltprüfung ist gerechtfertigt, weil erfahrungsgemäß die umgebende Natur und Landschaft durch dauerhaftes Wohnen geringer belastet wird als durch einen ständig wechselnden Personenkreis eines Ferienhausgebietes. Ein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt ist nicht zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Planungsabsicht der Stadt Krakow am See wurde der Raumordnungsbehörde mit Schreiben des Amtes Krakow am See vom 04.07.2013 über den Landkreis Rostock angezeigt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt mit Schriftsatz vom 15.08.2013 fest, dass die Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Erholungsgebiet Windfang“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Dies wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 30.09.2013 nochmals bestätigt.

2. Anlass der Änderungen

Die Stadt Krakow am See beabsichtigt, mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 14 "Erholungsgebiet Windfang" die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle des bisherigen Ferienhausgebiets und des kleinen, südöstlich angrenzenden Wochenendhausgebietes. Entsprechend der Bereichseinteilung in der Begründung zum B-Plan aus dem November 2005 sind die Bereiche 2 und 4 von der vorgesehenen Änderung betroffen.

Das große Wochenendhausgebiet (Bereich 1) und der Bereich der Bootshalle (Bereich 3) sollen mit der 3. Änderung des B-Plans nicht verändert werden.

3. Geltungsbereich der Änderungen

Von der Änderung sind nur die Flurstücke 11/58, 11/59, 11/61, 11/63, 11/64, 11/65, 11/66, 11/67, 11/69, 11/71, 11/72, 11/73, 11/74, 11/75, 11/76, 11/77, 11/79, 11/81, 11/83 und 11/84 der Flur 13 der Gemarkung Krakow am See direkt betroffen.



17. Oktober 2013

4. Erläuterung der einzelnen Änderungen

4.1. Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich 2 (nach 2. Änderung des B-Plans als 2a und 2b bezeichnet) beinhaltet das Sondergebiet Ferienhäuser, das beidseitig des neuen Kanals am Krakower See entwickelt wurde. Ein Teil davon ist bereits bebaut bzw. mit konkreten Gebäuden überplant. Im verbliebenen Bereich 4 befindet sich seit ca. 40 Jahren ein Wochenendhaus.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans ist es, in den Bereich 2 und 4 neben der bisherigen Nutzung als Ferienhaus- bzw. Wochenendhausgebiet dauerhaftes Wohnen zu ermöglichen. Die Fläche der Nutzungsänderung hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Mit der Planänderung soll dem vielfach geäußerten Wunsch nach dauerhaftem Wohnen im Plangebiet entsprochen werden. Ein Teil der Häuser sind als Doppelhäuser mit je einer Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss konzipiert und auch schon so gebaut. Während eine Wohnung vom Eigentümer zum dauerhaften Wohnen genutzt wird, kann die andere Wohnung an Feriengäste vermietet werden. Weitere noch unbebaute Grundstücke sollen mit Wohnhäusern bebaut werden. Die Größe der Wohnungen gestattet eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen.

In der Ursprungsplanung zum B-Plan aus den Jahren 2004/05 wurde bereits das Interesse der Stadt Krakow am See an einer Zulässigkeit der Ferienhäuser zum Dauerwohnen bzw. als Zweitwohnsitz bekundet.

Die bisherige Ferienhausnutzung bleibt entsprechend BauNVO § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig. Durch diese Ausnahmeregelung wird gewährleistet, dass der Anteil an dauerhafter Wohnnutzung deutlich gegenüber dem Anteil Ferienwohnung überwiegt.

Die bisher gebauten Gebäude wurden als Ferienhäuser errichtet, hier besteht kein Zwang zur sofortigen Umwandlung. Weitere Neubauten können bei der vorhandenen Struktur jedoch nur als Wohnhäuser errichtet werden. In einem Wohngebiet sind Wochenendhäuser auch als Wohnhäuser zu werten, da Wohnhäuser nicht ständig bewohnt werden müssen.

Im Bereich Windfang gibt es vereinzelt schon seit Jahrzehnten Grundstücke mit Wohnnutzung. Auch östlich angrenzend an das B-Plangebiet befinden sich Grundstücke für dauerhaftes Wohnen. Die geplante Nutzungsänderung im Bereich des B-Plans steht somit nicht in Widerspruch zur vorhandenen Nutzung und ist somit auch mit dem Flächennutzungsplan verträglich.

Städtebauliche Zielstellung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 14 "Erholungsgebiet Windfang" ist die Schaffung von Wohnraum zur Stabilisierung der Einwohnerzahl im Grundzentrum Krakow am See. Dazu sollen auch Einwohner aus anderen Bundesländern gewonnen werden. Die erschlossenen Standortreserven des Ferienhausgebiets sollen zeitnah einer Nutzung zum dauerhaften Wohnen zugeführt werden.



17. Oktober 2013

Die entsprechend § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe
und
- Tankstellen

werden wegen der Lage des Baugebiets unmittelbar am Krakower See, der Nachbarschaft von Erholungsgebieten sowie begrenzten Erschließung und verfügbaren Bauflächen ausgeschlossen.

Die Erschließung des Gebiets ist vorhanden. Das Plangebiet wird durch eine Gemeindestraße, die in Bitumenasphalt ausgebaut ist, erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr wird in Krakow am See nur über die Verkehrsgesellschaft des Landkreises Rostock abgesichert. Dabei werden nicht alle Randlagen der Stadt direkt bedient, längere Fußwege zu Haltestellen sind üblich. Dies gilt auch für den Schülerverkehr.

Die Abfallbeseitigung wird über den Landkreis Rostock bereits sowieso 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.

Krakow am See, den 15.05. 2014

Meyer, Stellv. Bürgermeister

