

**Begründung zur**  
**1. Änderung**  
**des Bebauungsplans Nr. 8**  
**" Freizeittreff am Krakower See "**  
**der Stadt Krakow am See**



**10. Februar 2016**



10. Februar 2016

---

## Inhaltsverzeichnis

- 01. Stand und Art des Planverfahrens, Qualifizierter B-Plan
- 02. Anlass und Ziele der Änderung des B-Plans
- 03. Weitere Änderungen der Planung
  
- zu 1. Vorhandene Planungen
  - zu 1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
  - zu 1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
  - zu 1.3. Flächennutzungsplan
  - 1.4. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen
  
- zu 4. Räumlicher Geltungsbereich
  
- zu 5. Einschätzung des Plangebiets
  - zu 5.3. Baugrund
  - zu 5.4. Altlasten
  - zu 5.6. Immissionsschutz
  
- zu 6. Eingriff in Natur und Landschaft
  - zu 6.1. Schutzgebiete
  - zu 6.2. Gewässerschutzstreifen
  - zu 6.4. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen
  - 6.5. Biotop in der Uferzone
  - 6.6. Hinweise aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
  - 6.7. Teilweiser Rückbau der Verrohrung des Karower Baches
  - 6.8. Hinweise zum Stegbau
  
- zu 7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
  - zu 7.1. Art der baulichen Nutzung
  - zu 7.2. Maß der baulichen Nutzung
  
- zu 8. Erschließung des Plangebiets
  - zu 8.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
  - zu 8.2. Trinkwasser
  
- 9. Flächenbilanz
  
- 10. Literatur und Quellen



10. Februar 2016

---

### Anlagen

- Begehungsbericht zur Erfassung des Biotopbestandes und faunistischer Sonderfunktionen,  
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 09.12.2015
- Antrag auf Ausnahme gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V  
mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz,  
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 17.12.2015
- Untersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“, Vorprüfung,  
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 17.12.2015



10. Februar 2016

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

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „Freizeittreff am Krakower See“ wurde am 27.04.1999 gefasst. Die Genehmigung des B-Plans wurde am 07.10.1999 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern erteilt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung im Krakower Seen-Kurier erfolgte im März 2000, somit ist die Satzung in Kraft getreten.

Bei Aufstellung des B-Plans gingen Stadt und Genehmigungsbehörden davon aus, dass das Plangebiet zum Innenbereich nach § 34 BauGB gehört.

Die 1. Änderung des B-Plans dient der Wiedernutzbarmachung von teilweise bebauten Brachflächen. Diese Planänderung soll in einem beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden

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

## **02. Anlass und Ziele der Änderung des B-Plans**

Ziel des B-Planes war in den Jahren 1998/99 die Schaffung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO, die Zweckbestimmung wurde mit „Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt.

Nach dem Verlauf von mehr als 15 Jahren seit Rechtskraft der Planung muss jedoch festgestellt werden, dass sich die komplette Realisierung des damaligen Vorhabens schwierig gestaltet. Im mittleren Teil des Plangebiets entstand ein Restaurant mit einer Bowlingbahn und einem Biergarten. Im Außenbereich wurden Sportanlagen wie ein Volleyballplatz und andere Freiflächen geschaffen. Die vorhandenen baulichen Anlagen im südlichen Baufeld, also die alten Sägewerkshallen mit ihren Nebenräumen, werden für eine Betriebsleiterwohnung und einen Fahrradverleih genutzt.

Die beiden Bauflächen im Norden und Süden des Plangebiets sollen durch Änderung der Festsetzungen attraktiver gemacht werden.

Im **nördlichen Teil** ist vorgesehen, anstelle eines Hotels oder einer Pension mehrere Ferienhäuser zu bauen. Die Art der baulichen Nutzung soll geändert werden von Sondergebiet „Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen“ (§ 11 BauNVO) in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (§ 10 BauNVO).

Zur Einhaltung von Abständen zwischen den einzelnen Ferienhäusern soll die Baufläche in südlicher und westlicher Richtung vergrößert werden, die Baugrenzen werden großzügiger gezogen. Damit soll auch eine versetzte Bauweise ermöglicht werden. Das Maß der Bebauung wird durch eine kleinere Grundflächenzahl GRZ reduziert. Die Veränderung der bebaubaren Flächen ist im Abschnitt „zu 7.2. Maß der baulichen Nutzung“ dargestellt.



10. Februar 2016

---

Für den **südlichen** Teil soll künftig eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Wegen der dann vorhandenen Gemengelage mit dem zentral angeordneten Restaurant und den zugehörigen Außenbereichen einerseits und einer Wohnbebauung andererseits ist eine Ausweisung der südlichen und der mittleren Baufläche als Mischgebiet vorgesehen. Für das südliche Baugebiet ist eine Änderung der Bauflächen, der Baugrenzen und der GRZ vorgesehen. Die Veränderung der bebaubaren Flächen ist im Abschnitt „zu 7.2. Maß der baulichen Nutzung“ dargestellt.

### **03. Weitere Änderungen der Planung**

Bei Überarbeitung des B-Plans zur Erreichung der o.g. Ziele wurden folgende Planbestandteile geändert:

- Art der baulichen Nutzung auf Teilflächen der Planung
- Bauflächen und Baugrenzen
- Baugrenzen an Steganlagen dem Biotop angepasst
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ, max. Höhen)
- Einfügen einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen, Abstellräumen und Abfallbehältern
- Verkehrsflächen
- Flurstücksgrenzen aktualisiert, Geltungsbereich angepasst
- Verkürzung der Öffnung des Karower Bachs
- Abgrabung am Karower bach dargestellt
- ehem. Kohlelagerhalle wird nicht mehr als Abbruch dargestellt, der Abbruch ist 1998 erfolgt
- Darstellung der bestehenden Gebäude im mittleren Baufeld
- Ausweisung des Biotops Gü 22968
- Baumbestand aktualisiert
- Lage der Ausgleichsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen)
- Textliche Festsetzungen, insbesondere Festsetzungen zur Grünordnung

**Im übrigen behält die Begründung von 1999 weiterhin Gültigkeit. Es gelten nur folgende Änderungen und Ergänzungen**



10. Februar 2016

## **zu 1. Vorhandene Planungen**

### **zu 1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

Aus dem damaligen Landesraumordnungsprogramm ist das Landesraumentwicklungsprogramm in der Fassung vom 30.05.2005 entwickelt worden.

Es kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Der südliche Teil des Stadtgebiets ist als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen. Große Teile des Gebietes der Stadt sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen oder sind durch ihre Lage innerhalb des "Naturparks Nossentiner / Schwinzer Heide" geschützt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm werden in Punkt 3.2.3. den Grundzentren folgende Aufgaben zugewiesen:

- (1) Grundzentren versorgen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs.
- (2) Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.

Im Abschnitt 3.1.3 Tourismusräume wurden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.
- (6) Im Binnenland sollen die gegebenen guten Voraussetzungen für den Tourismus breiter als bisher genutzt werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen landschaftsgebundener Erholung und sportlicher Betätigung entwickelt werden. Die Erweiterung der Beherbergungskapazität hat besondere Bedeutung, wobei auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt werden soll.

Die vorgesehene Änderung des B-Plans entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

### **zu 1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm MM/R ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm von 1994 sowie seine Teilfortschreibungen. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm behält auch nach Umbenennung der Planungsregion und des Planungsverbandes zu Region Rostock seine Bezeichnung "Mittleres Mecklenburg/Rostock" bei.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert den Luftkurort Krakow am See als Grundzentrum. Es kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch



10. Februar 2016

---

angrenzende Gemeinden als Tourismusschwerpunktraum. Große Bereiche der Stadt werden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

### 3.1.3 Tourismusräume (ab Seite 19 RREP MMR)

G (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

G (3) In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Das betrifft die Gemeinden:

...

- Krakow am See,

...

### 5.1. Umwelt- und Naturschutz (ab Seite 43 RREP MMR)

G (2) In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind.“

Das geplante Vorhaben ist mit diesen Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung vereinbar.



10. Februar 2016

### **zu 1.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans vom 07.08.2004 ergaben sich folgende Ausweisungen:

Das Plangebiet ist als Sondergebiet Freizeitzentrum SO/FZ 26 und im Bereich des Krakower Sees als Wasserfläche ausgewiesen. Folgende Ausweisungen von Baugebieten grenzen an das Plangebiet an:

im Norden	Sondergebiet Ferienhäuser SO/F 33
im Nordwesten hinter der B 103	Wohngebiet W 3
im Westen hinter der B 103	Gewerbegebiet GE 1
im Südwesten hinter der B 103	Mischgebiet MI 2
im Süden	Wohngebiet W 4

In der Umgebung des Plangebiets sind also verschiedene Baugebietskategorien vorhanden.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **1.4. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen**

Für das westlich gelegene Gewerbegebiet GE 1 wurde der B-Plan Nr. 1 „Mühlenberg“ aufgestellt, die Bekanntmachung erfolgte im Seen-Kurier am 11.03.1996

### **zu 3. Ziele des Bebauungsplans**

siehe unter Punkt 02.

### **zu 4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird grundsätzlich nicht verändert, die Flurstücksbezeichnungen haben sich infolge von Grundstücksteilungen teilweise verändert. Am südlichen Rand des Plangebiets hat sich auch die Flurkarte verändert, die Grenzen des Geltungsbereichs wurden angepasst.



10. Februar 2016

---

## **zu 5.                   Einschätzung des Plangebiets**

### **zu 5.3.                Baugrund**

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig [§§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I, S.1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geänd. d. Ges. vom 02.03.1974 (BGBl. I, S.469)].

### **zu 5.4.                Altlasten**

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten. Es sind keine Altlasten bekannt.

Der Landkreis Rostock hat mit Schreiben vom 21.01.2016 bestätigt, dass im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

### **zu 5.6.                Immissionsschutz**

#### **Nördlicher Bereich**

Ferienhäuser sind im Vergleich zu bisher zulässigen Gebäuden in geringerem Abstand zur Straße möglich.

Die mögliche und wahrscheinliche Bebauung mit einzelnen Häusern wirkt sich nachteilig auf die Schallausbreitung vom Verkehrslärm der B 103 aus. Ein geschlossener Gebäuderiegel für eine Pension oder ein Hotel hätte eine bessere abschirmende Wirkung. Insbesondere wären die seeseitigen Freiflächen besser vor Verkehrslärm geschützt.

Die Hinweise des Sachverständigen zur Anordnung der Räume und zu passiven Schallschutzmaßnahmen behalten ihre volle Gültigkeit.

#### **Mittlerer Bereich**

Die baulichen Möglichkeiten bleiben gleich, durch die planungsrechtliche Änderung der Baugebietsausweisung reduziert sich die Schutzbedürftigkeit des Gebiets

#### **Südlicher Bereich**

Das Baufeld soll für die Wohnbebauung genutzt werden. Gegenüber der B 103 soll es durch eine möglichst geschlossene Carportanlage mit integrierten Abstellräumen vor Verkehrslärm geschützt werden. Die Carportanlage darf eine Firsthöhe von 5 m haben, massive Bauteile sind zulässig.

Die Hinweise des Sachverständigen zur Anordnung der Räume und zu passiven Schallschutzmaßnahmen behalten ihre volle Gültigkeit.



10. Februar 2016

Die Geräuschemissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Danach ergibt sich folgende Veränderung der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm:

	Bisherige Planung	1. Planänderung
	Sondergebiet, gleichgesetzt mit allgemeinem Wohngebiet WA	Mischgebiet
tags	55 dB	60 dB
nachts	45 dB	50 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Ein Bewohner oder Nutzer eines Mischgebiets hat eine höhere Lärmbelastung zu ertragen als in einem allgemeinen Wohngebiet oder im ehemals definierten Sondergebiet. Ein eventueller Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegen andere Nutzer, Straßenbaulastträger oder ähnliche Verantwortungsträger von Lärmemissionen ist dementsprechend geringer.

Das Mischgebiet ermöglicht verschiedene Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft und wird somit den Vorstellungen zur Entwicklung des Plangebiets am ehesten gerecht.

## **zu 6. Eingriff in Natur und Landschaft**

### **zu 6.1. Schutzgebiete nach § 3 Landes-Naturschutzgesetz**

Zusätzlich zum LSG „Krakower Seenlandschaft“ wurde am Plangebiet das FFH-Gebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ festgesetzt. Die Grenze des FFH-Gebiets befindet sich an der Uferkante des Krakower Sees, die Wasserflächen des Plangebiets befinden sich also innerhalb des FFH-Gebiets. Aus der Lage des Planbereiches in räumlicher Beziehung zum FFH-Gebiet ergibt sich die Notwendigkeit der Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit. Der Vorprüfungsbericht gehört als Anlage zum B-Plan.

Der Gutachter kommt in der Vorprüfung zu folgendem Fazit:

*„Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand weder durch das mit der Bauleitplanung vorbereitete Projekt noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ in seinen für den Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen (Zielarten und FFH-Lebensraumtypen).*

*Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 „Freizeittreff am Krakower See“ der Stadt Krakow am See ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von*



10. Februar 2016

*gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ verträglich.“*

Innerhalb des LSG's ist die Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen grundsätzlich verboten. Für die innerhalb des LSG's vorgesehenen baulichen Anlagen (Stege und Zuwegungen) ist somit eine Ausnahmegenehmigung entsprechend § 7 der LSG-Verordnung vom 30.01.1996 erforderlich. Diese Ausnahmegenehmigung wird im Planverfahren beantragt.

Die Errichtung der Wegeflächen stellt zudem gemäß § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes - NatSchAG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der aufgrund der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

#### **zu 6.2. Gewässerschutzstreifen nach § 7 Landes-Naturschutzgesetz**

Das Landes-Naturschutzgesetz wurde 2010 durch das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) abgelöst. Der Gewässerschutzstreifen ist dort in § 29 geregelt, die Breite des Gewässerschutzstreifens wurde auf 50 m reduziert. Die Grenze des Gewässerschutzstreifens wurde in der Planzeichnung dargestellt.

Eine Ausnahmegenehmigung zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens wurde bereits 1998 von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt und wird im Planverfahren erneut beantragt.

#### **zu 6.4. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen**

Für den Wegebau von den Bauflächen zu den Steganlagen erfolgte eine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die Ergebnisse wurden als Textliche Festsetzungen übernommen.

#### **6.5. Biotop in der Uferzone**

In der Uferzone des Plangebiets befindet sich nach der Biotopkartierung des ehem. Landkreises Güstrow das geschützte Biotop Nr. 22 968 mit dem Namen „See, Gehölz, Erle“ unter dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“. Für diesen gesetzlich geschützten Gehölzsaum (GUE 22968), welcher bei Errichtung der geplanten Wege gequert wird und damit erheblich betroffen ist, wird ein Antrag auf Ausnahme nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt. Das Biotop wurde in der erfolgten Biotopkartierung als standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern – VSX erfasst, ohne Vorkommen von besonders und streng geschützten Faunenvertretern festzustellen. Der Biotopflächenverlust, der lediglich die Krautschicht betrifft, kann durch Neuanpflanzungen



10. Februar 2016

---

innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 8 der Stadt Krakow am See ausgeglichen werden.

## **6.6 Hinweise aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

Die Planung betrifft direkt zwei nach WRRL berichtspflichtige Gewässer, den Krakower See und den Bach aus Groß Tessin (Karower Bach).

Auf die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes und des Verbesserungsgebotes wird hingewiesen. Insbesondere trifft dies auf den Karower Bach aus Groß Tessin zu, der verrohrt über das Gelände verläuft.

### Krakower See

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme nach WRRL wurde der See nach der Trophie in den „guten Zustand“ eingestuft. Beide Seeteile sind mesotroph und befinden sich in ihrem Referenzzustand. Die Ufer im Planungsraum werden mit der Klasse 4 „deutlich beeinträchtigt“ dargestellt. Es sollte darauf geachtet werden, dass keine Verschlechterung der Uferbereiche des Sees eintritt.

### Wasserstände Krakower See

Der Umfang der Bebauung sollte mit den Anforderungen des Bewirtschaftungskonzeptes Nebel/ Krakower See (Wasserstände) abgeglichen werden. Durch die NSG-VO Krakower Obersee sind folgende Stauziele verbindlich festgelegt: unteres Stauziel bei 47,51 mHN – oberes Stauziel bei 47,71 mHN. Entsprechend der Festlegung im Konzept gibt es derzeit keine Betroffenheiten von Bauwerken bis zu einem Seewasserstand von 47,75 mHN. Dieser Wert sollte als unterer Richtwert für Konstruktionsunterkanten bei Bebauungen am gesamten Seeufer gelten. Unter Berücksichtigung von Windstau- und Wellenwirkung wäre aber ein Wert von 47,80 mHN empfehlenswert. Die Hinweise zu den Stauzielen und Konstruktionsunterkanten wurden als TF 7 in den Text (Teil B) der Satzung übernommen. Da unmittelbar am Uferbereich eine Böschung mit einem Höhenunterschied zum Krakower See von fast 2 m besteht, wird auf Darstellung einer Überflutungslinie auf der Planzeichnung verzichtet.

## **6.7 Teilweiser Rückbau der Verrohrung des Karower Baches**

Das Fließgewässer wurde in der Bewirtschaftungsplanung 2014 des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg als künstlich ausgewiesen und durch Experten an Hand der Makrozoobenthosbewertung als „gut“ eingeschätzt. Diese Bewertung wird sich, nachdem in Deutschland Bewertungsverfahren für künstliche Gewässer entwickelt werden, nicht halten lassen. Das bedeutet im 3. Bewirtschaftungszeitraum der WRRL bis 2027 werden Maßnahmen zumindest zur Herstellung der Durchwanderbarkeit notwendig. Die Rohrleitung im Mündungsbereich stellt ein unüberbrückbares Wanderungshindernis dar. Hier sollen Möglichkeiten für eine Öffnung der Verrohrung unbedingt gewahrt bleiben. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Lage der Verrohrung.



10. Februar 2016

---

Der Karower Bach ist unter der Nummer 02.49. als Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes „Nebel“ registriert. Das Gewässer ist in diesem Bereich mit einer Rohrleitung DN 800 verrohrt und hat für die Sicherstellung der Vorflut eine übergeordnete Bedeutung. Zur Vermeidung von Schäden und Gewährleistung der dauerhaften Zugänglichkeit darf die Rohrleitung nicht überbaut werden. Nach dem derzeitigen Stand der Planung gibt es von Seiten des WBV „Nebel“ keinen Einwand gegen die Umsetzung des Vorhabens. Die Zustimmung zu den durch den B-Plan vorbereiteten Maßnahmen wurde vom Wasser- und Bodenverband „Nebel“ mit Schreiben vom 15.01.2016 erteilt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Verrohrung des Karower Bachs auf einer Länge von ca. 11 m zurückzubauen. In diesem Bereich soll ein offener Graben mit etwa gleichbleibender Sohlhöhe entstehen.

Bei einem eventuellen weiteren Rückbau der Verrohrung ist zu beachten, dass mit dieser Verrohrung auch die Landesstraße L 37 (ehem. B 103) unterquert wird.

#### **6.8. Hinweise zum Stegbau**

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist Eigentümer des Krakower Sees. Gemäß Vereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der nießbrauchberechtigten Stadt Krakow am See stehen dem Land die Pachteinahmen aus neu errichteten Wassereinbauten zu. Vor Baubeginn einer Steganlage oder anderer Wassereinbauten hat der Bauherr einer solchen Anlage die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Lindenallee 2a, 19067 Leezen als Verwalter der landeseigenen Grundstücke zu informieren.

Im Wasserbereich vor dem ehemaligen Sägewerk wurden einst Holzstämmen gelagert. Einige sanken auf den Seegrund ab, welche durch eine Doppelpfahlreihe gegen Verfrachtung in den See gesichert wurden. In Bezug auf den anstehenden Stegbau und Bad- und Bootsverkehr sollte das Problem Beachtung finden und gegebenenfalls eine Lösung erfahren. Die Stadt Krakow am See sieht hierfür das Land Mecklenburg-Vorpommern als Eigentümer des Krakower Sees in der Verantwortung.



10. Februar 2016

## **zu 7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

### **zu 7.1. Art der baulichen Nutzung**

Neu wird anstelle eines sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen“ für die beiden südlichen Bauflächen ein Mischgebiet festgesetzt. Nach BauNVO § 6 ist für Mischgebiete folgendes geregelt:

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  6. Gartenbaubetriebe,
  7. Tankstellen,
  8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Entsprechend § 1 (5) kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets und wegen der gewünschten Wohnnutzung in Teilen des Plangebiets werden folgende nach BauNVO zulässigen Nutzungen in allen Teilen des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 8 ausgeschlossen:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Da im Mischgebiet schon umfangreiche gewerbliche bauliche Anlagen bestehen sind für die neuen baulichen Anlagen auf dem südlichen Baufeld vorrangig Wohngebäude vorzusehen.

Für das nördliche Baufeld wird anstelle eines Sondergebiets „Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen“ nach § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO ausgewiesen.



10. Februar 2016

## **zu 7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen 3 Baufeldern mit Grundflächenzahlen **GRZ** und durch die Größe der mit Baugrenzen umschriebenen Baufelder festgesetzt. Die festgelegten GRZ liegen innerhalb der Obergrenze nach BauNVO § 17, welche mit 0,8 vorgegeben ist.

Vergleich der bebaubaren Flächen in qm vor und nach der Planänderung:

	Nördliches Baufeld Neu: SO Ferienhäuser		Südliches Baufeld Neu: Mischgebiet	
	B-Plan	1. Änderung	B-Plan	1. Änderung
Größe der Baufläche	1.260	1.824	1.506	2.348
GRZ	0,8	0,4	1,0	0,6
nach GRZ bebaubare Fläche	1.008	730	1.506	1.410
Fläche innerhalb Baugrenzen Fläche für Nebenanlagen ....	795	1.216	1.506	1.240 <u>680</u> 1.920
Bebaubare Fläche	795	730	1.506	1.410

In diesen beiden Baufeldern ergibt sich eine Verringerung der bebaubaren Flächen.

Im mittleren Baufeld sind keine Veränderungen vorgesehen.

Die mittlere Baufläche an der B 103 wird als Mischgebiet mit einer GRZ 1,0 ausgewiesen. Dies widerspricht dem § 17 Abs. 1 der BauNVO, der für Mischgebiete eine max. GRZ von 0,6 vorsieht. Entsprechend § 17 Abs. 2 können diese Obergrenzen überschritten werden. Die Überschreitung erfolgt hier aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der Ausweisung als Sondergebiet mit GRZ = 1,0 in bisheriger Planung.

Eine Vergrößerung der Baufläche bei Erhalt des Gebäudebestandes und Anstrengung einer GRZ = 0,6 würde den naturschutzrechtlichen Festsetzungen zuwider laufen. Eine Vergrößerung der Baufläche hätte also nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Beispielsweise ist die in diesem Bereich vorhandene Bowlingbahn nicht auf Tageslicht angewiesen.



10. Februar 2016

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen gibt es in den einzelnen Baufeldern Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Firsthöhe.

Für die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen, Abstellräume und Abfallbehälter wird eine maximal zulässigen Firsthöhe von 5 m festgesetzt. Diese relativ großzügige Höhenfestsetzung für Carports und ähnliche bauliche Anlagen dient dem Schallschutz der angrenzenden Gebäude der Hauptnutzung. Die Carports werden als schallmindernder Gebäuderiegel zwischen B 103 und Hauptnutzung angeordnet.

## **zu 8. Erschließung des Plangebiets**

### **zu 8.1. Verkehrsanbindung - Stellplatznachweis**

Die Verwaltungsvorschrift zum Nachweis der Stellplätze wurde aufgehoben.  
Für alle Bereiche des Plangebiets werden trotzdem Stellplätze dargestellt.

### **zu 8.2. Trinkwasser**

In der Nähe der Landesstraße L 37 liegt innerhalb des Plangebiets eine Trinkwasserleitung DN 150 AZ. Die Leitung ist einschließlich eines Schutzstreifens von 2 m Breite beidseitig der Leitung in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muß zu jeder Zeit gewährleistet sein. Baum- und Gehölzpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens unzulässig.

Bei direkten Berührungspunkten ist die Leitung auf Kosten des Bauherrn umzuverlegen. Trinkwasserleitung und Schutzzone wurden in die Planzeichnung eingetragen, die Hinweise zu wurden als TF 8 in den Text (Teil B) der Satzung übernommen.

Die Lage der Trinkwasserleitung wurde am 10.2.2016 durch örtliches Aufmaß an den Hydranten bzw. Schieberkappen festgestellt. Im Bereich des Sondergebiets Ferienhäuser SO/F war die Trinkwasserleitung zu diesem Zeitpunkt von Eurawasser mit Pflöcken mit blauer Farbmarkierung gekennzeichnet. Anhand dieser Pflöcke erfolgte die Einmessung. Vor Erdarbeiten im Umfeld der Anlagen ist deren Verlauf und genaue Lage in jedem Fall durch Handschachtung zu ermitteln.



10. Februar 2016

## 9. Flächenbilanz

Nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Fläche in qm
Sonderbaufläche	1.824
Gemischte Bauflächen	3.857
Verkehrsflächen	1.703
Grünflächen	4.321
Wasserfläche	6.400
Summe = Plangebietsgröße	18.105

Flächenbilanz.xls

## 10. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010

Krakow am See, <sup>28.04</sup>..... 2016

*i.v. R. Greun*  
.....  
Fischer, Stellv. Bürgermeister

