Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 8

"Freizeittreff am Krakower See"

der Stadt Krakow am See

Oktober 1999

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Planungen
1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm
1.2. Regionales Raumordnungsprogramm
1.3. Flächennutzungsplan

2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3. Ziele des Bebauungsplans

4. Räumlicher Geltungsbereich

5. Einschätzung des Plangebiets
5.1. Bisherige Nutzungen
5.2. Bauvoranfrage einschl. Stellungnahme StAUN Abt. Wasserwirtschaft
5.3. Baugrund
5.4. Altlasten
5.5. Denkmalschutz
5.6. Immissionsschutz

6. Eingriff in Natur und Landschaft
6.1. Schutzgebiete nach § 3 des Landes-Naturschutzgesetzes
6.2. Gewässerschutzstreifen nach § 7 des Landes-Naturschutzgesetzes
6.3. Schutz der Uferbereiche nach § 81 Landes-Wassergesetz
6.4. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen

7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
7.1. Art der baulichen Nutzung
7.2. Maß der baulichen Nutzung

8. Erschließung des Plangebiets
8.1. Verkehrsanbindung
- Stellplatznachweis
- Zugang zum Ufer
8.2. Trinkwasser
8.3. Löschwasser
8.4. Schmutzwasser
8.5. Niederschlagswasser
8.6. Elektroenergie
8.7. Gasversorgung
8.8. Telefon
8.9. Abfallentsorgung

9. Literatur

1. Vorhandene Planungen

1.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumordnungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" und als "Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege". 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 Landesraumordnungsprogramm wird festgestellt, daß insbesondere in ländlichen Räumen die zentralen Orte als räumliche Entwicklungsschwerpunkte ausgebaut werden sollen (Pkt. 2.1.1.). Durch Bereitstellung von Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsstätten soll eine Verbesserung der Lebensbedingungen der Bevölkerung erreicht werden und einer Abwanderung entgegen gewirkt werden.

1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Im System der zentralen Orte wird Krakow am See als Unterzentrum festgesetzt. Zur dauerhaften Erhaltung des Status Unterzentrum ist die Einwohnerzahl zu erhöhen und somit sind Wohn- und auch Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.
Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See als Schwerpunkt wird als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes gekennzeichnet. In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen des Binnenlandes ist neben der qualitativen Verbesserung vorhandener Beherbergungseinrichtungen die Entwicklung neuer Kapazitäten anzustreben. Die touristische Infrastruktur ist auszubauen und zu konsolidieren, dabei ist eine Saisonverlängerung anzustreben. Einrichtungen der touristischen Infrastruktur sind in der Regel an die Ortslagen vornehmlich zentraler Orte anzubinden bzw. in diese zu integrieren.
Die Umgebung der Stadt Krakow am See wird teilweise als besonders strukturschwacher ländlicher Raum gekennzeichnet. Beispiel dafür ist die Nachbargemeinde Dobbin.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See befindet sich in der Aufstellung. Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplans hat öffentlich ausgelegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt; die Genehmigung des Plans wurde versagt. Gegenwärtig erfolgt eine Überarbeitung der Unterlagen.
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen" und als Wasserfläche ausgewiesen.

2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock wurde die Plananzeige für dieses Vorhaben unter der Bezeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Freizeitcenter Güstrower Chaussee" zugestellt. Das Amt hat mit Schreiben vom 29.04.1996 folgende Ziele für die Erarbeitung der verbindlichen Planung mitgeteilt:

Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Schwerpunkt Luftkurort Krakow am See gehört zu den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen des Binnenlandes. Neben einer qualitativen Verbesserung vorhandener Beherbergungseinrichtungen ist hier die Entwicklung neuer Kapazitäten und der Ausbau touristischer Infrastruktur mit dem Grundgedanken der Saisonverlängerung anzustreben.
Davon ableitend entspricht die angezeigte Planungsabsicht grundsätzlich dieser Zielstellung.

Für die räumliche Einordnung touristischer Anlagen sollten im Rahmen der Nachnutzung vorrangig Altstandorte in Betracht gezogen werden.Diesem Anliegen wird mit dem Vorhabe Rechnung getragen, da es sich bei dem gewählten Standort um eine sanierungsbedürftige bebaute Fläche handelt.

Die Neu- und Umgestaltung des Gebietes ist landschaftsverträglich und regionaltypisch zu gestalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfahren bei der Planung aufgrund der Lage des Standortes im unmittelbaren Uferbereich des Krakower Sees und somit angrenzend an das LSG "Krakower Seenlandschaft" besondere Bedeutung. Die Uferzone ist besonders schützend zu behandeln. Gewässergefährdende Nutzungen dürfen hier nicht erfolgen. Der öffentliche Zugang zum Gewässer ist zu gewährleisten.
Nach dem vorliegenden Entwurf einer neuen Schutzverordnung für das Landschaftsschutzgebiet kollidieren verschiedene Verbote mit der Planung, wie die Errichtung baulicher Anlagen, die Veränderung des Ufers, das Fahren mit Motorbooten, das Anlegen einer Badestelle u.a. Diesbezüglich wären entsprechende Sonderregelungen über Ausnahmen und Befreiungen notwendig.

Die Planung ist so auszurichten, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden.
Ausgehend von der Lage des Planvorhabens an der B 103 ist mit Verkehrslärmbelästigungen zu rechnen. Zum Schutz vor verkehrsbedingten Immissionen sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die die Einhaltung bzw. möglichst Unterschreitung der zugelassenen schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gewährleisten.

3. Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Die Stadt hat sich dazu entschlossen, um dadurch den Mangel an Freizeiteinrichtungen für die Einwohner aber insbesondere für Urlauber und Kurgäste zu mindern. Die Entwicklung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen gehört zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Gemeinden (KV §2 Abs. 2). Diese Aufgabe ist insbesondere wegen der Betreuung von Urlaubern und Kurgästen im Luftkurort Krakow am See von Bedeutung. Das gesamte Vorhaben dient dazu, die Funktion des Luftkurortes Krakow am See als Schwerpunkt des Erholungsraums Krakower Seengebiet und als Unterzentrum zu stärken. Dazu sind die saisonverlängernden Freizeiteinrichtungen und die unmittelbar am Krakower See gelegenen Übernachtungsmöglichkeiten geeignet.
Aus den dringenden Gründen zur Verlängerung der Urlaubssaison und somit der Stabilisierung der Betriebe des Gastgewerbes sowie zum Erhalt des Titels Luftkurort hat sich die Stadt Krakow am See zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans entschlossen.

Auf dem am Krakower See gelegenen Grundstück sollen ein Freizeit- und Erholungszentrum sowie ein Beherbergungsbereich und ein Multifunktionssaal entstehen.
Das **Freizeit- und Erholungszentrum** wird in dem langgestreckten, neueren Fabrikgebäude untergebracht und nutzt auch die Freifläche zwischen diesem Gebäude und dem Krakower See. Im einzelnen sind folgende Einrichtungen innerhalb des Gebäudes vorgesehen:

- 4-Bahnen-Kegelanlage mit Kegelclub
- Bistro-Eiscafe
- 2-Feld-Sqash-Anlage
- Sauna- und Fitnessclub
- Fahrradverleih

Auf der vorgelagerten Freifläche einschließlich der Fläche vor der alten Sägewerkshalle ist eine Mehrzweck-Sport- und Freizeitanlage mit folgenden Bestandteilen geplant:

- Miniaturgolf- und Bocciaanlage
- Grillplatz
- Kinderspielplatz
- Liegewiese mit Badestelle
- Sportboothafen mit Bootsverleih (Rudern, Kanu, Segeln, Surfen, Motorboote entsprechend der Mitteilung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur zum motorisierten Bootsverkehr und Sportgerätegebrauch auf dem Krakower See) und Bootsslipanlage
- Anlegebrücke für Fahrgastschiffahrt
- Bootshaus zur Unterstellung der Boote und des erforderlichen Zubehörs mit integrierter Saunakabine

Die Sport- und Freizeitanlagen werden den jeweiligen aktuellen Entwicklungen in diesem Bereich angepaßt.

Nördlich der Freizeiteinrichtungen ist der Neubau eines **Beherbergungsbetriebes** mit insgesamt 60 Betten vorgesehen. Damit wird die Möglichkeit zur Unterbringung von größeren Gruppen (Reisebus) in 2-Bettzimmern geschaffen. Durch nebeneinander geplante Reihung von vielen kleinen Giebeln im Dachbereich wird das langgestreckte Haus optisch gegliedert und den regionaltypischen Bootshäusern angepaßt.

Südlich des Freizeitgebäudes werden die alten Sägewerkshallen zu einem **Multifunktionssaal** ausgebaut. Insgesamt entstehen hier bei voller Auslastung 400 Gaststättenplätze. Der große Saal kann durch Faltwände geteilt werden. Dadurch entstehen Konferenzräume, Kinomöglichkeiten werden geschaffen. Der Saal erhält eine Bühne. Im Obergeschoß dieses Gebäudes ist eine **Betriebswohnung** vorgesehen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 "Freizeittreff am Krakower See" umfaßt folgende Teilflächen der Gemarkung Krakow :

Flurstück	Teilfläche/Gesamtfläche	Flur	Größe
218/21	Gesamtfläche	1	9.090 qm
1/4	Teilfläche Landbereich	2	2.622 qm
			11.712 qm
1/4	Teilfläche Wasserbereich	2	6.803 qm
			18.515 qm

Das Flurstück 1/4 ergab sich durch Teilung des Flurstücks 1/2 der Flur 2.
Zur Festlegung der Grenzen des Plangebiets auf dem Flurstück 1/4 werden die auf der Nord- und Südgrenze des Flurstücks 218/21 am weitesten östlich gelegenen Punkte mit einer Hilfslinie verbunden. Rechtwinklig zu dieser Hilfslinie werden die Plangebietsgrenzen um 30 m in Richtung See verlängert. Die Endpunkte dieser Verlängerungen werden geradlinig miteinander verbunden und umschließen somit das Plangebiet.

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

Im Norden :	Gartenfläche
Im Osten :	Krakower See
Im Süden :	Wohn- und Gartenhaus
Im Westen :	Bundesstraße 103

Der Krakower See hat eine Höhenlage von 47,5 m ü. HN. Der baulich nutzbare Teil des Plangebiets steigt laut Höhenplan vom 18.6.1984 über eine Uferböschung um ca. 1 bis 2,1 m an und liegt in dieser Höhe relativ eben.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das gesamte landseitige Plangebiet war Bestandteil eines Produktionsbetriebes. Bereits in den 80-ziger Jahren des vorigen Jahrhunderts wurde durch die Familie Törcks das Sägewerk am Gruber See erbaut. Vor etwa 40 Jahren erfolgte die Umwandlung in einen metallverarbeitenden Betrieb. Die Mechanische Werkstätten GmbH war bis zum 31.12.1995 auf dem Gelände produktiv tätig.
Zur Realisierung des Bebauungsplans sind umfangreiche Abrißmaßnahmen erforderlich. Der obere Teil des Schornstein des Fabrikensembles wurde bereits aus Verkehrssicherheitsgründen abgetragen.

Der gegenwärtig noch vorhandene Rest des Schornsteins soll als Erinnerung an die ehemalige Fabrikanlage erhalten werden.

5.2. Bauvoranfrage einschließlich Stellungnahme StAUN Rostock, Abt. Wasserwirtschaft

Eine Bauvoranfrage ist beim Landkreis Güstrow unter Aktenzeichen 05272-95-06 registriert. Nach Erteilung eines Zwischenbescheids einschließlich einer Stellungnahme des StAUN Rostock, Abt. Wasserwirtschaft wurde die Bauvoranfrage zurückgezogen. Der Zwischenbescheid enthält folgende Hinweise:

- Eine der zwei unmittelbar nebeneinander liegenden Zufahrten ist zu schließen. Die Zufahrt zu den Reihenbootshäusern ist aus dem Knotenpunktbereich in Richtung Güstrow um mind. 50 m zu verlegen. Hierzu siehe Punkt 8.1.
- Für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung einzuholen.
- Anzeigepflicht für wassergefährdende Stoffe
- Hinweise für Wasserver- und Abwasserentsorgung
- Hinweise zum Gewässerschutz, Anregung der Schaffung einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt
- Abwasserbelastung des Karower Baches und Bedeutung der Wasserbeschaffenheit für die Badestelle

5.3. Baugrund

In Zusammenhang mit der Altlastenerkundung wurde mit Datum vom 20.2.1996 ein Bodencheck von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Zweigstelle Güstrow durchgeführt. Dabei wurden im Plangebiet 8 Sondierungen mit Endteufen von i.d.R. 3 m niedergebracht. In fast allen Sondierungen wurden in verschiedener Schichtung Mittelsand und Torf angetroffen.
In der Nähe der Baufläche für den Neubau der Übernachtungsmöglichkeiten wurde die Sondierung BS 1 niedergebracht. Hier wurde Mittelsand und Sand mit Verunreinigungen angetroffen. Grundsätzlich wird deshalb davon ausgegangen, daß hier normal tragfähiger Boden ansteht. Bei konkreter Planung des Bauvorhabens ist ein Baugrundgutachten anzufertigen.

5.4. Altlasten

Der unter 5.3. bereits zitierte Bodencheck schließt mit folgenden zusammenfassenden Erkenntnissen:

Die Ergebnisse der Gelände- und Laboruntersuchungen zeigen, daß auf den untersuchten Flächen keine umweltrelevanten Verunreinigungen durch die untersuchten Schadstoffe vorliegen. Die ermittelten Gehalte an Schadstoffen liegen in Bereichen, die nach der für die Bewertung zugrunde gelegte Brandenburger Liste auch die Werte der Kategorie Ia (Wasserschutzgebiete) sowie Ib (sensible Nutzung) unterschreiten.
Dabei wurden die Untersuchungspositionen nach Weisung der Unteren Wasserbehörde so gewählt, daß die potentiell am stärksten verunreinigten Bereiche erfaßt wurden.

Es ist somit davon auszugehen, daß von dem unteruchten Gelände keine Gefahren für die Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft und Lebewesen) ausgehen. Gleichwohl sind lokale Verunreinigungen nicht mit endgültiger Sicherheit auszuschließen, dies kann durch eine Untersuchung im vorgegebenen Rahmen nicht gewährleistet werden.
Weitere Untersuchungen erscheinen zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht notwendig.
Sollten während der Durchführung der geplanten baulichen Veränderungen auf dem Gelände Verunreinigungen angetroffen werden, so sollten die zuständigen Behörden sowie ein erfahrenes Ingenieurbüro eingeschaltet werden.

Die Bodenuntersuchungen wurden der Unteren Wasserbehörde übergeben. In Auswertung der Bodenuntersuchung stellte die Untere Wasserbehörde am 27.2.1996 fest, daß von weiteren Untersuchungen bzw. Sanierungen abgesehen wird.

5.5. Denkmalschutz

Der Stadt Krakow am See wurde mit Datum vom 29.10.96 eine Benachrichtigung über Baudenkmale der Gemeinde zugestellt. In dieser Auflistung sind keine Bauwerke enthalten, die sich innerhalb des Plangebiets befinden.
Die Bodendenkmale auf dem Gebiet der Stadt Krakow am See wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt mitgeteilt und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Danach befindet sich im Plangebiet kein Bodendenkmal.

5.6. Immissionsschutz

In Vorbereitung des Bebauungsplans wurde vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb ein schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) erstellt.
Im Rahmen des Anerkennungsverfahrens als Luftkurort wurde vom gleichen Gutachter ein schalltechnisches Gutachten zur Lärmsituation der Stadt Krakow am See erarbeitet. Bei Auswertung dieses Gutachtens wurde festgestellt, daß sich für das zu untersuchende Plangebiet keine relevanten Lärmimmissionen ergeben, die von Gewerbebetrieben, Freizeiteinrichtungen oder Sportstätten ausgehen. Die einzigen auf das Plangebiet relevant wirkenden Lärmimmissionen gehen vom Straßenverkehr auf der B 103 aus.
Die Wertung der Geräuschbelastung erfolgte aus dem Vergleich der nach DIN 18 005, Teil 1 für Verkehrslärm berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18 005, Teil 1, Beiblatt 1.
Laut Festlegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans sind die zu beplanenden Grundstücke als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen ausgewiesen. Schutzbedürftig ist die vorgesehene Beherbergungsstätte. Die Ausweisung als Sondergebiet erfordert eine immissionsschutzrechtliche Abwägung der Schutzbedürftigkeit der Beherbergungsstätte. Nach Ansicht des Sachverständigen, die vom LAUN Gülzow unterstützt wird, ist die Schutzbedürftigkeit der eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gleichzusetzen.
Der Verkehrslärm der B 103 erzeugt vor der Straßenseite der geplanten Beherbergungsstätte Beurteilungspegel, die am Tage etwa 5 dB und in der Nacht etwa 7 dB über den Orientierungswerten liegen. Auf der von der Straße abgewandten Seite hingegen liegen die Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht beträchtlich unter den Orientierungswerten. Dies betrifft auch große Teile der zwischen den Gebäuden und dem See liegenden Freiflächen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) sind für die Lärmminderung vor dem 1. OG des Gebäudes uneffektiv, passive Schallschutzmaßnahmen sind geeigneter. Entsprechend DIN 4109 wurde der maßgebliche Außenlärmpegel berechnet, nach dem die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume ermittelt werden können. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen.
Der Lärmpegelbereich III tritt an der Straßenseite der Beherbergungsstätte und an Straßen- und Giebelseiten der weiteren Gebaüde auf. Für die Giebelseiten der Übernachtungsstätte gilt der Lärmpegelbereich II, für die Seeseiten aller Gebäude der Lärmpegelbereich I. Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurde von den beiden vorhandenen Gebäuden auf den südlichen Bauflächen und von einem neuen Gebäude (Beherbergungsstätte) auf der nördlichen Baufläche ausgegangen, welches die Baufläche vollständig ausfüllt. Der Schallschutz ist auch bei Errichtung von einem oder mehreren kleineren Gebäuden der Lärmpegelbereiche nachzuweisen.
Vom Sachverständigen wird empfohlen, die Schlafzimmer auf der Seeseite des Gebäudes anzuordnen und die nach DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Räume (Bad, Toilette, Küche) auf der Straßenseite des Gebäudes. Die Seeseite ist die der Lärmquelle (B 103) abgewandte Seite der Gebäude. Anderenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen an der Fassade entsprechend DIN 4109, Abschnitt 5 in den jeweiligen Lärmpegelbereichen vorzusehen. Die Belüftung der schutzbedürftigen Räume mit Schalldämmlüftern ist zu sichern.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

6.1. Schutzgebiete nach § 3 Landes-Naturschutzgesetz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Schutzgebiet. Anhand der Abgrenzungskarte Nr. 10 zum LSG "Krakower Seenlandschaft" wurde festgestellt, daß die Grenze des LSG mit der Grenze zwischen den Flurstücken 218/21 und 1/4 übereinstimmt. Die wesentlichen baulichen Anlagen befinden sich somit außerhalb des LSG´s bzw. werden durch diese Planung nur außerhalb des LSG´s zulässig.
Für die Sportanlagen, Stege, Bootsslipanlage, Bootshaus mit Saunakabine, Stellplätze u.a. wird bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme entsprechend § 6 der Verordnung über die Festsetzung des LSG´s "Krakower Seenlandschaft" gestellt.

6.2. Gewässerschutzstreifen nach § 7 Landes-Naturschutzgesetz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens. Der westlich der Uferlinie mit baulichen Anlagen beplante Bereich ist nach gemeinsamer Auffassung dem Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einem überplanten Bereich nach § 30 BauGB zuzuordnen. Nach § 19 (2) Nr. 3 LNatG gilt der Gewässerschutzstreifen nicht für diese Bereiche, Ausnahmegenehmigungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

6.3. Schutz der Uferbereiche nach § 81 Landes-Wassergesetz

§ 81 Landes-Wassergesetz regelt den Schutz der Ufer der Gewässer einschließlich der Befestigungen und des Bewuchses. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden sind, sind unzulässig.
Der Schutzbereich von 7 m bezüglich des Ufers des Krakower Sees wird grundsätzlich eingehalten. Ein Ausnahmeantrag bezüglich der standortgebundenen Anlagen wie Stege, Bootsslipanlage, Bootshaus *mit* Sauna wurde mit Schreiben vom 27.04.1998 beim StAUN Rostock gestellt. Aufgrund der gemeinsamen Beratung vom 3.12.1998 im Krakower Rathaus wird der Antrag aktualisiert.
Im Landes-Wassergesetz ist für eine nicht standortgebundene Anlage keine Ausnahmeregelung bezüglich des 7 m-Gewässerschutzstreifens vorgesehen. Eine Verrohrung oder Einleitung eines Grabens in ein Gewässer ist eine standortgebundene sowie auch eine wasserwirtschaftliche Anlage im Sinne des Wassergesetzes. In der o.g. Beratung wurde weiter festgestellt, das die vorhandenen Gebäude in Nachbarschaft der Verrohrung keine standortgebundenen Anlagen sind. Da bei Öffnung des Grabens der 7 m-Gewässerschutzstreifen von Oberkante Böschung nicht eingehalten werden kann, und weil es dazu keine Ausnahmeregelung gibt, wurde gemeinsam festgelegt, den Rückbau der Verrohrung des Karower Grabens entgegen ursprünglicher Absichten zu reduzieren.

6.4. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

In Vorbereitung des Vorhabens wurde am 7.12.1995 ein Abstimmungsgespräch mit dem Landkreis Güstrow als Unterer Naturschutzbehörde und dem StAUN Rostock, Abt. Naturschutz und Gewässerschutz durchgeführt. Das Protokoll dieser Abstimmung ist Grundlage für die weitere Vorbereitung. Übereinstimmend wurde festgestellt, daß für dieses Vorhaben kein Grünordnungsplan erforderlich ist.
Der vorhandene Gehölzbestand wurde erfaßt und wird im Wesentlichen bei Realisierung des Vorhabens erhalten. Den Naturschutzbehörden wird die Erfassung des Gehölzbestandes im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 Abs. 2) verpflichtet Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der vorgefundene Bestand wird grundsätzlich als Industriebrache eingeschätzt. Die vorgesehene Umnutzung entspricht, wie bereits oben ausgeführt, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Entwicklungsgrundsätzen des Luftkurortes Krakow am See. Insbesondere die folgenden Maßnahmen stellen jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die im Zusammenhang mit der langfristigen Funktionsfähigkeit des Vorhabens unvermeidbar sind:

- Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit 60 Betten
- Neubau der Sauna und des Eiscafes am Freizeitkomplex
- Schaffung von 76 Stellplätzen einschließlich Zufahrten
- Einrichtung der Badestelle und die damit verbundene Umgestaltung des Uferbereichs
- Steganlagen für Sportboothafen und Fahrgastschiff
- Bootsslipanlage
- Bootshaus mit Saunakabine
- Geringfügige Flächenversiegelung durch Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich

Eine Reduzierung des Vorhabens um einzelne Maßnahmen und damit eine Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ist nicht möglich. Die weiteren Beeinflussungen von Boden, Grundwasser, Luft, Klima sowie Fauna und Flora durch das Bauvorhaben sind so gering, daß sie vernachlässigt werden können.
Der Vorhabenträger plant folgende umfangreichen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs:

- Abriß der ehemaligen Kohlenlagerhalle (1.716 cbm umbauter Raum)
- Abriß einer weiteren ehemaligen Lagerhalle (558,5 cbm umbauter Raum)
- Abriß eines kleineren Schuppens und verschiedener Anbauten der Sägewerkshalle
- Teilabriß des Schornsteins (bereits ausgeführt)
- Abbruch und Entsorgung der Kleinkläranlage
- Abbruch und Entsiegelung von ca.4.000 qm Betonfläche
- Nutzung von alten Werksgebäuden für wesentliche Teile des Vorhabens
- Öffnung der Verrohrung des Karower Baches auf ca. 27 m Länge
- Gliederung des Neubaus in mehrere, kleinere Giebel und damit Anpassung an vorhandene Bootshäuser
- Anlegen der erforderlichen Stellplätze mit Rasengitterplatten
- Beräumung des Uferstreifens von Abfällen und Pflege des Baum- und Strauchbestandes
- Pflanzen von 7 großkronigen und 5 kleinkronigen heimischen Laubbäumen
- Heckenpflanzung auf ca. 430 qm
- Begrünung der Fassade des nördlichen Teils des Freizeitkomplexes
- Anfertigung eines Bodenchecks zur Erfassung eventueller Altlasten

Durch die genannten Maßnahmen und auch durch die vorgesehene Gestaltung der alten Fassaden und Dächer kommt es insgesamt zu einer deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes. Dabei ist die Ansicht vom Krakower See ebenso wichtig wie die Darstellung des Vorhabens an einem längeren Bereich der Bundesstraße 103 im Eingangsbereich des Luftkurortes Krakow am See.
Zum Vergleich der geplanten Veränderungen in Gestalt und Nutzung der Grundflächen erfolgt hier eine ökologischen Bilanzierung entsprechend der allgemein angewendeten "Ausgleichsabgabenverordnung" (Land Hessen, 1995).

Typ-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Punkte	Flächenanteil in qm		Biotopwert	
		je qm	vorher	nachher	vorher	nachher
10.700	Überbaute Flächen				0,0	0,0
10.710	Vorhandene, nutzbare Gebäude	3	1.595,0	0,0	4.785,0	0,0
10.710	Vorhandene, abzureißende Geb.	3	445,0	0,0	1.335,0	0,0
10.710	Bauflächen	3	0,0	4.171,0	0,0	12.513,0
10.510	Versiegelte Flächen, Ortbeton	3	4.084,0	11,0	12.252,0	33,0
9.160	Straßenränder (Werksgelände)	13	5.076,0	0,0	65.988,0	0,0
4.400	Ufergehölzsaum, heimisch	50	360,0	340,0	18.000,0	17.000,0
11.223	Gartenanlage (Nachbar)	20	152,0	152,0	3.040,0	3.040,0
10.520	Versiegelte Flächen, Betonpflaster	3	0,0	1.442,0		4.326,0
10.540	Rasengittersteine, 76 Stellplätze	7	0,0	953,0		6.671,0
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	0,0	2.765,0		38.710,0
11.224	Intensivrasen, Sportanlagen	8	0,0	1.202,0		9.616,0
	Reduzierung auf 8 Punkte wegen kleinteiliger Versiegelungen					
05.250	Ausgebaute Bäche	23	0,0	246,0		5.658,0
02.500	Hecke, teilweise standortfremd	23	0,0	430,0		9.890,0
10.743	Fassadenbegrünung	13	0,0	(13,0)		169,0
	(nur Aufwertung)					
04.210	Baumgruppe, einheimisch	33	0,0	(103,6)		3.418,8
	7 großkronig, d=4m, A=12,56qm					
	5 kleinkronig, d=2m, A=3,14qm					
	Summe		11.712,0	11.712,0	105.400,0	111.044,8
			Punktedifferenz		-5.644,8	

Der nach Durchführung des Vorhabens erreichte Biotopwert entspricht etwa 105 % des Landschaftsausgangswertes. In dieser Bewertung wird aufgrund des Verfahrens der umfangreiche Gebäudeabriß ebenso bewertet wie der weniger aufwendige Abbruch der Betonflächen.
Der vorgesehene Eingriff in Natur und Landschaft wird mit den oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotels, Pensionen, Freizeiteinrichtungen" ausgewiesen. In den Textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen definiert.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch Festlegung von Baugrenzen wird das maximale Maß der bebaubaren Flächen festgesetzt.
Die beiden südlichen Bauflächen orientieren sich dabei im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand. Zusätzlich wird hier eine am Bestand orientierte max. Firsthöhe über der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt.
Für die nördliche Baufläche wird eine max. Firsthöhe aus einer vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung mit Steildach abgeleitet. Das langgestreckte Gebäude soll mehrere Firste quer zum Gebäude erhalten
Für alle Bauflächen werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl
Die maßgebliche Grundstücksfläche wird durch die Sonderbauflächen in einer Größe von 4.171qm definiert. Im Plangebiet war vor Umsetzung der Planidee eine Bebauung auf einer Fläche von 2.040qm zuzüglich 4.084qm Versiegelung durch Ortbeton vorhanden. Die vollständig versiegelte Fläche hatte somit eine Größe von 6.124qm.

Südliche und mittlere Baufläche:
Da die ausgewiesenen Bauflächen sehr klein festgesetzt wurden und sich ganz wesentlich an der vorhandenen Bebauung orientieren ist zur Umsetzung der städtebaulichen Idee die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 1,0 erforderlich.

Nördliche Baufläche:
Vorgesehen ist ein Gebäude für Übernachtung mit einer vorgelagerten großzügigen Terrasse. Terrassen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl müssen sie herangezogen werden. Nach § 19 (4) darf die zulässige Grundfläche durch genannte Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Verhältnis der Flächen:	Sonderbaufläche	1.236 qm	
	Mit Baugrenzen festgelegte mögliche Gebäudegrundfläche		750 qm
	Vorgesehene Terrasse seeseitig	375 qm, davon 50% =	188 qm
			938 qm

Erforderliche GRZ: 938 qm / 1.236 qm = 0,759
Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17(1) BauNVO wird entsprechend § 17(2) folgendermaßen begründet:

- Umsetzung der städtebaulichen Idee
- Das Baugebiet war vorher überwiegend bebaut und versiegelt, der B-Plan trägt zur Verringerung der Versiegelung bei
- Ausreichende Grünflächen werden durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie privaten Grünflächen gesichert.

Entsprechend Flächenbilanz erfolgt eine vollständige Versiegelung künftig nur auf den Sonderbauflächen und durch Betonsteinpflaster der Zufahrten in einer Größe von 5.613qm.

Vollgeschosse

Die LBauO M-V definiert Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses oder, wenn kein darunter liegendes Geschoß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
Es sind maximal 2 Vollgeschosse beim Hauptgebäude zulässig, die Garage wird eingeschossig festgesetzt.

Einzelhandel

Entsprechend TF 1.3. ist auf den beiden südlichen Bauflächen Einzelhandel zulässig. Der Einzelhandel dient der Ergänzung der Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft bzw. Anlagen für sportliche Zwecke. Zur Eingrenzung der Ausdehnung des Einzelhandels wird die hierfür zulässige Geschoßflächenzahl auf maximal 250qm je Sonderbaufläche festgesetzt, das heißt im Plangebiet sind insgesamt 500 qm Geschoßfläche für Einzelhandel zulässig.

Befestigte Terrassen

Unter TF 3 wird festgesetzt, daß befestigte Terrassen außerhalb der Baugrenzen auf den Sonderbauflächen zulässig sind. Die gesamten Sonderbauflächen werden in der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung als versiegelte Fläche gewertet.

8. Erschließung des Plangebiets

8.1. Verkehrsanbindung - Stellplatznachweis

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bundesstraße 103. Das Grundstück wird über zwei bestehende Zufahrten erschlossen. Von den zwei unmittelbar nebeneinander liegenden Zufahrten wird die nördliche Zufahrt geschlossen.
Zur Gewährleistung einer sicheren verkehrlichen Erschließung wurde auf der B 103 im Auftrag des Straßenbauamtes Güstrow eine Linksabbiegerspur gebaut.

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis wird für ein mögliches, konkretes Vorhaben geführt. Entsprechend Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:
Für 8 bis 12 Gaststättenplätze mit örtlicher Bedeutung ist ein Stellplatz vorzuhalten, es wird der Mittelwert 10 angesetzt. Aus Erfahrungswerten vergleichbarer Objekte werden Kegelbahn-Gaststätte und Saal unterschiedlich bewertet.

Kegelbahn-Gaststätte	80 Sitzplätze	./.	8	=	10 Stellplätze
Multifunktionssaal	400 Sitzplätze	./.	12	=	34 Stellplätze
Betriebswohnung					1 Stellplatz

Für 2 bis 6 Betten in Beherbergungsbetrieben ist ein Stellplatz vorzuhalten,
es wird ein Stellplatz für 2 Bettten vorgesehen:

Beherbergung	60 Betten	./.	2	=	30 Stellplätze
			Gesamt erforderlich		75 Stellplätze

Auf dem Plangebiet werden 76 Stellplätze angeordnet. Zusätzlich werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Motorräder geschaffen.

Zugang zum Ufer

Die Einrichtung eines öffentlichen Weges entlang des Ufers des Krakower Sees wurde im Bereich des Plangebiets geprüft. Mit einem solchen Weg könnte eine Verbindung des Plangebiets zum Erholungsbereich Jörnberg geschaffen werden. Dieser Verbindungsweg müßte in Richtung Jörnberg über das Flurstück 271 geführt werden. Dieses Flurstück liegt zwischen einer Bucht des Krakower Sees und dem Pestahler Bruch. Es liegt innerhalb des LSG´s Krakower Seenlandschaft und ist im Flächennutzungsplan als Biotop nach § 2 Landes-Naturschutzgesetz gekennzeichnet. Eine Genehmigung zur Einrichtung eines Weges über dieses Flurstück wird von der Unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt. Da somit eine sinnvolle Wegeführung zum Jörnberg nicht mehr möglich ist, wird der Forderung nach Einrichtung eines öffentlichen Uferweges auch für das Plangebiet nicht nachgekommen.
Der Regelungsbedarf hinsichtlich einer allgemein zugänglichen Verbindung zwischen Bootsanleger (Nr. 3 der Legende) und öffentlicher Straße wurde in einem gesonderten Vertrag zwischen Betreiber des Freizeittreffs und Stadt erfüllt.

8.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das unmittelbar am Plangebiet vorhandene Trinkwassernetz, die Auflagen des Versorgers werden beachtet..
Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 mm. Die Lage der Leitung wurde in die Planzeichnung übernommen. Die Leitung wird bei Bautätigkeit beachtet.

8.3. Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch den in der Nähe befindlichen Krakower See gewährleistet. Die Entfernung zum See beträgt weniger als 100 m.

8.4. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an der B 103 in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Über das Schmutzwasserkanalnetz wird das Abwasser in die neue Kläranlage Charlottenthal transportiert.

8.5. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird grundsätzlich getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Niederschlagswasser der gepflasterten und betonierten Verkehrsflächen und der Dachflächen wird teilweise einer Versickerung zugeführt.
Die Stellplätze werden mit Rasengitterplatten befestigt, anfallendes Niederschlagswasser kann hier unmittelbar versickern.

8.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die WEMAG über das vorhandene Netz gewährleistet. Die 0,4 kV Leitung im Bereich des nördlichen Baufeldes wurde in die Planzeichnung eingetragen und wird bei Notwendigkeit verlegt.

8.7. Gasversorgung

Die HGW HanseGas GmbH als Betreiber des Erdgasnetzes in Krakow am See hält entsprechende Versorgungsleitungen auf der westlichen Seite der B 103 vor.
Uber den Einsatz der Energieträger zur Beheizung und Warmwasserbereitung wird im weiteren Verfahren entschieden.

8.8. Telefon

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

8.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Güstrow Anschlußpflicht. Für die Erfassung der drei Entsorgungssysteme Hausmüll, kompostierbare Abfälle und Duales System werden im weiteren Verfahren ausreichende Stellplätze bereitgestellt
Die Entsorgung des Gewerblichen Abfalls wird vertraglich geregelt.

9. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Nebenbekanntmachung vom 27.8.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom31.8.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.9.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Hinweise zum Investionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 5.10.1994, Erlaß des Innenministers
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.4.1994
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV LBauO M-V) vom 12.8.1994
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13.1.1998 und dem 2. Gesetz zur Änderung der KV M-V vom 22.1.1998
- Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Landes-Wassergesetz (LwaG) vom 30.11.1992, geändert am 2.3.1993
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 16.7.1993
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, Teilplan 2, Entwurf vom 26.8.1997
- Wertgutachten vom 4.9.1995 über die Grundstücke 214/26, 218/21 und 218/22 der Flur 1 der Gemarkung Krakow, Verfasser Heinz-Dieter Diehn
- Bodencheck auf dem Betriebsgelände der Firma MWK, BT II, Güstrower Chaussee 2, vom 20.2.1996, Verfasser GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft Güstrow
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 8 "Freizeittreff am Krakower See" 20.2.1998, Verfasser Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb
- Mitteilung des StAUN zum motorisierten Bootsverkehr und Sportgerätegebrauch auf dem Krakower See, veröffentlicht im Krakower Seen-Kurier 4/94
- Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I, S. 120 ff

Krakow am See, im Oktober 1999

.....
Sikora
Stellvertretender Bürgermeister

STADT KRAKOW AM SEE 1