Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 32

" Blechern Krug "

der Stadt Krakow am See

10. August 2007

Inhaltsverzeichnis

0. Planverfahren
0.1. Bisherige Bebauungsplanverfahren im Geltungsbereich
0.2. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
1. Vorhandene Planungen
1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
1.3. Flächennutzungsplan
2. Ziele des Bebauungsplans
3. Geltungsbereich und Höhenlage des Bebauungsplans
4. Erläuterung der einzelnen Änderungen
4.1. Flurstücke 14 und 15/4
4.2. Flurstück 16/13
4.3. Flurstück 16/14
4.4. Östlich gelegenes Ferienhausgebiet, auf den Flurstücken 14 sowie 13/8 bis 13/18
4.5. Erweiterung des Plangebiets um Ufer- und Wasserflächen sowie um die restlichen Teilflächen der Flurstücke 15/3 und 15/4
5. Einschätzung des Plangebiets
5.1. Naturschutz
5.2. Baugrund und Hydrogeologie
5.3. Altlasten
5.4. Denkmalschutz
5.5. Immissionsschutz
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
6.1. Art der baulichen Nutzung
6.2. Maß der baulichen Nutzung
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
6.4. Abstandsflächen
6.5 Sonstige Planzeichen
7. Erschließung des Plangebiets
7.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze
7.2. Trinkwasser
7.3. Löschwasser
7.4. Schmutzwasser
7.5. Niederschlagswasser
7.6. Elektroenergie
7.7. Gasversorgung
7.8. Abfallentsorgung
8. Literatur und Quellen

0. Planverfahren

0.1. Bisherige Planverfahren im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32 „Blechern Krug" wurden bisher die beiden B-Pläne Nr. 9 „Ferienanlage Blechern Krug" und Nr. 22 „Blechern Krug" aufgestellt. Der B-Plan Nr. 32 fasst beide bisherigen B-Pläne zusammen. Zusätzlich werden ein Uferstreifen zur Regelung der Wassereinbauten und Restflächen der Flurstücke 15/3 und 15/4 in der Nähe der B 103 in den Geltungsbereich aufgenommen.
Die Genehmigung des B-Plan Nr. 22 wurde am 10.07.2004 im Krakower Seen-Kurier bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgte auf Grundlage des BauGB vom 27.08.1997.
Die Genehmigung des B-Plan Nr. 9 wurde am 05.08.2006 im Krakower Seen-Kurier bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgte auf Grundlage des BauGB vom 23.09.2004 inklusive der Erarbeitung eines Umweltberichts.

Große Teile der Begründung wurden den Begründungen der o.g. B-Pläne Nr. 9 und Nr. 22 entnommen und aktualisiert.

0.2. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Nach diesem Gesetz wird das BauGB geändert, u.a. wird ein neuer § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung" eingefügt. Danach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieses Verfahren darf nur angewendet werden, wenn im B-Plan die von baulichen Anlagen zulässigerweise überdeckte Grundfläche weniger als 20.000 qm groß ist.
Die Größe der maßgeblichenGrundfläche ergibt sich in diesem B-Plan folgendermaßen:

Ferienhausgebiet Süd		4 x 60 qm	=	240 qm
Gebiet für Fremdenbeherbergung	GRZ = 0,8 →	0,8 x 1.700 qm	=	1.360 qm
Gebiet für Bootsschuppen				50 qm
Ferienhausgebiet Ost	GRZ = 0,35	0,35 x 4.060 qm	=	1.421 qm
Wochenendhausgebiet				50 qm
				3.121 qm

Weiterhin dient dieser B-Plan der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von ehemals genutzten Flächen (Gasthof mit Biergarten, Jugendherberge, Touristenstation, Schwimmlager).
Dieser B-Plan kann somit nach dem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

1. Vorhandene Planungen

1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm 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.

Durch Bereitstellung von touristischen Einrichtungen 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 insbesondere im Hauptort zu erhöhen und somit sind Wohn- und auch Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See als Schwerpunkt und insbesondere das Plangebiet wird als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes und als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege 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. (Pkt. 7.1.2 (4)) Insbesondere ist der Fremdenverkehr in strukturschwachen Räumen zu entwickeln.
Im Interesse von Naturschutz und Landschaftspflege sind in Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege Begrenzungen der baulichen Nutzungen zu prüfen. Hierzu wird im Regionalen Raumordnungsprogramm festgestellt, dass unbebaute, d.h. naturbetonte und ungestörte Räume als Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft ... zu erhalten sind (7.2. (2)). Das Plangebiet wird intensiv durch die angrenzende B 103 und auch durch die Landesstraße nach Kuchelmiß sowie die vorhandene Bebauung beeinflußt. Ein ungestörter Landschaftsraum ist hier nicht mehr vorhanden.

Der touristischen Nutzung wird deshalb entsprechend der Festsetzungen des B-Plans auf Teilflächen des Plangebiets der Vorrang gegeben.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Das Plangebiet war im FNP folgendermaßen ausgewiesen:

Südlicher Teil:	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage
Mittlerer Teil:	sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotels
Östlicher Teil:	sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kursanatorium und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage

Mit der Neufassung des Flächennutzungsplan vom 07.08.2004 ergaben sich folgende Änderungen:

Südlicher Teil:	Sondergebiet nach § 10 BauNVO als Ferienhausgebiet
Mittlerer Teil:	sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung Für die Grünfläche in Seenähe wurde die Zweckbestimmung Wassersport / Ufersaum hinzugefügt

Mit der am 05.08.2006 bekannt gemachten 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte folgende Festsetzung:

Östlicher Teil:	Sondergebiet nach § 10 BauNVO als Ferienhausgebiet und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage

Die im B-Plan ausgewiesenen Nutzungen wurden im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan in der jeweils örtlich wirksamen Fassung entwickelt.

Die im B-Plan ausgewiesene Fläche für ein Wochenendhausgebiet ist von der Flächengröße so minimal, dass sie im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden kann. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen.

2. Ziele des Bebauungsplans

2.1. Südlicher Teil (ehemals B-Plan Nr. 22)

Ausweisung von Bauflächen für 4 Ferienhäuser zur privaten Vermietung.

2.2. Mittlerer Teil (ehemals B-Plan Nr. 22)

Ausweisung eines Sondergebietes für Fremdenbeherbergung in verschiedenen Formen wie Jugendherberge, Hotel, Pension inkl. Gastronomie und zugehörigen Nebenanlagen.

2.3. Östlicher Teil (ehemals B-Plan Nr. 9)

Ausweisung eines Sondergebiets für Ferienhäuser auf einer Fläche von ca. 0,4 ha.

2.4. Beabsichtigte Änderungen und Ergänzungen bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 32

Die B-Pläne Nr. 9 und Nr. 22 grenzen unmittelbar aneinander. Ein Bauherr hat Grundstücke erworben, die sich in diesem Grenzbereich in beiden Plangebieten befinden. Zur städtebaulichen Ordnung dieses Grenzbereichs entstand ein neues Planungserfordernis. Folgende Änderungen zur bisherigen Planung sollen abgearbeitet werden:

- Änderung der Bauflächen für 2 Ferienhäuser
- Ausweisung eines gewerblich genutzten Bootsstegs
- Ausweisung einer Baufläche zur Einlagerung von Booten und Zubehör
- Darstellung von Wegebeziehungen und Wegerechten

Weiterhin sollen folgende Änderungen in die neue Planung integriert werden:

- Ausweisung einer Baufläche für ein Wochenendhaus als Ersatz für die maroden baulichen Anlagen unterhalb des Naturdenkmals auf dem Flurstück 16/13
- Erweiterung des Bootsstegs vor dem Flurstück 16/14 (Pension)
- Aktualisierung der Straßenführung im östlich gelegenen Ferienhausgebiet
- Geltungsbereich der definierten Firstrichtung im östlich gelegenen Ferienhausgebiet deutlicher darstellen

Zur Regelung der Wassereinbauten wurden dem Plangebiet vorgelagerte Ufer- und Wasserflächen teilweise in die Planung einbezogen.

2.5. Gesamter B-Plan Nr. 32

Der B-Plan enthält Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Erschließung des Plangebiets.
Er 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.

3. Geltungsbereich und Höhenlage des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flur 13 der Gemarkung Krakow am See:

Flurstücke			Größe in qm
15/3 *	aus B-Plan Nr. 22	als Teilfläche	89
15/4 **		als Teilfläche	1.588
16/8			1.128
16/9			709
16/10			345
16/11			172
16/12			347
16/13		ehemals 16/7	768
16/14		ehemals 16/7	1.868
22/14			82
22/15			7
22/16			116
22/17			60
22/18			25
22/19			39
13/7 bis 13/22	B-Plan Nr. 9	ehemals 13/6	14.279
14			4.826
15/4 **		als Teilfläche	544
15/3 *	neu	als Teilfläche	65
15/4 **		als Teilfläche	154
1/11 aus Flur 2		See- und Uferflächen	4.556
		Summe	**31.767**
* Flurstück 15/3 gesamt:			154
** Flurstück 15/4 gesamt:			2.286

D\Blechern Krug\Nr. 32\Flurstücke.xls

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

im Nordwesten :	Landesstraße 11
im Nordosten:	B-Plan Nr. 16 „Campingplatz“
im Osten :	Krakower See
im Süden :	Wochenendhausgrundstück
im Westen :	Bundesstraße 103

Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen ca. 47,5 (Krakower See) bis 53,9 (L 11) m über HN.

4. Erläuterung der einzelnen Änderungen

4.1. Flurstücke 14 und 15/4

Beide Flurstücke haben den gleichen Eigentümer. Der Eigentümer beabsichtigt, auf diesen Grundstücken eine gewerbliche Bootsstation einzurichten. Diese Planung steht in Zusammenhang mit dem Pensionsbetrieb, der Gastronomie, dem Parkplatz an der B 103 und den geplanten Ferienhäusern am Blechern Krug. Der Standort bietet sich auf Grund der Lage am Ortseingang des Luftkurortes Krakow am See mit den beiden Zufahrtsstraßen B 103 aus Güstrow und L 11 von der Autobahn A 19 für eine solche Nutzung an. Der Krakower See ist dort für jeden anreisenden Gast sofort sichtbar. Die Sichtbeziehung soll durch die entsprechenden Festlegungen des B-Plans auf den o.g. Flurstücken für die Allgemeinheit erhalten bleiben.
Die Angebotspalette für die Besucher der Stadt Krakow am See kann durch die Bootsstation erweitert werden. Die Bootsstation beinhaltet einen Bootsverleih und ein Boot für den Personenverkehr. Im Bootsverleih sollen 5 bis max. 15 Kanus und 1 bis 2 Segelboote angeboten werden. Mit dem Boot für den Personenverkehr sollen Fahrten für Gruppen von 8 bis 15 Personen veranstaltet werden. Zielgruppen für die Nutzung dieses Angebots sind Urlauber, Schulen und Kindertagesstätten.

Für die Vermarktung und Verwaltung der Bootsstation soll kein neues Gebäude errichtet werden, es erfolgt dafür keine Ausweisung von Bauflächen. Die Vermarktung soll über die Gaststätte am Blechern Krug erfolgen. Der dort vorhandene Parkplatz soll gemeinsam genutzt werden. Die Zufahrt wird über ein Geh-, Fahr- und Wegerecht zugunsten des Eigentümers der Flurstücke 14 und 15/4 geregelt.
Zur Lagerung der Boote und des Zubehörs soll unmittelbar am Parkplatz ein Bootsschuppen mit 50 qm Grundfläche entstehen.
Das Vorhaben wird durch zwei Ferienhäuser, die sich auf dem Flurstück 14 und innerhalb des östlich gelegenen Sondergebiets Ferienhäuser befinden, abgerundet. Die Geometrie der Sonderbaufläche auf dem Flurstück 14 wird zur besseren Ausnutzung der Fläche verändert, die Größe der bebaubaren Grundfläche ändert sich im Vergleich zum B-Plan Nr. 9 nicht.
In der Nähe der Bundesstraße soll eine maritim gestaltete Fahnenanlage und eine Hinweistafel zu Werbezwecken aufgestellt werden.
Das Vorhaben wird von der Krakower Touristinformation befürwortet.

4.2. Flurstück 16/13

Das Flurstück 16/13 entstand durch Teilung des Flurstücks 16/7 in 16/13 und 16/14. Auf dem Flurstück 16/13 befinden sich 2 Garagen aus Beton mit einem schuppenartigen Verbindungsbauwerk sowie ein Gebäude eines ehemaligen Ausschanks für einen Biergarten. Diese mehr oder weniger maroden und unansehnlichen Gebäude werden vom Grundstückseigentümer weiterhin genutzt und erhalten. Die Baulichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Krakower Sees und teilweise im Kronen-Traufen-Bereich der als Naturdenkmal klassifizierten alten Eiche. Zum Erhalt des Naturdenkmals ist die Beräumung der genannten Baulichkeiten dringend geboten. Als Alternative zur

vorhandenen Bebauung wird eine Baufläche für ein Wochenendhaus mit Nebengelass zur Einlagerung aller für die Nutzung als Erholungsobjekt notwendigen Geräte mit einer Grundfläche von 50 qm außerhalb des Kronen-Traufen-Bereichs der Eiche ausgewiesen. Mit diesem Alternativstandort wird ein kurzfristiger Rückbau der störenden Baulichkeiten initiiert. Die aus folgenden Teilen bestehende alte Bausubstanz wird als zu beseitigende bauliche Anlage dargestellt:
auf den Flurstücken 16/13 und 15/4

- 2 Garagen aus Beton mit einem schuppenartigen Verbindungsbauwerk
- eine Kleinkläranlage aus Beton mit mehreren runden Schächten wurde bereits beseitigt

auf dem Flurstück 16/13

- eine Betonfläche von ca. 5,5 x 4,0 m

auf den Flurstücken 16/13 und 1/11

- ein Gebäude eines ehemaligen Ausschanks für einen Biergarten
- eine Betonfläche von ca. 12.0 x 10,0 m

auf dem Flurstück 15/4

- eine Betonfläche von ca. 6,0 x 5,7 m

Spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Wochenendhauses sollen alle zur Beseitigung gekennzeichneten alten baulichen Anlagen abgebrochen und entsorgt werden. Dies schließt die Entsiegelung der Grundflächen und die Anlage einer Grünfläche ein. Die Umsetzung der Neubebauung und die Herstellung der Grünflächen anstelle der Altbebauung wurden zwischen Grundstückseigentümer und Stadt vertraglich bindend geregelt.

4.3. Flurstück 16/14

In den Katalog der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Gebiet für Fremdenbeherbergung" werden neben den nach TF 2.2 des B-Plans Nr. 22 bereits zulässigen Jugendherbergen, Hotels, Pensionen und Gastronomiebetrieben sowie Stellplätzen und sportlichen Einrichtungen eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet wird, und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf aufgenommen.
Aufgrund eines 2006 gestellten Bauantrages (Az.: 01308-06-06) wurde bereits am 06.07.2006 einer Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB für eine Betriebswohnung zugestimmt. Durch die Erweiterung der Textlichen Festsetzung wird die Betriebswohnung nun in dem betreffendem Baufeld allgemein zulässig.
Carports bzw. Garagen waren im B-Plan Nr. 22 weder positiv noch negativ erwähnt. Nach Baunutzungsverordnung, § 12 sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. In Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung.
Die Geometrie des Baufeldes wurde unter Beibehaltung der ursprünglichen Flächengröße verändert. Damit wird eine Zufahrt zu den im zentralen Bereich dieser Baufläche

vorgesehenen Stellplätze bzw. Carports über die Baufläche ermöglicht und ein ständiges Überfahren der Grünfläche verhindert.

Für die wieder intensivierte Nutzung des Beherbergungsbetriebes soll die vorgelagerte Steganlage erweitert werden. Die Erweiterungsfläche soll eine Größe von etwa 24 qm haben und wird in dieser Größe in die Planzeichnung aufgenommen. Es sollen 6 Bootsliegeplätze entstehen. Vom StAUN Rostock wurde 1994 eine Genehmigung für eine wesentlich größere Steganlage an dieser Stelle erteilt. Da die Realisierung nicht erfolgte ist diese Genehmigung verfallen. Der Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wird parallel zum B-Planverfahren gestellt.

4.4. Östlich gelegenes Ferienhausgebiet, auf den Flurstücken 14 sowie 13/8 bis 13/18

Die Textliche Festsetzung zur Regelung der Hauptfirstlinie (TF 2 des B-Plans Nr. 9) wird eindeutiger formuliert. Bereits in der Begründung des B-Plans Nr. 9 war unter „I - 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche" folgendes formuliert:
„Wegen der gewünschten kleinteiligen Bebauung zum Erhalt der Sichtbeziehungen und des Landschaftsbildes wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m betragen.
Die Hauptfirstlinie wird im westlichen Teil der Sonderbaufläche durch 2 Doppelpfeile vorgegeben. Zwischen diesen Pfeilen soll die Hauptfirstrichtung der Gebäude bei Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern der Richtung der Doppelpfeile entsprechen."
Die Regelung für die Hauptfirstrichtung galt nur zwischen den Doppelpfeilen, dies wird in der neuen TF präzisiert. Die Lage dieser Doppelpfeile wurde den neuen Grundstücksgrenzen angepasst.

Die Lage der Erschließungsstraße innerhalb des Baugebiets wurde entsprechend der durchgeführten Parzellierung aktualisiert.

4.5. Erweiterung des Plangebiets um Ufer- und Wasserflächen sowie um die restlichen Teilflächen der Flurstücke 15/3 und 15/4

Im mittigen Bereich des Ufers zum Krakower See ergaben sich mehrere Probleme mit alten und neuen Bootsstegen. Die Darstellung des erweiterten Plangebiets dient der eindeutigen Festlegung der Bootsstege als Bestand, Erweiterung oder zu beseitigende bauliche Anlage. Die Steganlagen wurden mit Baugrenzen umgeben. Für die neuen Bootsstege bzw. Stegerweiterungen sind vom jeweiligen Antragsteller (= künftiger Eigentümer) die Naturschutzgenehmigung inklusive der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow und danach die Zustimmung zur Gewässernutzung vom StAUN Rostock als Verwalter des in Landeseigentum befindlichen Sees einzuholen.

Zum Schutz des Schilfbestandes ist östlich der neu zu errichtenden Steganlage eine dauerhaft erkennbare Markierung aus natürlichem Material (z.B. Holzpfähle mit oberer Schletenverbindung) zur Sicherung gegen Einfahren anzubringen.

Weiterhin wurde die Badestelle südlich des Ferienhausgebiets Ost in die Planzeichnung aufgenommen. Für diese Badestelle gelten auf Grundlage der an die Bauherrengemeinschaft Gerhard Neudhöfer & Steffen Graczyk ausgereichten Naturschutzgenehmigung vom 28.11.2006 folgende Rahmensetzungen:

- Die Badestelle ist in einer Breite von maximal 5 m seewärts links neben dem Steg zu errichten.
- Der Badestellenbereich ist zur Schilfzone durch eine dauerhaft erkennbare Markierung aus natürlichem Material (z.B. Holzpfähle mit oberer Schletenverbindung) abzugrenzen.
- Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen für die Badestelle haben nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 14. März zu erfolgen

Auf den einbezogenen Wasserflächen ist ein Bestand von Schilfflächen zu verzeichnen. Diese Schilfflächen gelten nach § 20 LNatG M-V als geschütztes Biotop. Die Schilfflächen dürfen durch keinerlei Maßnahmen beeinträchtigt werden.

Zur Abrundung des Plangebiets werden die bisher nicht überplanten Teilflächen der Flurstücke 15/3 und 15/4 in der Nähe des Abzweigungsbereichs B 103 / L 11 in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Naturschutz

Die Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 4 LNatG M-V wurde im Rahmen einer nach § 65 b erforderlichen Naturschutzgenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde mit Datum vom 13. Juli 2007 erteilt.

5.2. Baugrund und Hydrogeologie

Aus Baugrundsondierungen benachbarter Flächen wird geschlussfolgert, dass innerhalb der Sonderbaufläche Baugrund für normale Gründungen ansteht.
Der Geologische Dienst des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt folgende fachspezifischen Hinweise zum Planungsgebiet:
Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht nach Archivunterlagen (Geologische Spezialkarte M 1: 25.000) aus generell tragfähigen nichtbindigen Sedimenten, die von setzungsgefährdetem Organogen bedeckt sein können. Die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

Der obere Grundwasserleiter ist nach der Hydrologischen Karte M 1:50.000 luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Karte kleiner gleich 2 m. Das Grundwasser fließt nach Südosten.
Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.
Zur Vorbereitung der Bebauung im östlichen Ferienhausgebiet wurden im März 2006 drei Baugrundsondierungen bis jeweils 4,5 m unter Gelände im Plangebiet ausgeführt. Dabei wurden fast alle Bodenproben als Mittelsand, feinsandig klassifiziert, nur eine Probe wurde als Mittelsand-Feinsand eingestuft. Damit steht ein guter Baugrund für normale Flächengründungen zur Verfügung.

5.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

5.4. 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.

5.5. Immissionsschutz

Die Bundesstraße 103 und die Landesstraße 11 sind als immissionsrelevante Schallquellen zu betrachten. Weitere Schallquellen, wie beispielsweise der Campingplatz am Krakower See oder das Gewerbegebiet Mühlenberg werden auf Grund der Entfernung vernachlässigt.
Zur Beurteilung des Straßenlärms, insbesondere für das östliche Ferienhausgebiet, wird das Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Blechern Krug / Teil Ost", abgeschlossen am 06.03.1998 vom Sachverständigenbüro Dr. Ing. Bernd Degenkolb aus Rostock herangezogen. Das Gutachten kann verwendet werden, da es für das heutige Plangebiet erarbeitet wurde und sich die Belastungszahlen der Landesstraße nicht erhöht haben.
Im Plangebiet wird die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 T.1 für reine Wohngebiete und Ferienhausgebiete angestrebt. Danach sind für die Lärmbelastung infolge Straßenverkehr folgende Orientierungswerte einzuhalten :

tags 50 dB

nachts 40 dB

Im Gutachten werden für tags im Bereich der Sonderbaufläche bei einer Immissionshöhe von 2m und 4m über Gelände Beurteilungspegel von 57 bis 58 dB errechnet. Die Immissionsorte IP1 (58 dB) und IP 2 (57 dB) befinden sich am Nordrand der Sonderbaufläche. Es kann davon ausgegangen werden, daß an der Baugrenze ein Maximalwert von 58 dB besteht.

Für die weiteren Flächen des Plangebiets wird der Schallimmissionsplan für das Untersuchungsgebiet des Amtes Krakow Land vom Mai 2002, erarbeitet von TÜV Nord, Dipl.-Ing. Doris Meister herangezogen.

In Auswertung der Gutachten kann gefolgert werden, daß es im Plangebiet zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar an den Fahrbahnrändern der L 11 kommen aus gestalterischen Gründen und wegen der damit erfolgenden Zerstörung sämtlicher Sichtachsen nicht zur Realisierung.

Zur Problemlösung geeignet sind Maßnahmen des passiven Schallschutz. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Absatz 5.5.2. sind zu den errechneten Werten der Belastung durch Straßenverkehr 3 dB (A) dazu zu addieren. Damit ergeben sich für das Baufeld Außenlärmpegel von 54 bis 60 dB.

Aufgrund der Angaben des Schallimmissionsplans werden Lärmpegelbereiche I bis IV festgesetzt. Nach DIN 4109 gilt für die Lärmpegelbereiche folgende Zuordnung:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
I	bis 55 dB (A)
II	56 - 60 dB (A)
III	61 - 65 dB (A)
IV	66 - 70 dB (A)

Daraus ergeben sich die unter den Textlichen Festsetzungen definierten Anforderungen an Außenbauteile der für den Aufenthalt von Personen vorgesehenen Gebäude. Die zu erwartende Ausrichtung der Ferienhäuser zum See begünstigt die Situation. Werden die Wohn- und Schlafräume so angeordnet, dass deren Fenster an der von der Straße abgewandten Seite liegen, so ist nicht zu erwarten, daß die Immissionsbelastungen innerhalb dieser Räume über den Orientierungswerten liegen. Für den Aufenthalt in den neu zu errichtenden Gebäuden kann somit ein Immissionsschutz gewährleistet werden, der sich an den Schalltechnischen Orientierungswerten messen kann.

Für die vorhandenen Gebäude (Gaststätte und Bettenhaus) gilt Bestandsschutz.

Für den Aufenthalt im Freien ist ein vorschriftsgerechter Immissionschutz nicht möglich. Hier sind partielle Abschirmungen der Gebäude zur Einrichtung von Ruhebereichen zu nutzen. Einschränkungen der Qualität des Immissionsschutzes sind im geplanten Erholungsgebiet nicht auszuschließen und somit hinzunehmen.

Aus diesen Einschränkungen können keinerlei Ansprüche gegen das Straßenbauamt Güstrow als Baulastträger der Bundes- und Landesstraße oder gegen die Stadt Krakow am See abgeleitet werden.

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, wird die Zulässigkeit baulicher Nutzungen in § 10 der BauNVO wie folgt geregelt:
(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. ..... Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.
(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

Die Sondergebiete für Beherbergung, Bootsschuppen und Werbeanlage werden auf der Grundlage des § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete definiert. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung wird in Textlichen Festsetzungen bestimmt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Ferienhausgebiet Süd
Es wird jeweils eine maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt. Im südlichen Plangebiet sind von den festgelegten 4 x 60 m² jeweils 60 m² Grundfläche auf jedem betroffenen Grundstück bebaubar. Die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 52,2 m ü. HN entspricht etwa einer Höhe von 3,5 m über umgebendem Gelände und dient dem Erhalt von Sichtbeziehungen zum Krakower See. Da die öffentliche Straße hier mit einem deutlich wahrnehmbaren Höhenunterschied zu den Bauflächen angeordnet ist, werden im Vergleich zu dem Gebiet für Bootsschuppen und dem Wochenendhausgebiet 0,5 m mehr Firsthöhe zugelassen. Der Bezug zur HN Höhe erfolgt wegen der Nähe des Sees und der damit gegebenen einfachen Überprüfbarkeit.

Gebiet für Fremdenbeherbergung
Hier wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ festgesetzt, diese wird wegen der schon vorhandenen umfangreichen Bebauung entsprechend der Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach BauNVO § 17 mit 0,8 gewählt. Wegen der vorhandenen Bebauung werden 2 Vollgeschosse zugelassen.

Gebiet für Bootsschuppen
Die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird auf 50 m² festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 3 m über umgebendem Gelände dient dem Erhalt von Sichtbeziehungen zum Krakower See.

Gebiet für Werbeanlage
Die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird sehr eng begrenzt auf 5 m² festgesetzt. Die Fläche dient zum Aufstellen einer Hinweistafel und benötigt keine größere Grundfläche.

Wochenendhausgebiet
Die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird auf 50 m² festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 3 m über umgebendem Gelände dient dem Erhalt von Sichtbeziehungen zum Krakower See.

Ferienhausgebiet Ost
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ festgesetzt, diese wird unterhalb der Obergrenze für Ferienhausgebiete nach BauNVO § 17 mit 0,35 festgesetzt. Die Festsetzung unterhalb der Obergrenze erfolgt zur Minimierung der Bebauung und damit zur Verbesserung der Sichtachsen zwischen Straße bzw. Erholungsgrundstücken und Krakower See. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8 m über vorhandenem Gelände und von maximal 1 Vollgeschoss.

Vollgeschosse
Die LBauO M-V definiert in § 87 Abs. 2 Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ferienhausgebiet Ost
Wegen der gewünschten kleinteiligen Bebauung zum Erhalt der Sichtbeziehungen und des Landschaftsbildes wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m betragen.
Die Hauptfirstlinie wird im westlichen Teil der Sonderbaufläche durch 2 Doppelpfeile vorgegeben. Zwischen diesen Pfeilen soll die Hauptfirstrichtung der Gebäude bei Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern der Richtung der Doppelpfeile entsprechen.

Allgemein
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

6.4. Abstandsflächen

Im Ferienhausgebiet Süd sind auf privaten Grundstücken 4 Ferienhäuser zulässig. Im Sinne einer Gleichbehandlung sollen dabei alle Eigentümer die Möglichkeit erhalten, eine Fläche von 60 m² zu bebauen. Aufgrund der Größe des Flurstücks 16/11 wurden für dieses Flurstück die nach § 6 Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen

reduziert. Die vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet von mindestens 3 m wurde durch die Festsetzung der Baugrenzen auf ein Mindestmaß von 1,5 m reduziert.
Die ausreichende Belüftung und Beleuchtung der dort möglichen Gebäude mit Tageslicht ist bei einer max. Tiefe des Baufeldes von 7 m gewährleistet. Die Wohn- und Schlafräume werden sich aus Gründen der Gestaltung, der Sichtbeziehung zum See und wegen der Textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowieso zum See hin orientieren.

6.5. Sonstige Planzeichen

Das Planzeichen 15.8. „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" wird dreimal angewendet.
Im Mittelteil des Plangebiets definiert es die nach TF 5.6 freizuhaltende Fläche zum Erhalt der Sichtbeziehungen zwischen öffentlicher Straße und Krakower See.
Im Ostteil des Plangebiets wird die nach Landeswaldgesetz freizuhaltende Waldabstandsfläche dargestellt.
Am Ufer des Krakower Sees wird mit dieser Signatur der nach § 81 Landeswassergesetz geschütze Uferbereich in einer Breite von 7 m dargestellt. In diesem Uferbereich sind bauliche oder sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig.

7. Erschließung des Plangebiets

7.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt über die Bundesstraße B 103 und die Landesstraße L 11.

Die Ferienhäuser im südlichen Teil sind wegen der vorhandenen Böschung nicht mit Kraftfahrzeugen erreichbar. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung können Kraftfahrzeuge auf der Fahrbahn der B 103 halten. Zum Abstellen bzw. Parken sind Park- oder Stellplätze in der Nachbarschaft zu benutzen, beispielsweise im Gebiet Fremdenbeherbergung, am Fuß des Mühlenberges oder auf benachbarten Grundstücken. Für den ruhenden Verkehr gibt es im Gebiet für Fremdenbeherbergung 14 Pkw-Stellplätze und zwei Busparkplätze.

Im Ferienhausgebiet Ost werden auf den einzelnen Parzellen Pkw-Stellplätze eingerichtet.

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die unmittelbar am bzw. im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen, die Auflagen des Versorgers werden beachtet.
Die Sonderbaufläche im Ferienhausgebiet Ost wird von einer Trinkwasserleitung PE 110 tangiert. Vor Baubeginn ist die genaue Lage dieser Trinkwasserleitung festzustellen, die Leitung darf nicht überbaut werden. Zwischen Hochbauten und Trinkwasserleitung ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

7.3. Löschwasser

Die Entfernung zwischen den äußersten Flächen der Baufelder des Plangebiets und dem Krakower See beträgt maximal 100 m. Die Löschwasserversorgung wird somit durch den Krakower See gesichert.
Weiterhin wird Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereit gestellt.

7.4. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt entlang der B 103 durch Anschluss an den unmittelbar am Plangebiet im Gehweg vorhandenen Schmutzwasserkanal in Steinzeugrohr DN 200 und im Ferienhausgebiet Ost durch Anschluss an die unmittelbar am Plangebiet vorhandene Druckrohrleitung für Schmutzwasser DN 100. Die Auflagen des Entsorgers werden beachtet.

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant.
Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 6.4. geregelt, daß das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert wird. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die WEMAG AG über das vorhandene Netz gewährleistet.
Die im östlichen Plangebiet vorhandenen 20-kV-Kabeltrasse wird durch ein Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers gesichert. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Bei Näherung der Kabeltrasse mit Baumaßnahmen jeder Art ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren.

7.7. Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG unterhält in der Stadt Krakow am See ein Leitungsnetz zur Erdgasversorgung. Ein Anschluss kann dort beantragt werden.
In der Nähe der L 11 befindet sich eine Hochdruckgasleitung DN 160.

7.8. Abfallentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

8. 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
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002, zuletzt geändert am 14.07.2006
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der 1. Änderung vom 18.01.2005

Krakow am See, 10.08. 2007

.....
Ruhnau, Stellv. Bürgermeister