Erläuterungsbericht

zum

Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See

Landkreis Güstrow

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004

Krakow am See, 20.07.2004

Geistert
Bürgermeister

Inhalt

1. Einleitung 3
1.1. Vorbemerkung / Verfahren 3
1.2. Anlass/ Planungserfordernis, Aufgaben der Flächennutzungsplanung, Rechtsgrundlagen 4
1.3. Allgemeine Angaben zur Stadt 6

2. Vorgaben übergeordneter Planungen 8
2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 8
2.2. Naturschutz und Landschaftspflege 9
2.3. Hydrogeologie 13
2.4. Rohstoffgeologie 13
2.5. Planungen der Stadt Krakow am See 13

3. Natürliche Gegebenheiten 15
3.1. Relief 15
3.2. Böden 15
3.3. Gewässer 15
3.4. Natur und Landschaft 16
3.5. Klima 16

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Entwicklungspotentiale 17

5. Bevölkerung / Planungsansätze 20
5.1. Bevölkerungsentwicklung 20
5.2. Haushaltsentwicklung 21

6. Wohnen / Ermittlung des Flächenbedarfes 23

7. Gewerbliche Wirtschaft 25
7.1. Wirtschaftsstruktur, Versorgung 25
7.2. Gewerbeflächenentwicklung 26

8. Fremdenverkehr und Erholung 27

9. Entwicklungskonzept 28

10. Ausweisung und Darstellung von Bauflächen im F-Plan 29
10.1. Wohnbauflächen 29
10.2. Gemischte Bauflächen 32
10.3. Gewerbliche Bauflächen 32
10.4. Sonderbauflächen 34
10.4.1. Sondergebiete für den Fremdenverkehr 34
10.4.2. Sonstige Sonderbauflächen 38

11. Gemeinbedarf 40

12. Verkehr 41

13. Ver- und Entsorgung 43

14. Grünflächen / Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 46

15. Landwirtschaft, Forstwirtschaft 48

16. Sonstige Planungen und Darstellungen des FNP 49
- Amtliche geodätische Grundlagennetze des Landes M-V (Nachrichtliche Übernahme)
- Regelungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes M-V (Nachrichtliche Übernahme)
- Windenergienutzung / Windkraftanlagen, Überflutungsgefährdung, Immissionsschutz

17. Flächenbilanz 53

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkung / Verfahren

Am 27.09.1990 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Krakow am See die Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Stadt hat bereits im Vorfeld der Erstellung des Planes umfassende Abstimmungsgespräche mit betroffenen Bürgern und Institutionen, Trägern öffentlicher Belange und Fachbehörden geführt, um Planungsabsichten zu erfahren und entsprechend berücksichtigen zu können.
Mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde das Planungsbüro Thalen Consult GmbH, Rostock beauftragt.
Am 04.12.1991 fand ein informelles Gespräch mit Vertretern des Landkreises Güstrow, des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommern, Vertretern der Stadt Krakow am See und des Planverfassers zur Abstimmung grundsätzlicher Planinhalte statt.
Am 04.03.1992 wurden die Ziele und Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes anläßlich einer Bürgerversammmlung (frühzeitige Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) vorgestellt. Hierzu hing der Flächennutzungsplan in der Zeit von Februar bis April 1992 zur Kenntnisnahme aus.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde ab dem 06.10.1993 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu in der Zeit vom 11.10.1993 bis 12.11.1993.
Am 13.07.1994 fand zur Abwägung der vorgebrachten Bedenken ein Abstimmungsgespräch mit wesentlich eingebundenen Trägern öffentlicher Belange (Nationalparkamt, Landkreis, STAUN) statt. Ziel der Abstimmung war es, die Bedenken einvernehmlich auszuräumen.
Ende 1994 wurde über die Fachausschüsse (Bau, Wirtschaft und Tourismus) in der Stadtvertretersitzung die Abwägung des bisherigen Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Am 02.05.1995 beschloß die Stadtvertretetung, den überarbeiteten F-Planentwurf mit Änderungen und bestimmte den 2. Entwurf zur erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB. Der für den F-Plan abwägungsrelevante Landschaftsplan wurde vorher überarbeitet worden und lag dem erneut auszulegenden F-Plan zugrunde.
Bei der erneuten öffentlichen Auslegung im Herbst 1996 konnten aufgrund der zeitlichen überholten Abwägung Bedenken und Anregungen zu allen Teilen des Planes vorgebracht werden.
Die Ende 1996 gegenüber dem 2. Entwurf vorgebrachten Anregungen und Bedenken führten zu der Notwendigkeit einer grundlegenden Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplanes (3. Entwurf Plan/Text). Grundlage der Überarbeitung war eine komplexe Abwägung, die in der Anlage zum Erläuterungsbericht des 3. Entwurfes wiedergegeben ist.
Nach Vorbereitung in den Bauauschüssen am 08.12.97 und 12.01.98 wird die abschließende Abwägung der bisherigen Anregungen und Bedenken am 24.02.98 mit 2 erneuten Änderungen gebilligt. Die Zweckbestuimmung der SO-Fläche am Blechernkrug wird von „Hotel, Pension, Freizeiteinrichtung" in „Ferienhausgebiet" geändert. Am Möwenberg sind ebenfalls Ferienhäuser geplant, so daß der FNP auch hier angepaßt wird. Da diese beide Änderungen nur die generelle Zweckbestimmung „Fremdenverkehr" konkretisieren und im Fall Blechernkrug auf verbindlicher Entwurfsebene bereits abgestimmt sind, wurde von einer erneuten Beteiligung zu diesen beiden Änderungen abgesehen. Der Flächennutzungsplan wurde in dieser Fassung am 24.02.98 durch die Stadtvertretung gebilligt; der Bürgermeister wurde beauftragt, die Genehmigung bei der Höheren Verwaltungsbehörde zu erwirken.

Mit Schreiben des Bauministeriums M-V v. 25.11.98 (Az.: VIII 230d-512.111-53.043) wurde die Genehmigung des Plans wegen einzelner inhaltlicher Mängel, wegen Verstoßes gegen Verfahrensvorschriften des BauGB und wegen unzureichender Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung versagt.

Im Januar 1999 wurden die Arbeiten am Flächennutzungsplan wieder aufgenommen. Mit der Fortführung der Planungsleistungen wurde das Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr, Rostock beauftragt.
Nach kritischer Überprüfung der Planung und Berücksichtigung neuer oder geänderter Planungsprämissen wurde der neue Vorentwurf am 12.04.99 im Bauausschuss beraten und zur Beteiligung der TöB bestimmt. Mit Schr. der Stadt Krakow am See v. 30.06.99 wurde die Beteiligung der TöB u. die Abstimmung mit den Nachbargemeinden eingeleitet und die Planung bei den Raumordnungsbehörden angezeigt.
Am 27.06.00 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See erneut beschlossen.
Mit Schreiben des Bauministeriums M-V v. 18.12.00 (Az.: VIII 230d-512.111-53.043) wurde die Genehmigung des Plans wegen Verstoßes gegen Verfahrensvorschriften des § 3 (2) BauGB erneut versagt.
Mit Beschluss vom 27.02.01 trat die Stadt Krakow am See darauf hin erneut in das Aufstellungsverfahren ein und bestimmte einen überarbeiteten Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, der ins-

besondere geänderte Darstellungen bezüglich der Art der Nutzung im Baugebiet SO 3, der Art der Nutzung und Größe des Baugebietes SO 6, der Größe der Baufläche W 19 bzw. des Baugebietes SO18 und der Größe der Baufläche W 21 bzw. des Baugebietes GE 8 enthält. Am 29.05.01 wurde der FNP beschlossen. Die Genehmigung wurde am 19.11.01 durch das Bauministerium erteilt (Az.: VIII 230d-512.111-53.043); dabei wurde die als Wohnbaufläche W24 im Ortsteil Möllen beschlossene Teilfläche versagt. Der F-Plan für das bis zum 31.12.2001 gültige Stadtgebiet ist nach Bekanntmachung v. 08.12.01 am 09.12.01 wirksam geworden.

Durch Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Charlottenthal wurde das Stadtgebiet nach Norden erweitert. Für diesen Bereich war der Flächennutzungsplan entsprechend der neuen Gebietsgrenze der Stadt zu ergänzen (§ 5, 204 BauGB).
Darüber hinaus wird die bisher von den Darstellungen des F-Plans ausgenommene Teilfläche im Ortsteil Möllen im FNP ergänzt.
Neben dieser erforderlichen Ergänzung des Plangebietes hat die Stadt Krakow ihre städtebaulichen Entwicklungsabsichten bezüglich einzelner Teilflächen im wirksamen Teilflächennutzungsplan konkretisiert bzw. geändert. Hierfür war eine entsprechende Änderung des (Teil)flächennutzungsplans erforderlich, um die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zu dokumentieren und die Entwicklung verbindlicher Bauleitpläne zu ermöglichen.

Die Planungsziele für die 1. Änderung und Ergänzung des F-Plans bestanden demnach in der Darstellung der künftigen Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Charlottenthal und der Ortslage Möllen (Ergänzung) und weiterhin in der Änderung einzelner Darstellungen im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan. Diese betreffen

- den Bereich Windfang / Uferbereich an der B 103 (Ferienhausgebiet, Beherbergung)
- den Bereich Blechern Krug (Mischgebiet)
- den Mühlenberg (westlich der B 103)
- die ehem. Kartoffelhalle in Möllen (gewerbliche Baufläche)
- das Altdorf Möllen (Fläche für die Landwirtschaft)
- die Wohnbaufläche Beerbomscher Weg (östliche Erweiterung)
- den Bereich der ehem. Kläranlage (Sportfläche)
- den Bereich Große Wasserstraße / Goetheallee (östliche Erweiterung der Wohnbaufläche W9)
- die Kleingartenfläche nördlich des Neubaugebietes (W17) – Korrektur der Flächenabgrenzung
- ehem. Ferienhausfläche am Buchenweg / Gr. Rahmannsmoor (Wohnbaufläche)

Die 1. Änderung und Ergänzung des FNP Krakow am See wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung des Bauministeriums vom 16.06.2004 (Az.: VIII 230b-512.111-53043) am 07.08.2004 wirksam.

Mit der 1. Änderung beabsichtigte die Stadt Krakow am See bereits, nach Abschluss des Änderungsverfahrens durch Neubekanntmachung nach § 6 (6) BauGB einen Gesamtflächennutzungsplan für das Stadtgebiet zu erlassen. Die Neubekanntmachung des F-Plans wurde am 20.07.2004 durch die Stadtvertretung beschlossen. Sie wurde durch Bekanntmachung am 07.08.2004 wirksam.

1.2. Anlass/ Planungserfordernis, Aufgaben der Flächennutzungsplanung, Rechtsgrundlagen:

Eine Stadt hat einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aufgrund der gravierenden politischen Veränderungen und der damit verbundenen Veränderung des gesamten Städtebaurechts auf dem Territorium der östlichen Bundesländer wurde es zur Vorbereitung und Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Krakow am See und zur Realisierung des Entwicklungskonzeptes der Stadt notwendig, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.
Ein Planungserfordernis ergab sich sodann aus der Erweiterung des Gemeindegebietes, da die Stadt nach § 5 (1) BauGB gehalten ist, die beabsichtigte Art der Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet darzustellen.
Der F-Plan ist eine planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung der Stadt Krakow am See. Einzelne in Aufstellung befindliche B-Pläne genügten zum Zeitpunkt des Verfahrens zur 1. Änderung des FNP nach der festzusetzenden Art der Bodennutzung nicht dem Entwicklungsgebot (Beer-

boom'scher Weg, Krakower Mühle, Jugendherberge) und waren durch entsprechende Darstellungen im FNP planungsrechtlich vorzubereiten.
Ein nächstes Planungserfordernis bestand für die 1. Änderung und Ergänzung des F-Plans auch insoweit, als dass einzelne, bestehende touristische bzw. Erholungsnutzungen qualitativ weiterentwickelt werden sollen, im bisherigen (Teil)flächennutzungsplan der Stadt jedoch unzutreffend als Grünfläche bzw. als gemischte Baufläche dargestellt waren und die vorhandene Erholungsnutzung hier nicht berücksichtigt war (Uferstreifen des Krakower Sees östlich der B 103).

Der F-Plan stellt für das gesamte Gemeindegebiet (innerhalb seiner politisch-territorialen Grenzen) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Krakow am See und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Stadt legt mit dem F-Plan fest, welche städtebaulichen (raumordnenden) Grobziele sie mittelfristig verfolgen will und in welcher Weise sie planerisch auf erkennbare städtebauliche Anforderungen (hier z.B. Entwicklung der Landwirtschaft, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, touristische Infrastruktur, Gewerbeentwicklung) reagieren will. Als Zeithorizont der Planung werden ca. 15 Jahre angesetzt.

Aus dem Flächennutzungsplan sind - nach Erfordernis - die Bebauungspläne (§§ 8, 12 BauGB) zu entwickeln (Programmierungsfunktion gem. § 8 (2) BauGB). Der F-Plan ruft Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger hervor, soweit diese an der Planaufstellung beteiligt wurden und dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Im Baugenehmigungsverfahren hat der F-Plan nur Bedeutung im Außenbereich als öffentlicher Belang (§ 35(3) BauGB), nicht in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).
Seiner Rechtsnatur nach ist der Flächennutzungsplan weder eine Rechtsnorm (kein Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung) noch ein (anfechtbarer) Verwaltungsakt. Eine Verbindlichkeit gegenüber den Bürgern kann nicht abgeleitet werden, da kein Einzelfall geregelt wird, sondern die Zielvorstellungen zur Erreichung der städtebaulichen Ordnung im Stadtgebiet lediglich dargestellt werden.
Die Darstellungen des F-Plans sind beachtlich im Rahmen der Prüfung sonstiger öffentlicher Belange; sie sind jedoch nicht geeignet, die einem Vorhaben etwa entgegenstehenden materiellen öffentlichen Belange auszuräumen. Sollen sich die öffentlichen Belange durchsetzen, bedarf es in einem derartigen Falle der Aufstellung eines B-Plans.

Rechtsgrundlagen:
Der F-Plan wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Die Neubekanntmachung erfolgt gem. § 6 (6) BauGB.
Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Flächennutzungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), sowie bzgl. der 1. Änd. Und Ergänzung des FNP: BauGB i.d.F. der Änderung durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97, verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081);
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Art. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl I S. 2081, 2110) sowie bzgl. der 1. Änd. Und Ergänzung des FNP: Bundesnaturschutzgesetz 2002 i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.04.2002 als BNatSchNeuregG (BGBl I 2002, 1193)
- Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung v. 29.07.98 (GVOBl. M-V, S. 647), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 14.05.2002 (GVOBl. M-V S. 184)

1.3. Allgemeine Angaben zur Stadt

Geschichtlicher Abriss, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Krakow am See mit ihrer Feldmark ist bereits ein sehr altes Siedlungsgebiet. Schon aus der Zeit vor der deutschen Kolonialisierung und Besiedlung im 12./13. Jh. können in diesem Raum bronzezeitliche Hügelgräber aus dem 2. Jahrtausend v. Chr. und eine slawische Ansiedlungen des 7.-11. Jhs. nachgewiesen werden.
Im Gefolge einer frühdeutschen Burg, der Werle'schen Fürsten, die auch Sitz des Vogtes der Vogtei Krakow war, entwickelte sich mit Beginn des 13. Jhs. die deutsche Siedlung.
Die älteste urkundliche Erwähnung der Stadt Krakow datiert aus dem Jahre 1298. Zu dieser Zeit besaß die Siedlung bereits städtische Privilegien.
Das ursprüngliche Siedlungsgebiet der Stadt erstreckte sich auf einer Länge von ca. 300 m und einer Breite von ca. 200 m entlang des Krakower Sees. Die Stadt verfügte über zwei Tore - im Norden das Güstrower Tor und im Süden das Plauer Tor.
Der Haupterwerb der Bevölkerung wurde durch Landwirtschaft, Fischerei und Handel bestritten; etwa im 14 Jh. entwickelten sich die verschiedensten Handwerkszünfte in der Stadt.
Einstmals bedeutende Stätte des Landes Werle-Güstrow, verlor die Stadt mit dem Aussterben der Werle'schen Fürsten und mit dem Rückgang des Handels im 16. Jh. mehr und mehr an Bedeutung. Hinzu kamen mehrere große Stadtbrände, die die Stadt aus reetgedeckten Holz- und Fachwerkhäusern immer wieder heimsuchten. Die Stadt wurde zu einem unbedeutenden Landstädtchen - zeitweilig dem kleinsten in Mecklenburg.

Mit dem Gründerboom infolge der deutschen Reichseinigung im Jahre 1871 und französischer Reparationsverpflichtungen setzte auch in Krakow ein deutlicher wirtschaftlicher Aufschwung ein. Der Bau der Chaussee von Güstrow über Krakow nach Plau und die Inbetriebnahme der Bahnlinie im Jahre 1882 verbesserten die Verkehrslage der Stadt am See wesentlich. Zahlreiche kleine und mittelständische Firmen gründeten sich. Die Stadt wuchs weit über ihre ursprünglichen Grenzen hinaus - Zeugnisse davon sind die W.-Pieck-Straße und die Ernst-Thälmann-Straße, die Güstrower und die Goldberger Straße.

In den 20-er Jahren des 19. Jhs. setzt allmählich die Entwicklung der Stadt zu einem Erholungsort ein. In den Jahren der DDR wächst Krakow am See zu einem landesweit bekannten Erholungsort.
Am 23. 10.1956 wurde die Stadt erstmals als Kurort anerkannt.

Seit 2002 wurde das Stadtgebiet durch Eingemeindung der Gemeinde Charlottenthal mit den Orten Charlottenthal, Groß Grabow und Klein Grabow erweitert.

Bedeutung, Lage im Raum

Krakow am See liegt zentral im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, am Nordrand des „Krakower Seen- und Sandergebietes".
Im Norden grenzen die Gemeinden Mühl Rosin und Hoppenrade, im Osten die Gemeinden Kuchelmiß und Dobbin und im Westen die Gemeinden Bellin und Reimershagen an das Stadtgebiet. Die südwestliche Abgrenzung bildet die Kreisgrenze des Landkreises Güstrow mit den Nachbargemeinden Dobbertin, Neu Poserin und Karow.

Krakow am See ist ca. 25 km südlich des Mittelzentrums Güstrow gelegen. Die Entfernungen zum Oberzentrum Rostock und zur Landeshauptstadt Schwerin betragen ca. 60 bzw. 75 km.

Die Stadt liegt am Nordrand des Naturparks Nossentiner / Schwinzer Heide, eingebettet in die abwechslungsreiche, durch ihre bewegte Topographie, durch den Seenreichtum und zahlreiche Moore sowie durch ausgedehnte Kiefernwälder und Grünlandflächen geprägte Endmoränenlandschaft.

Die Stadt Krakow am See besteht aus dem Ort Krakow am See, den Ortsteilen Charlottenthal, Groß Grabow, Klein Grabow, Alt Sammit, Neu Sammit, Möllen und Bossow. Die Gemeindeausdehnung beträgt in Ost-West-Richtung ca. 8,4 km, in Nord-Süd-Richtung ca. 14,5 km.
Die Stadt hatte am 31.12.2002 3.505 Einwohner. Die statistische Einwohnerdichte beträgt 52 EW/km². Die Gemarkung des Gemeindegebietes umfasst eine Fläche von 6,75 km² [1].

[1] Stat. Landesamt M-V, 31.12.2002

Krakow am See ist Sitz des Amtes Krakow am See mit 4 weiteren Gemeinden und insgesamt ca. 6.217 Einwohnern.

Die Stadt ist gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden:
- Bundesstraße 103 Güstrow (ca. 20 km)
- Landesstraßen 204 und 11 zur BAB A 19 (jwls. ca. 8 km);
- Kreisstraße 23 nach Bützow (ca. 35 km), Kreisstraße 35 nach Goldberg/Dobbertin (ca. 10 km, Schwerin ca. 55 km)

Krakow am See liegt mit dem Bahnhof Krakow am See und dem Haltepunkt Groß Grabow an der Regionalverkehrsstrecke Güstrow - Plau - Pritzwalk der DB AG. Die Strecke ist z.Zt. stillgelegt.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen, Planungen der Stadt

Die Stadt Krakow am See ist aufgrund § 1(4) BauGB sowie § 5(4) ROG verpflichtet, ihre Bauleitpläne (F-Plan, B-Pläne, VE-Pläne) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.
Planungen und Nutzungsregelungen, die nach Vorschriften außerhalb des BauGB festgesetzt werden, sind im F-Plan zu berücksichtigen und sollen nach § 5(4) BauGB nachrichtlich übernommen werden. In Betracht kommen hier die in § 38 BauGB aufgeführten Fachplanungen nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften (Bundesfernstraßengesetz, Bundesbahngesetz, Telegrafenwegegesetz, Luftverkehrsgesetz, Personenbeförderungsgesetz, Abfallbeseitigungsgesetz, Landesstraßengesetz etc.). Damit wird die rechtzeitige Koordination aller Planungen gesichert. Hier besteht ebenso eine Anpassungspflicht für die Stadt, da sie regelmäßig zuvor in vollem Umfang einschließlich der Klagemöglichkeit an der Planung beteiligt war.
In Aussicht genommene Planungen sollen im Plan vermerkt werden; das heißt, dass die Stadt in ihren eigenen Zielvorstellungen hierauf nicht zwingend Rücksicht nehmen muss. Ein Vermerk über eine in Aussicht genommene übergeordnete Planung hat rein informatorischen Inhalt und wird nicht Bestandteil der städtischen Planung.

2.1. Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Krakow am See ist der Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock zuzuordnen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.07.1993 (ELROP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm ‚Mittleres Mecklenburg / Rostock' (RROP MM/R) vom 18.10.94 (1. Teilfortschreibung v. 08.03.99) festgesetzt. Das Stadtgebiet liegt nach dem funktionsteiligen Zentralortesystem des Landes im Ordnungsraum des Oberzentrums Rostock im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Güstrow[2]. Der Stadt sind die Funktionen eines Unterzentrums im ländlichen Raum zugewiesen[3]. Zum Nahbereich gehören die 4 Gemeinden des Amtes Krakow am See sowie weitere 4 Gemeinden des Amtes Güstrow – Land mit einem Versorgungsbereich für ca. 8.500 EW. Die Stadt übernimmt somit über den Bedarf der eigenen Bevölkerung hinaus auch für die Bevölkerung des Nahbereiches (ca. 8.500 EW) Versorgungsfunktionen mit Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes. Die städtischen Planziele sind dementsprechend an der Regelausstattung von Unterzentren zu orientieren (ELROP M-V Pkt. 2.1.4.).
Krakow am See ist damit ein räumlicher Entwicklungsschwerpunkt der Nahbereichsstufe und muss ein über den Eigenbedarf hinausgehendes infrastrukturelles Angebot für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches gewährleisten. Dazu zählt die Sicherung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung, die Bereitstellung sozialer und kultureller Angebote sowie die Sicherung ausreichender und qualifizierter Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten. Die zentralörtliche Funktion der Gemeinde begründet damit ebenso eine schwerpunktmäßige Bereitstellung und Sicherung ausreichender Entwicklungsreserven für Wohnen und Gewerbe für den Nahbereich, um dem raumordnerischen Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Republik auch unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Effizienz von Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht zu werden. Dieser raumplanerischen Funktion entsprechend, stellt der Flächennutzungsplan nachfragegerechte Flächen für Wohnen, Gewerbe und andere Nutzungen bereit.
Der Wohnbaubedarf ist an der Bevölkerungsentwicklung und den konkreten standörtlichen Bedingungen der Stadt zu orientieren. Der allgemeine Trend in der Planungsregion ist auch in Krakow am See zu verzeichnen:
- Bevölkerungsabnahme aufgrund von Abwanderung und Geburtenrückgang,
- Zunahme der Haushaltszahlen aufgrund kleinerer Haushalte.

Aus dieser generell negativen Tendenz und unter Berücksichtigung der noch schwierigen wirtschaftlichen Situation ist über den Nachhol- und Ersatzbedarf hinaus ein Wohnbau - Entwicklungsbedarf nicht erkennbar. Eine positive Wirtschaftsentwicklung würde allenfalls zur Stabilisierung der derzeitigen Situation führen. Besondere Entwicklungspotentiale aufgrund von bedarfsauslösenden Sonderfunktionen sind in Krakow am See gegenwärtig nicht absehbar. Bei der Baulandbereitstellung müssen in Krakow am See v.a. die Ansprüche auf eine angemessene Wohnraumversorgung (Fläche, Ausstattung) erfüllt werden. Dabei ist als Besonderheit ein erheblicher Anteil an etablierten Nebenwohnsitzen aufgrund der traditionellen Erholungsfunktion des Ortes zu berücksichtigen.

[2] Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V
[3] Regionales Raumordnungsprogramm ‚Mittleres Mecklenburg / Rostock'

Das Stadtgebiet ist im RROP als Fremdenverkehrsschwerpunktraum (südlich der Linie Groß Tessin – Charlottenthal – Ahrenshagen) bzw. als Fremdenverkehrsentwicklungsraum (Gemarkungen Groß Grabow, Klein Grabow) verankert. Es ist Teil eines Raumes mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Ein Entwicklungsschwerpunkt der Stadt liegt unter Ausrichtung auf die Erhaltung und Nutzung der natürlichen Erholungspotentiale im Bereich Fremdenverkehr. Tourismus und Erholungswesen als bedeutende Erwerbsquelle in der Region sind unter Wahrung ausgewogener, sog. „sanfter" Angebotsstrukturen behutsam weiterzuentwickeln. Die guten natürlichen und naturräumlichen Gegebenheiten werden durch kulturhistorische Sehenswürdigkeiten ergänzt.

Die Stadt Krakow fungiert darüber hinaus auf ausgedehnten Teilflächen südlich der Ortslagen Krakow am See und Alt Sammit sowie nördlich von Groß Grabow als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Naturpark Nossentiner und Schwinzer Heide bildet für Vorsorgemaßnahmen des Naturschutzes ein hervorzuhebendes natürliches Potential, das jedoch teilweise mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzfläche konkurriert. In diesem Bereich sind die Flächenausweisungen unter besonderer Berücksichtigung des Entwicklungsschwerpunktes zu entscheiden und so zu realisieren, daß die hervorgehobene Bedeutung des Gebietes für Natur- und Landschaftsschutz möglichst nicht beeinträchtigt wird.
Die Naturschutzgebiete „Nebel", „Ahrenshäger See", „Krakower Obersee" sind Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner touristischen Entwicklung unterliegen sollen.

2.2. Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock (August 1996). Im GLRP sind in Karte 18 „Erfordernisse und Maßnahmen" dargestellt; ihm ist darüber hinaus die aktuelle Biotop- und Nutzungskartierung zu entnehmen. Dies ist Grundlage des Landschaftsplanes als abwägungsrelevanter Fachplan zum F-Plan. Der Landschaftsplan Krakow am See formuliert als Leitbild eine Erhöhung des Flächenanteils an offenen Flächen. Demgemäss sollen weitere Aufforstungen vermieden werden. Eine Extensivierung der Landwirtschaft und eine Umwidmung von Ackerbau in Grünlandnutzung werden angestrebt. Gleichzeitig wird eine Anreicherung strukturarmer Bereiche – v.a. im nördlichen Plangebiet – durch Anlage von Hecken, Feldgehölzen und Ackerrandstreifen als Perspektive aufgenommen.

Aufgrund der herausragenden ökologischen Potentiale wie auch der Bedeutung hinsichtlich landschaftsgebundener Erholungsnutzung sind große Teile des Krakower Stadtgebietes in ein ineinander übergreifendes System von Schutzgebieten des Naturschutzrechtes eingebunden. Die Darstellungen über Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes Krakow am See entsprechen dem derzeitigen Stand der Schutzgebietsfestsetzungen (nachrichtliche Übernahme aus dem Naturschutzrecht gem. § 5 (4) BauGB). Mögliche Erweiterungen oder Herauslösungen können diese Grenzen verändern. Für aus Schutzgebietsfestlegungen ableitbare Ansprüche oder Konsequenzen ist die jeweilig aktuelle Schutzgebietsverordnung maßgeblich.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)
Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete, die dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft wegen der hier anzutreffenden Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung dienen. Der Schutzstatus soll in erster Linie einer großflächigen Zerstörung der Landschaft entgegenwirken, daher sind in Landschaftsschutzgebieten insbesondere landschaftsverändernde Maßnahmen verboten.
Gegenwärtig sind ca. 12 % der Landkreisfläche in Landschaftsschutzgebieten gesichert.
Im Gebiet der Stadt Krakow am See befinden sich das LSG„Krakower Seenlandschaft" sowie das LSG „Nossentiner / Schwinzer Heide". Der Geltungsbereich der Planung berührt darüber hinaus die Naturschutzgebiete „Nebel" und „Ahrenshäger See" und die Flächennaturdenkmale „Windfang" und Kohramsmur".

LSG „Krakower Seenlandschaft"
Das LSG „Krakower Seenlandschaft" trat gemäß Kreisverordnung am 14.08.1996 in Kraft und wurde durch Verordnung vom 11.03.02 geändert. Es umfasst auf einer Fläche von etwa 3500 ha den Krakower Binnensee, den Nordteil des Krakower Sees, den Serrahner See, die angrenzenden Wald-, Acker- und Grünlandflächen sowie die Dobbiner Feldmark, den südöstlichen Bereich der Gemarkung Charlottenthal

und darüber hinaus Teile der Gemeinde Kuchelmiß. Durch die Lage in der Endmoränenlandschaft mit seinem bewegten Relief und den Gewässern sowie den vielfältigen Erscheinungsformen einer gewachsenen Kulturlandschaft dient die Unterschutzstellung auch der Sicherung der Erholungseignung des Gebietes als Grundlage für den Fremdenverkehr.
Die Grenze verläuft von der Nebel in Höhe Charlottenthal kommend, südlich entlang der Ortslage Charlottenthal, östlich der B 103 am Blechernkrug vorbei ins nördliche Stadtgebiet von Krakow hinein (Baugebiete liegen außerhalb der Grenzen) und führt unter Aussparung des südöstlichen Stadtrandes an der Dobbiner Chaussee weiter. Ein großer Teil des LSG „Krakower Seenlandschaft" ist heute Bestandteil des Naturparks „Nossentiner/Schwinzer Heide".

LSG „Nossentiner / Schwinzer Heide - Landkreis Güstrow"
Das LSG „Nossentiner / Schwinzer Heide" trat gemäß Kreisverordnung am 21.01.94 in Kraft und umfasst die Waldgebiete der Nossentiner/Schwinzer Heide mit den eingeschlossenen Seen auf einer Fläche von 7.581 ha. Es dient dem Schutz von Landschaftsteilen der Mittelmecklenburgischen Seenplatte und der Waldgebiete der Nossentiner / Schwinzer Heide. Das LSG bildet einen repräsentativen Ausschnitt der glazialen Serie mit Endmoränenlandschaften und Sandergebieten sowie geologischen Bildungen wie Schmelzwasserrinnen und -mulden. Das LSG wurde 1990 einstweilig gesichert und komplett dem Naturpark „Nossentiner / Schwinzer Heide" zugeordnet.

Naturpark (NP)
Mit Hilfe des Nationalparkprogramms sollen Großlandschaften mit sehr guter Naturausstattung für die Zukunft bewahrt werden. Naturparke dienen dem großflächigen Schutz wertvoller Kulturlandschaften, die sich durch natürliche Vielfalt und Schönheit auszeichnen. Naturschutzrechtlich stellen sie Landschaftsschutzgebiete mit eingelagerten Naturschutzgebieten dar. Naturparke sind einheitlich zu pflegende und zu entwickelnde Gebiete, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgesetzt werden.

Naturpark „Nossentiner / Schwinzer Heide"
Der Raum südlich von Krakow wurde am 14.07.1994 per Landesverordnung als Naturpark mit obiger Bezeichnung kreisübergreifend festgesetzt. Zielstellung sind der Schutz, die Pflege und die Entwicklung einer historischen Kulturlandschaft mit reicher Naturausstattung.
Die Gesamtfläche des Naturparkes beträgt 36.500 ha. Er ist eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Mecklenburgs. Der Kreis Güstrow ist flächenmäßig mit etwa 22 % beteiligt. Im Naturpark befinden sich 16 Naturschutzgebiete (NSG) mit zusammen 58.34 ha, wovon das NSG „Krakower Obersee" das bedeutendste ist. Das sind ca. 19% der Gesamtfläche des Naturparkes. Der überwiegende Rest der Fläche ist in 4 LSG geschützt, die eine Fläche von 75 % einnehmen.
Die Zielstellungen für die Entwicklung des Naturparkes „Nossentiner / Schwinzer Heide" liegen in einer umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft, dem Schutz und der Erhaltung der natürlichen Tier- und Pflanzenwelt und der gezielten Erschließung des Gebietes für Erholung und Tourismus.
Die Grenze des Naturparkes verläuft von West nach Ost entlang des Alt Sammiter Damms (Verbindungsstraße Alt Sammit - Krakow am See), südlich der Ortslage von Krakow am See durch das Gut Möllen entlang der Landstraße nach Dobbin/Linstow. Die Ortsteile Alt Sammit, Neu Sammit und der östliche Ortsbereich von Möllen liegen innerhalb des Naturparkes Nossentiner / Schwinzer Heide. Der Naturpark ist ein gemeldetes Europäisches Vogelschutzgebiet, in dem die Bestimmungen des § 18 LNatG M-V zu beachten sind.

Naturschutzgebiete (NSG)
Naturschutzgebiete bilden im Vergleich zu LSG eine strengere Schutzform von Natur und Landschaft. Dies sind Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen zur Erhaltung oder Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen wildlebender Tier- und Pflanzenarten, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wg. ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit erforderlich ist. Hier sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu seiner nachhaltigen Störung führen können, verboten. NSG werden durch Rechtsverordnung der obersten Naturschutzbehörde festgesetzt.
Der Flächennutzungsplan weist das die südöstliche Gemeindegrenze bildende Naturschutzgebiet "Krakower Obersee" aus.

NSG „Krakower Obersee"
Das NSG „Krakower Obersee" besteht aufgrund der Schutzverordnung vom 06.06.1939 und befindet sich derzeit im Verfahren mit erweiterten Grenzen. Die Gesamtfläche des NSG einschließlich der erweiterten Flächen beträgt 1.189 ha, davon 843 ha Wasserfläche, 94 ha Wald und 170 ha landwirtschaftliche Nutzfläche.
Der Krakower Obersee ist eines der ältesten Naturschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern. Es dient der Erhaltung, Pflege und Entwicklung einer großen Anzahl geschützter und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sowie der nachhaltigen Sicherung eines 1978 entsprechend der Ramsar-Konvention ausgewiesenen "Feuchtgebietes von internationaler Bedeutung" (FiB). Von besonderer Bedeutung ist der Krakower Obersee als Brut-, Rast- und Mausergebiet vor allem für Wasservogelarten. Das NSG ist als FFH-Gebiet vorgeschlagen.
Ein Festsetzungsverfahren zur Erweiterung der Grenze des NSG „Krakower Obersee" - vorrangig im Bereich des Westufers - ist in Vorbereitung.

NSG „Nebel"
Das Naturschutzgebiet besteht ist seit dem 12. 10. 1995 aufgrund der Landesverordnung vom 31.08.1995 (GVOBl. M-V S. 498) in Kraft (geändert durch Artikel 25 der Verordnung vom 22.01.1998 / GVOBl. M-V S. 158/, in Kraft seit 28.02.1998). Das Schutzgebiet umfasst einen 18 Kilometer langen Talabschnitt des Fließgewässers "Nebel". Das Naturschutzgebiet dient der Sicherung, Erhaltung und Entwicklung der Vielgestaltigkeit des Fließgewässers unter Einbeziehung der anliegenden Flächen in seiner jetzigen Struktur und Beschaffenheit als nährstoffarmer Flussabschnitt. Dieses Fließgewässer des Tieflandes ist Lebens- und Reproduktionsraum besonders geschützter und stark gefährdeter Fisch- und Vogelarten, Libellen, Muscheln, Schnecken, Krebse und Lurche sowie Standort gefährdeter Pflanzenarten. Dem Schutzziel dient insbesondere eine Minimierung der Nährstoff- und Schadstoffeinträge aus den Siedlungen und den landwirtschaftlichen und fischwirtschaftlichen Nutzungen des Gebietes.

NSG „Ahrenshäger See"
Für das Schutzgebiet gilt die DDR-Verordnung fort aufgrund der Entscheidung des Regierungsbevollmächtigten des Bezirkes. Schwerin v. 01.10.1990. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 40 ha südlich der Landesstraße 11.

Flächennaturdenkmale (FND)
Flächennaturdenkmale sind flächenhafte Schutzgebiete, die in ihrer Größe unterhalb von Naturschutzgebieten einzuordnen sind und im Rahmen der DDR-Gesetzgebung in der Regel aus Gründen des Artenschutzes festgesetzt wurden. Sie gelten gemäß den Bestimmungen des Einigungsvertrages fort. Im Bundesnaturschutzgesetz ist diese Schutzkategorie nicht verankert. Sie sind jedoch der dort vorgesehenen Schutzkategorie des Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) bzw. des Naturdenkmals (ND) - §§ 28, 29 BNatSchG 2000, § 26 LNatG M-V - gleichgestellt.
Flächennaturdenkmale gelten als Grundlage für die Ausweisung von geschützten Landschaftsbestandteilen. Sie sind aufgrund ihrer Seltenheit und Gefährdung speziell durch das Gesetz geschützt (§ 20 c BNatSchG, § 20 L NatG M-V), in der Rangigkeit stehen sie jedoch über den geschützten Biotopen.
In Zukunft wird es zu einer Umbenennung der Flächennaturdenkmale kommen, der Flächennutzungsplan weist aber noch folgende unter Schutz gestellten Objekte aus:

FND „Rathmannsmoor"
Typische Ausbildung eines Torfmoosmoores mit Hochmoorcharakter (außerhalb des Waldes).

FND „Mäckelberg"
großflächig ausgebildeter Halbtrockenrasen.

FND „Großes Rahmannsmoor"
Intaktes Torfmoor mit guten Beständen typischer Vertreter der standortgebundenen Flora.

FND „Moorwiese am Wadehäng"
Kalkflachmoor mit zahlreichen geschützten und stark gefährdeten Arten.

FND „Flachmoor am Bornbruch"
Gut ausgebildetes Flachmoor, insbesondere mit bemerkenswerten Beständen geschützter und stark gefährdeter Arten.

Flächennaturdenkmale „Windfang", Kohramsmur":
Die nördlich an das „Kohramsmur" angrenzende Wiesenniederung ist im Zusammenhang mit dem Moor für den Biotop- und Artenschutz von Bedeutung im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Kiesabbaus im Feld Charlottenthal III. Die Niederungsfläche muss ggf. angestaut werden, um dauerhaft ausreichende Wasserstandsverhältnisse im „Kohramsmur" zu sichern. Ein solches potenzielles Gewässer ist bei heranrückenden Planungen durch Einhaltung entsprechender Mindestabstände zu berücksichtigen. (Eine Vertiefung der diesbezüglichen Untersuchungen und Planungen ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Kiesabbau Charlottenthal III zu erwarten.)

Naturdenkmale (ND)
Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Die Festsetzung kann auch die für den Schutz des Naturdenkmals notwendige Umgebung einbeziehen.
Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des ND oder seiner geschützten Umgebung führen können, sind verboten.
Eine Darstellung der Naturdenkmale erfolgt in der Planzeichnung.

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)
Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder zur Abwehr schädlicher Einwirkungen erforderlich ist. Der Schutz kann sich in bestimmten Gebieten auf anthropogen bedingte Strukturen (Baumreihen, Hecken, ländliche Parkanlagen) oder natürliche / naturnahe Lebensräume (Feuchtwiesen, Wasserläufe, Teiche, Trockenhänge) erstrecken.
Gemäß § 27 L NatG M-V gelten im Sinn des § 18 BNatSchG sämtliche Alleen und einseitige Baumreihen generell als geschützte Landschaftsbestandteile. Sie sind in ihrem Bestand zu sichern und vor Beeinträchtigungen und Zerstörung zu bewahren. Im Plangebiet befinden sich Alleen entlang folgender Straßenzüge:

- Landesstraße 11 (B 103 – Kuchelmiß)
- B 103 nördlich von Groß Grabow
- Straße zw. Groß Grabow und Klein Grabow (östlich der Gleistrasse)
- Straße Klein Grabow – Lüdershagen
- Weg westlich von Klein Grabow
- Sternberger Weg (südwestl. Alt Sammit)

Geschützte Biotope
In der Planzeichnung sind gemäß § 5 (2) 10 BauGB die nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotope aus dem Landschaftsplan Krakow am See sowie unter Verwendung der Biotoptypenkartierung durch die CIR-Luftbildauswertung des LAUN gesondert dargestellt, sofern sie nicht Teil einer anderen nachrichtlich übernommenen naturschutzrechtlichen Fläche sind.
Im Gebiet der Stadt Krakow am See befinden sich folgende geschützte Biotoptypen:

- naturnahe Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände, Seggenbrüche, Naßwiesen, Bruchwälder
- naturnahe und unverbaute Bachabschnitte, stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer
- Feldgehölze und Feldhecken
- Trocken- und Magerrasen

Umsetzung der FFH-Richtlinie
Nicht unwesentliche Teile des Gemeindegebietes sind als Gebietsvorschlag gem. der FFH-Richtlinie des Europ. Rates gemeldet. Dazu gehören der Krakower Obersee und der Naturpark Nossentiner / Schwinzer Heide. Ziel der Schutzgebietsausweisung ist die Einrichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000".

2.3. Hydrogeologie

Über die Trinkwasserschutzzonen II, III der Grundwasserfassung Krakow (westlich der Ortslage Krakow) hinaus bestehen im Bereich der ehem. Gemeinde Charlottenthal keine Einschränkungen aufgrund des Trinkwasserschutzes.
Die Trinkwasserschutzzonen II, III der Grundwasserfassung Krakow, westlich der Ortslage Krakow sind als nachrichtliche Übernahme nach § 5 (4) BauGB im F-Plan dargestellt. Auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW Regelwerkes W 101 (02/95) und die fachliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Güstrow wird hingewiesen. Auf die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen wird mit Verweis auf die Baugebiete 23 SO/R, 3GE, 4GE, 5GE, 3MI, 4MI hingewiesen.

Das ungespannte Grundwasser des oberen Grundwasserleiters fließt in Gebieten mit einem wechselhaften Aufbau der Versickerungszone (Anteil bindiger Bildungen 20 – 80%). Der obere Grundwasserleiter ist im südlichen Teil des Plangebietes überwiegend luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im nördlichen bereich des Stadtgebietes ist der obere Grundwasserleiter vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Grundwasserflurabstand wird nach der HK 50 in einem Flurabstand > 5 m erwartet; in Niederungsbereichen beträgt er weiträumig ≤ 2 m.
Die Fließrichtung orientiert sich im Bereich nördlich Charlottenthal nach Nordosten zur Nebel. Im südwestlichen Planbereich ist hingegen eine Fließrichtung nach Südwesten nachweisbar.
Im Bereich der Nebelniederung treten artesische Druckverhältnisse auf.

Viele der Senken und Niederungsbereiche werden von Fließgewässern durchzogen, die in den Krakower See entwässern. Nur 100 m unterhalb der Südspitze des Krakower Sees verläuft im Nordwesten in Südostrichtung eine Grundwasserscheide I. Ordnung. Während der Krakow am See zugewandte Bereich zur Ostsee entwässert, gehört der südliche Bereich zum Einflussgebiet der Nordsee.

2.4. Rohstoffgeologie

Südwestlich von Charlottenthal befindet sich ein Abbaugebiet für Kiessand. In den Bewilligungsfeldern Charlottenthal und Charlottenthal Südwest erfolgt derzeit der Abbau, teilweise im Nassschnitt. Für das beantragte Bergwerksfeld Charlottenthal III wurde ein Raumordnungsverfahren mit eingeschlossener UVP positiv abgeschlossen; die Eröffnung des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens ist für Herbst 2003 vorgesehen. Der Abbau im Bewilligungsfeld Charlottenthal ist weitgehend abgeschlossen.
Nordwestlich von Alt- Sammit befindet sich ein Höffigkeitsgebiet für Kiessand. Eine Erkundung ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

2.5. Planungen der Stadt Krakow am See

Stadterneuerung:
Die Stadt Krakow am See ist mit ihrem Sanierungsgebiet „Altstadt" in das Sanierungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme dient der Behebung städtebaulicher Missstände in den Bereichen Gestaltung, Verkehr und Nutzung. Auffällig ist, dass sich der größte Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet in einem schlechten Bauzustand befindet. Dabei sind nur unerhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtquartieren festzustellen. Grundsätzlich sind die Gebäude aus der Jahrhundertwende etwas besser erhalten als die ältere Bebauung aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Ein erhöhter Instandsetzungsaufwand ist bei den Häusern in der Plauer-, der Wilhelm-Pieck-, der Kirchen- und der Wedenstraße zu erwarten.
Das gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist im Flächennutzungsplan aus Gründen der Darstellungsschärfe nicht vermerkt. Hierzu wird auf die Sanierungssatzung beim Bauamt der Stadt verwiesen.
In dieses Sanierungsgebiet in den Grenzen der historischen Altstadt mit einem Teilabschnitt der W.-Pieck-Straße westlich der B 103 wurde 1999 der Bereich Güstrower Str. / Goldberger Str. mit einbezogen (Sanierungssatzung 2001 rechtskräftig).
Im Zuge der Durchführung der Sanierung wurde für den Innenstadtbereich eine Erhaltungssatzung und eine Gestaltungssatzung erlassen.

Bauleitplanung:
Im Parallelvervahren mit der 1. Änderung und Ergänzung ihres Flächennutzungsplans stellte die Stadt Krakow am See die Bebauungspläne Nr. 7 „Blechern Krug", Nr. 19 „Krakower Mühle", Nr. 20 „Beerboom'scher Weg 2. BA", Nr. 21 „Stellwerkswiesen" auf. In Möllen wird während des FNP-Änderungsverfahrens eine Innenbereichssatzung aufgestellt.
Im Bereich der ehem. Gemeinde Charlottenthal ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 02 „Kastanienallee" (Charlottenthal) zu beachten. Darüber hinaus ist für Klein Grabow eine Innenbereichssatzung in Aufstellung.
Seit Mitte 2002 verfügt das Amt Krakow am See über einen Schallimmissionsplan.

3. Natürliche Gegebenheiten

3.1. Relief

Krakow am See liegt am Westrand der Mecklenburgischen Seenplatte, welche ein Teilstück des Baltischen Landrückens darstellt. Typisch für die Landschaft sind die vielen hundert Seen, welche das Landschaftsbild unverwechselbar gestalten. Der Raum Krakow erhielt seine markantesten Oberflächenformen in der letzten Phase des Weichselhochglaziale - dem Pommerschen Stadium. Das Plangebiet liegt innerhalb der in dieser Zeit entstandenen Randlagen am Westufer des Krakower Sees, die durch Sander und Rinnen in Endmoränenkomplexe gegliedert sind und heute ein vielfältiges Spektrum unterschiedlicher Biotoptypen hervorbringen. Diese glazialen Oszillationen bilden so markante Höhenzüge wie den Buchenberg, den Mäckelberg, Küsterberg, die Waddingstannen und den Jörnberg. Nördlich des Sees lag der Hauptgletscher des Pommerschen Stadiums. Die gestauchte Endmoräne ist westlich des Durchbruchtales der Nebel zwischen Serrahn und Kuchelmiß am vollständigsten entwickelt und erreicht hier eine Höhe bis + 80 m über NN.

3.2. Böden

Ebenso wie das Relief ist auch die Bodensituation sehr vielgestaltig. Die Geschiebelehme der Moränen wechseln zum Teil kleinflächig mit Schmelzwassersanden und organogenen Nieder- und Hochmoorbodensenken und Niederungen. Der Geschiebemergel ist ein generell tragfähiger Boden. Er ist jedoch frostgefährdet und neigt im oberen Verwitterungshorizont zu Staunässebildungen.
Insbesondere die Bereiche der Altstadt und die angrenzenden ufernahen Flächen am Bornbruch und unterhalb des Jörnberges sowie die Niederungen um den Glambecksee und südlich von Möllen weisen anmoorige Deckschichten auf.
In den Bereichen nördlich und östlich von Groß Grabow, nordöstlich von Charlottenthal, sowie östlich der Bahnlinie, zwischen Charlottenthal und Groß Grabow werden Baugrundschwächezonen erwartet.

3.3. Gewässer

Die Landschaft Krakows wird in hohem Maße durch die zahlreichen Wasserflächen bestimmt und charakterisiert. Neben dem dominierenden Krakower See sind westlich von Krakow am See zahlreiche kleinere Seen vorhanden (Alter Dorfsee, Derliener-, Langer-, Schwarzer- und Bossower See). Vor allem durch die ungeklärte Abwassereinleitung und die diffusen Nährstoffeinträge aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen im gesamten oberirdischen Einzugsgebiet hat sich die Wasserqualität in den letzten Jahren / Jahrzehnten verschlechtert. Direkte Auswirkungen sind unter anderem Massenentwicklungen des Phytoplanktons, gelegentlich kritische Sauerstoffkonzentrationen mit teilweise vollständigem Sauerstoffschwund in den Tiefenlagen und die Bildung von Fäulnisgiften (H_2S). Die Wasserverhältnisse weisen von See zu See, bzw. auch innerhalb des Krakower Sees unterschiedliche Trophiegrade auf, die in mesotrophen bis stark eutrophen Bereichen liegen. Mit Aufnahme des Betriebes der neuen Kläranlage Krakow-Charlottenthal 1995 und dem Anschluss der Ortsteile Alt Sammit und Möllen ab dem Jahr 2000 wird der Eintrag un- bzw. unzureichend geklärter häuslicher Abwässer als eine Belastungsquelle abnehmen. Der Befund einer im Sommer 1997 durchgeführten Wasseranalyse (Probennahme Badestelle Jörnberg) entsprach den Anforderungen der EG-Badegewässerrichtlinie, alle untersuchten Parameter lagen deutlich unter den Richtwerten bzw. im nicht nachweisbaren Bereich.
Zur Erhaltung und weiteren Verbesserung der Wasserqualität als Grundlage der direkten Nutzung für den Fremdenverkehr, die Fischwirtschaft und selbstverständlich aus ökologischen Gründen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung, Nutzungsextensivierung in angrenzenden Uferbereichen (verstärkte Bewirtschaftung entsprechend der naturschutzgerechten Grünlandnutzung)
- Einhaltung der naturschutz- und landeswasserrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerschutzstreifen (100 m ab Uferlinie an Gewässern > 1 ha, die Breite von 7 m ab Böschungsoberkante von Gewässern ist als Uferbereich von Bebauung freizuhalten)
- großzügige Ausweisung von Pufferzonen (Uferrandstreifen) um die Gewässer zur Verminderung des Oberflächeneintrages von Nähr- und Schadstoffen
- naturschutzgerechte Bewirtschaftung von Niedermoorflächen unter Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes sowie auf erosionsgefährdeten Standorten (Hanglagen)

- Verringerung der Winderosion durch Strukturelemente wie Feldhecken, Baumreihen, Zwischenfruchtanbau.

Die Seeteile des Krakower Sees weisen je nach Nutzungsintensität z.B. Badebetrieb, Fischerei deutliche Unterschiede auf. Für alle Seeteile liegen aktuelle Klassifizierungsergebnisse vor (Seenprojekt M/V). Der Möllener See ist für eine Sanierung ab 2005 im Landesprogramm M-V vorgesehen (Entschlammung, Anlage von Spülfeldern, derzeit keine zeitliche Fixierung der Maßnahmen).

3.4. Natur und Landschaft

Die Darstellung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Zielvorstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Aufgaben des Landschaftsplanes. Seine Aussagen sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan soll, bezogen auf die Einbindung von Siedlungsbereichen in die Landschaft, Zielkonflikte benennen und die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zu ihrer Lösungen darstellen. Er benennt den erforderlichen Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie räumliche Bereiche, in denen diese Maßnahmen im Sinne der Belange von Natur und Landschaft sinnvoll durchzuführen sind. Die nachfolgenden Erläuterungen sind daher stark gekürzt.

Das hohe Potential naturräumlicher und ökologischer Ressourcen der Krakower Landschaft findet Niederschlag in den Ausführungen und Planungsmaßgaben des 1992 erarbeiteten 1. Entwurfes des Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommerns. Das Programm weist der Krakower Landschaft die Funktion eines Raumes mit besonderer - in Teilen sogar herausragender - Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu. Im F-Plan werden alle gesetzlich geschützten Biotope (ab 0,5 ha - Bagatellgrenze) nachrichtlich übernommen und/oder sind Teil einer Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Krakow am See besitzt mit dem Krakower See und der umliegenden, vielstrukturierten Landschaft Lebensräume mit nationaler wie internationaler Bedeutung. Die menschliche Siedlungstätigkeit und die mit ihr verbundene Art der Landnutzung hat in der Vergangenheit die umgebenden Landschaftsstrukturen und den Charakter der Landschaft und die ihr zugehörigen Tier- und Pflanzengesellschaften stark verändert und beeinflusst, so dass an die Stelle der Naturlandschaft die landschaftlich geprägte Kulturlandschaft getreten ist.
Aufgrund der erdgeschichtlichen Morphogenese ist das Plangebiet mit einer Vielzahl unterschiedlicher Biotoptypen ausgestattet. Insbesondere die feuchten und teilweise anmoorigen Standorte, die zwischen den Sanderflächen als holozäne Ablagerungen eingeschlossen sind und die von eiszeitlichen Bildungen herrührenden Kleingewässer in der Feldmark sowie einzelne Magerstandorte nordwestlich von Groß Grabow charakterisieren das Landschaftsbild. Sie unterliegen dem gesetzlichen Schutz aufgrund § 30 BNatSchG 2002 / § 20 LNatG M-V.
Die aufgrund der Kartierung des LUNG ausgewiesenen Schutzbiotope wurden nachrichtlich in die Planung übernommen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die diesbezüglichen Darstellungen einem vorläufigen Arbeitsstand entsprechen, da eine vollständige Auswertung aller einschlägigen Daten dortseits noch nicht vorliegt.

3.5. Klima

Klima:
Das Plangebiet liegt im Bereich des Mecklenburgisch – Brandenburgischen Übergangsklimas mit kontinentalen Einflüssen. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei 8° C (Jan. –1° C; Jul. +17° C). Das Klima liegt im feuchten Feuchtigkeitsbereich mit Jahresniederschlägen von durchschnittlich 620 -650 mm, wobei die maximalen Niederschlagssummen in die Sommermonate Juli und August fallen. Die Monatsmitten der relativen Luftfeuchte schwanken zwischen 74 - 90 %, wobei insbesondere in See- und Niederungsnähe hohe Luftfeuchtigkeit vorherrscht. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,9°C. Die Hauptwindrichtungen des Gebietes sind jahreszeitlich unterschiedlich; im Sommer sind westliche Winde vorherrschend, im Winter dominieren Winde aus südlichen Richtungen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Entwicklungspotentiale

Krakow am See
Der Stadtgrundriß von Krakow am See stellt sich unzusammenhängend dar. Bereits die Gründung der Stadt in zwei Bebauungsschwerpunkten war die historische Vorgabe hierfür. Sie setzte sich mit der weiteren vom Ortskern losgelösten Siedlungsentwicklung im Osten und Südosten in die freie Landschaft fort. Die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen entlang der B 103 im Norden und Süden trug dazu bei. Ein weiterer Grund für diese heterogene Siedlungsentwicklung ist im schlechte Baugrund sowie der teilweise hohen Reliefenergie im Stadtgebiet zu suchen..
In der Altstadt sowie in den angrenzenden Wohngebieten wird i.d.R. eine zweigeschossige Bebauung nicht überschritten. Die in der jüngeren Vergangenheit entstandenen Wohngebiete Ziegelbruch und Jörnberg weisen als Einfamilienhausstandorte eine lockere eingeschossige Bebauung auf. Als Baustruktur in der Altstadt einschließlich der Güstrower- und Goldberger Straße ist die in Krakow am See typische Straßenrandbebauung vorherrschend. Die Häuser stehen in der Regel traufseitig einheitlich in einer Flucht an der Straße. Komplexer Wohnungsbau ist an der Plauer- und Dobbiner Chaussee entstanden.
Die hohe Reliefenergie und die ökologisch hochwertigen Flächen innerhalb des Stadtgebietes, lassen auch heute nur eine begrenzte bzw. eingeschränkte Siedlungsflächenentwicklung zu. Folgende Restriktionen sind bei der weiteren Planung zu beachten (vgl. auch Landschaftsplan):

- im Westen die geschützten Feuchtbereiche des Mühlenbaches (Wasserschutzzone) sowie der Mäckelberg und der Mühlenberg mit anschließenden Gewerbebauflächen
- im Norden und Nordosten der Krakower See
- im Südosten die Flächennaturdenkmale mit dem Übergang in die freie Landschaft sowie der Waldgrenze. Eine weitere Entwicklung in die Landschaft ist hier aufgrund naturschutzrechtlicher Bestimmungen nicht möglich. Das Baugebiet Bornberg stellt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde die äußerste Siedlungsgrenze dar.

Lediglich im Süden der Stadt zwischen der B 103 und der Dobbiner Chaussee bietet sich neben der Bestandsverdichtung sowie der Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen eine Siedlungsentwicklung an. Diese Flächen bilden zur Zeit mit dem beziehungslosen Nebeneinander von Garagenhöfen, Freiflächen, teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen und Kleingärten eine städtebaulich ungeordnete Situation.
Nach einer Neuordnung bzw. Umnutzung können hier, sowie weiter südlich angrenzend, unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Wohnflächen ausgewiesen werden.

Alt Sammit
Der Ortsteil liegt ca. 3 km westlich von Krakow am See und ist mit seiner Versorgung ausschließlich auf Krakow am See ausgerichtet. Alt Sammit ist mit rd. 150 Einwohnern nach Krakow der größte Ortsteil im Gemeindegebiet der Stadt am See.
Wirtschaftliche Grundlage des Ortes ist die Landwirtschaft mit der landwirtschaftlichen Produktionsgesellschaft sowie dem Gestüt Ganschow. Diese Einrichtungen sind mit der Kirche und dem Schloß ortsbildprägend. Wohnnutzung ist jedoch nach der Anzahl der Nutzungseinheiten vorherrschend, Gewerbeansiedlungen sind nicht vorhanden. Das Gestüt hat teilweise Funktionen aus dem Bereich Fremdenverkehr (Gaststättenbetrieb) übernommen.
Obwohl sich die Ortschaft teilweise an der Straße entlangzieht, wirkt sie relativ geschlossen. Die starke innerörtliche Durchmischung mit Landwirtschaft würde einer monozentralen Entwicklung im Bereich Fremdenverkehr entgegenstehen. Gleichwohl bietet der Ort aufgrund seiner weitgehend ungestörten landwirtschaftlichen Prägung und der naturräumlichen Einbindung tragfähige Potentiale im Bereich der Fremdenverkehrsentwicklung.
Auffällig ist die in jüngerer Vergangenheit entstandene splitterhafte Siedlungs- entwicklung nördlich des Ortes, die das relativ kompakte Siedlungsgefüge stört. Die weitere Zersiedelung der Landschaft sollte hier durch eine Abrundung der Bebauung beendet werden. Die Ergänzung von Angeboten des Fremdenverkehrswesens kann zu einer wirtschaftlichen Stabilisierung der landwirtschaftlichen Nutzungen beitragen (Reitsport, Ferienhäuser ...)

Neu Sammit
Der Ortsteil liegt in einem Waldstück am Ufer des Langen Sees südöstlich von Krakow am See. Der Ortsteil besteht lediglich aus 5 Wohngebäuden und dem Schloß. Als ortsbildbestimmende Größe wird das Schloß heute als Pflegeheim genutzt.

Die weitere Entwicklung des Ortes ist auf den Bestand begrenzt, da Neu Sammit von geschützten Grünbereichen bzw. Gewässern umgeben ist.
Planungsrechtlich ist der Ort als Außenbereich i.S. von § 35 BauGB zu bewerten.

Möllen
Der Ortsteil liegt unmittelbar südlich des Hauptortes Krakow am See und gliedert sich in den historischen Wohnstandort am Möllener See und den neu geschaffenen Standort zwischen Krakow am See und dem Möllener See. Aufgrund seiner topographischen Lage im Niederungsgebiet unmittelbar am Naturschutzgebiet Krakower Obersee ist eine weitere Entwicklung des alten Ortes am See nur in den Grenzen der Siedlungsflächen vorgesehen (Abrundung der Ortslage).
Die Versorgung des Ortes wird von Krakow am See übernommen.
In Möllen war die Landwirtschaft mit Intensivtierhaltung (Rinder) siedlungstragender Faktor in der jüngeren Vergangenheit. Der weitere Fortbestand der Tierhaltung war jedoch aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nach der politischen Wende sowie örtlich ungünstiger agrarstruktureller Voraaussetzungen nicht möglich. Mehrere Versuche in den vergangen Jahren, den landwirtschaftlichen Betrieb der Rinderanlage zu reaktivieren scheiterten.
Um einerseits eine Neuordnung der dortigen Nutzungsbrachen zu initiieren und andererseits die vorhandene Erschließungssituation wirtschaftlich auszunutzen, wird eine Nachnutzung dieser Fläche für Zwecke der gewerblichen Entwicklung angestrebt.

Bossow
Der südlich von Krakow am See gelegene Ortsteil Bossow besteht aus drei kleineren Siedlungsteilen beiderseits der B 103 (Stallanlagen, Wohnhausgruppe, ehemalige Imkerei) sowie einem Siedlungsteil an der Straße nach Schwinz/Goldberg (Försterei). Die baulichen Nutzungen sind sämtlich typische Siedlungssplitter und unterliegen daher künftig der planungsrechtlichen Beurteilung als Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB. Eine bauliche Entwicklung dieser Flächen ist auf den Rahmen des Bestandsschutzes beschränkt.

Borgwall / Wadehäng
Das Westufer des Krakower Sees ist geprägt durch ein Nutzungskonglomerat aus überwiegend Ferien- und Wochenendhäusern mit einzelnen Wohnnutzungen. Eine zusammenhängende Teilfläche ist durch überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die derart genutzte Fläche erstreckt sich über einen ca. 100 .. 200m tiefen, ca. 1000 m langen zusammenhängenden Siedlungsstreifen unmittelbar zwischen Seeufer und Waldkante. In der jüngeren Vergangenheit wurden die Ferienhausgebiete „Kiefernhain" und „Am Pilz" ergänzt.
Die bestehenden Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Eine Ergänzung einzelner Wohngebäude ist ausschließlich als Abrundung im Rahmen einer vorhandenen Erschließungsanlage im nördlichen Bereich dieses Areals vorgesehen.

Campingplatz / Windfang
Am Nordufer des Krakower Sees, südlich der Landesstraße L 11 befindet sich ein Camping- und Mobilheimplatz, eine Ferienhausansiedlung und ein ehemaliges Schulungsobjekt. Der Campingplatz und die Ferienhaussiedlung sollen als wichtige Bausteine der örtlichen touristischen Infrastruktur erhalten werden. Für das ehemalige Schulungsobjekt wird eine sozialmedizinische Nachnutzung und Fortentwicklung angestrebt. Die Stadt sieht hier die Einrichtung eines Kurgebietes mit Angeboten für die postklinische Erholung (Rekonvaleszenz) und die Betreuung von Senioren vor.

Charlottenthal
Die Orte Charlottenthal, Groß Grabow, Klein Grabow stellen nach ihrer Siedlungsstruktur jeweils typische Gutsdörfer dar.
In Charlottenthal ist diese Struktur auf der Westseite der B 103 nahezu unverfälscht überliefert. Die ausgedehnte Gutsanlage und die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Siedlungshäuser prägen und ordnen das Siedlungsbild nachhaltig. Eine Wohnbauergänzung, die nach 1990 aufgrund des B-Plans „Kastanienallee" am nordwestlichen Rand des Gutsparks entstand, bildet strukturell zwar eine weitgehend selbständige Siedlungseinheit, greift jedoch nicht störend in das überlieferte Gefüge ein. Die Wohnbebauung am nördlichen und südlichen Dorfrand auf der Ostseite der B 103 nimmt nur bedingt am örtlichen Bebauungszusammenhang teil.

Aufgrund der abgeschlossenen Dorfstruktur ergeben sich keine Ansätze für eine bauliche Entwicklung im Wohnbereich.
Die gewerblich genutzte Fläche, die den Bereich östlich der B 103 dominiert, liegt in günstiger Lage zu den Hauptwohnbereichen des Ortes bezüglich der Windrichtung und notwendiger Schutzabstände. Die Fläche bedarf der Neuordnung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, um die heute kleinen Nutzungseinheiten, die aus der ehemals zusammenhängende Nutzung hervorgingen zu festigen.
Der gewerblich genutzte Bereich bietet Raum für eine flächenmäßige Erweiterung in nordöstliche Richtung, wenn eine ausreichende verkehrliche Erschließung hergestellt wird.
Die Landwirtschaft ist als siedlungsbildender Faktor für den Ortsteil Charlottenthal nicht relevant.

Groß Grabow
Groß Grabow wird als traditionelle Gutsanlage noch heute von der Landwirtschaft bestimmt. Der alte Ortskern westlich der B 103 beherbergt einen Landwirtschaftsbetrieb mit teilweise gewerblichen Aktivitäten und landwirtschaftlichen Dienstleistungen. Auf der Ostseite der B 103 ist ein weiterer Landwirt auf einem Einzelanwesen aktiv, das neben der Landwirtschaftsnutzung dem Wohnen dient. Diese baulichen Anlagen nehmen aufgrund der Zäsur durch die B 103 und der Einzellage nur bedingt am Siedlungszusammenhang des Ortes teil. Auf das kulturhistorisch wertvolle Gebäude der ehem. Schmiede wird dabei hingewiesen. Eine Stallanlage, die dem südlichen Ortseingang vorgelagert ist stellt aufgrund des baulichen Zustands und Erscheinungsbildes derzeit einen städtebaulichen Missstand für den Ort dar. Soweit die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzung gefestigt und fortgeführt werden soll, ist eine Eingrünung des Standortes und eine Ordnung des Altbestandes erforderlich.
Entlang der Ortsdurchfahrt nach Klein Grabow hat sich eine gefestigte Wohnbebauung entwickelt, die kaum von anderen Nutzungsarten unterbrochen ist. Südlich der Dorfstraße tritt sie als Straßenrandbebauung in Erscheinung; nördlich der Straße geht sie in drei (teilweise vier) Erschließungsebenen in die Tiefe. Die Wohnnutzung setzt sich am Südrand des Parks bis zur B 103 fort. Die verkehrliche Erschließungssituation und die Anbindung an die B 103 bedarf dabei der Neuordnung.
Im Bereich der vorhandenen Wohnnutzungen ergeben sich einzelne Ergänzungsflächen, die eine sinnvolle Abrundung des nach Norden teilweise zerklüfteten Ortsrandes bewirken.
Durch die Landwirtschaft werden insbesondere in Groß Grabow größere Flächen baulich genutzt. Diese Nutzungen können insoweit als konsolidiert angesehen werden, als dass die derzeit genutzten Bauflächen für den Planungshorizont des F-Plans ausreichend bemessen sind. Auf diesen bestehenden Flächen soll die Nutzung durch die Landwirtschaft weiterhin nachhaltig ermöglicht werden; eine Neuausweisung ist nicht erforderlich. Die bestehende Durchmischung mit Wohnnutzungen im Ortskern von Groß Grabow bzw. die unmittelbare Nachbarschaft zu bestehenden Wohnbauflächen ist das Ergebnis langjähriger Siedlungsentwicklung und wird im Flächennutzungsplan unverändert dargestellt.

Klein Grabow
Klein Grabow ist nach seiner Nutzung ein reiner Wohnstandort. Nach der Siedlungsstruktur ist die ursprüngliche Gutsanlage mit Gutshof und Landarbeiterreihe noch deutlich ablesbar, jedoch durch Struktureingriffe der Nachkriegszeit (Wohnbebauung) teilweise gestört. Das bestehende Siedlungsgefüge ist sehr inhomogen; auf Lückenstandorten ergeben sich Einzelansätze für bauliche Ergänzungen.

5. Bevölkerung / Planungsansätze

5.1. Bevölkerungsentwicklung

(Betrachtung aufgrund der territorialen Selbständigkeit der Stadt Krakow am See und der Gemeinde Charlottenthal bis 2002)

Am 31.12.1996 waren in der Stadt Krakow am See (mit den Ortsteilen Alt Sammit, Neu Sammit, Bossow, Möllen) 3.450 Einwohner gemeldet (Haupt- und Nebenwohnsitz / Angaben laut Meldeamt der Stadt Krakow am See). Die Entwicklung der Bevölkerung ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

	1980	1985	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
HWS						3.355	3.341	3.307	3.267	3.280	
NWS						129	134	137	153	170	
Gesamt	3.918	3.635	3.515	3.495	3.404	3.484	3.475	3.444	3.420	3.450	

Laut Statistischem Landesamt entsprach die Einwohnerzahll der Stadt Krakowfolgendener Übersicht:

(31.12.)	1981	1985	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Gesamt	3885	3635	-	3495	3404	3.298	3.266	3.217	3.200	3.186	3.145	3.144

Am Stichtag 31.12.1999 werden 3.107 EW, am 30.06.00 werden 3.116 EW angegeben.

Die Differenz von ca. 100 EW ≅ 3% ist für die Planungsschärfe des FNP unerheblich. Gleichwohl ist im Zweifelsfalle die Angabe des Statistischen Landesamtes maßgeblich. Die Angaben des städtischen Meldeamtes dienen insbesondere der Dokumentation der Entwicklung von „Zweit"wohnern.

Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss entwickelten sich wie folgt:

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Geburtenüberschuss	-35	-51	-38	-14	-36	-32	-23	-41
Wanderungssaldo	-28	-40	-68	-18	-13	15	9	0

Die Einwohnerentwicklung ist in der Stadt Krakow am See seit 1980 leicht rückläufig. Maßgeblich dazu beigetragen hat u.a. die 1983 erfolgte Ausgliederung der Ortsteile Ahrenshagen und Groß Tessin. Der Rückgang von 1990 auf 1992 ist neben dem Geburtenmangel auf Abwanderungen zurückzuführen. Die Mehrzahl dieser "Abwanderer" dürften Krakow am See aus wirtschaftlichen Gründen verlassen haben, weil sie nach der Wende ihren alten Arbeitsplatz verloren bzw. keinen neuen Arbeitsplatz gefunden haben.

1995 konnte dieser Generaltrend erstmals gestoppt werden. Die Bevölkerungszahl hat sich in den letzten Jahren bei ca. 3200 stabilisiert. Als Grund ist hier neben der Festigung bzw. dem Ausbau von wirtschaftlichen Strukturen auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu nennen, so daß durch Zuzug aus den Nachbargemeinden und umliegenden Ortschaften Einwohner gewonnen werden konnten. Für die F-Plan-Perspektive wird mit einer annähernd konstanten Bevölkerungzahl von ca. 3.200 EW gerechnet.
Begründet wird die angestrebte konstante Einwohnerentwicklung auch mit der Versorgungsfunktion Krakows als Unterzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Stadt Krakow am See will zukünftig als Kurort in der attraktiven Landschaft den Fremdenverkehr systematisch ausbauen. Flächen für Fremdenverkehr und Wohnen sollen auch zukünftig für diesen Entwicklungsschritt bereitgestellt werden. Parallel hierzu wird eine vorsichtige fremdenverkehrsvertägliche gewerbliche Entwicklung angestrebt. Die Stadt will mit diesem Entwicklungsschritt die Erwerbsgrundlage der Bevölkerung stabilisieren.

Am 31.12.2000 waren im Bereich der ehem. Gemeinde Charlottenthal (mit den Ortsteilen Charlottenthal, Groß Grabow, Klein Grabow) 519 Einwohner gemeldet (Stat. Landesamt M-V). Die Entwicklung der Bevölkerung ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

Jahr	1971	1981	1990	1998	1999	2000
Einwohner	608	538	519	534	518	519

Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss entwickelten sich wie folgt:

Jahr	1998	1999	2000
Geburtenüberschuss	+2	0	-1
Wanderungssaldo	-9	-16	+2

Die Einwohnerentwicklung ist in den Ortsteilen seit 1971 rückläufig. Der Rückgang in der jüngeren Vergangenheit ist neben dem Geburtenmangel vor allem auf Abwanderungen zurückzuführen.

5.2. Haushaltsentwicklung

Die durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner je Haushalt) wird, dem allgemeinen Trend in Mecklenburg-Vorpommern folgend, kontinuierlich weiter abnehmen. Nach der Volkszählung 1987 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Bundesrepublik bei 2,35 Personen pro Haushalt. Dabei kommen auf eine Person 37 m² Wohnfläche. Für 2010 geht das Land M-V von einer durchschnittlichen Belegung von 2,05 – 2,15 EW je Haushalt (je Wohnung) und von einer Wohnflächenausstattung von 36 – 38 m² je Einwohner aus. Wohnungszahlen und Wohnflächen bestätigen diesen Trend sowohl für Krakow am See als auch für die 3 eingemeindeten Orte Charlottenthal, Groß Grabow und Charlottenthal in der jüngeren Vergangenheit.

Krakow am See:

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Wohnungszahlen	-	1414	1416	1418	1426	1386	1390	1410
100m² Wfl.	-	840	841	843	852	999	1004	1019

Die statistische Wohnungsbelegung lag in Krakow am See am 30.06.00 bei 2,18 EW/WE, 1998 bei 2,16 EW/WE, 1997 bei 2,23 EW/WE, 1990 noch bei 2,47 EW/WE.
Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner betrug 1997 32,4 m²/EW, 1990 hingegen noch 24,0 m²/EW.
Maßgeblich für den F-Plan-Horizont ist jwls. der statistische Wert von 1990, um den Kontext der raumordnerischen und statistischen Rahmen- und Vergleichsdaten nicht zu verlassen. In der Bauflächenausweisung / Flächenbilanz werden daher die seit diesem Zeitraum bereits vollzogenen Entwicklungen als Entwicklungsfläche berücksichtigt, um die Gesamtbilanz im Kontext der übergeordneten Planungen nicht zu verzerren.
Schwierigkeiten bestehen grundsätzlich bei der Abschätzung der Angleichung der unterschiedlichen Haushaltsstrukturen von Ost und West. Eine Angleichung an westliche Standards wird am ehesten im Neubau erreicht. Die Angleichung im Bestand wird sich mittel bis langfristig vollziehen.
Vor dem Hintergrund der enorm raschen Steigerung der Wohnflächenausstattung je EW muss unter Beachtung eher geringer Wanderungsgewinne der letzten 3 Jahre von einer sehr dynamischen Innenentwicklung der Krakower Wohnbausituation ausgegangen werden.
Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in Krakow am See wird deshalb ein Wohnflächenansatz von 35 m³/EW und eine Wohnungsbelegung von 2,3 EW/WE gewählt. Dabei findet Berücksichtigung, daß sich die Dynamik der Angleichung an den Bundesdurchschnitt vsl. verringern wird. Danach weist jede Wohneinheit eine durchschnittliche Wohnfläche von 80 m2 auf.
Diese Werte sind Planungsmaßstab für die Stadt Krakow am See und tragen statistischen Charakter. Eine breite Streuung der Werte je nach Haushaltsgröße, Wohnform und Wohnlage ist dabei berücksichtigt.

Charlottenthal, Gr. Grabow, Klein Grabow:

Jahr	1995	2000
Wohnungszahlen	200	214
m²/EW	ca. 28	
m² Wfl./WE	74	
EW/WE	ca. 2,6	2,4

Die statistische Wohnungsbelegung liegt damit derzeit noch deutlich über dem Wert des bisherigen Stadtgebietes von Krakow am See (vor Eingemeindung des Gebietes Charlottenthal). Bei der Wohnflächenausstattung (m²/EW) bleiben die 3 Ortsteile jedoch im Vergleichszeitraum hinter dem Wert des bisherigen Stadtgebietes zurück.
Es ist davon auszugehen, dass sich hier mittelfristig eine Angleichung vollziehen wird und langfristig die für das Land M-V prognostizierten Belegungs- und Ausstattungswerte erreicht werden.

6. Wohnen / Ermittlung des Flächenbedarfes

Generell lässt sich der Wohnbaubedarf in 3 Kategorien unterteilen - Entwicklungsbedarf, Ersatzbedarf, Nachholbedarf.

Entwicklungsbedarf:
Bedarfsauslösende neue Siedlungsfaktoren, wie z.B. ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum oder etwa Auswirkungen der Tourismusentwicklung, die ein nennenswertes Bevölkerungswachstum auslösen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.
Die Stadt Krakow am See geht daher davon aus, daß ein Wohnbau - Entwicklungsbedarf in der Flächennutzungsplanung nicht im berücksichtigt werden muss. (Die geringen Wanderungsgewinne der jüngeren Vergangenheit werden von den Wanderungsverlusten nach der Wende relativiert / Bezugsjahr des Planungsansatzes: 1990)

Ersatzbedarf:
Die Wohnungsabgangsquote für den Lkr. Güstrow kann durch städtische Statistiken nicht konkretisiert werden. Als Erfahrungswert ist jedoch festzustellen, dass Wohnungsumnutzungen zu gewerblichen Zwecken i.d.R. v.a. im Stadtzentrum stattfinden. Aufgrund einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden diese Abgänge in dem dort teilweise sehr lückenhaften Gebäudebestand durch Neubau sowie Um- und Ausbau von Wohngebäuden bzw. durch Wiedereingliederung von sanierten Wohnungen in den Bestand kompensiert. Zudem erscheint insbesondere hinsichtlich dergewerblichen Nutzung eine Bedarfsdeckung dort bereits nahezu erreicht.
Für den F-Plan - Zeitraum geht die Stadt Krakow am See daher davon aus daß der Ersatzbedarf im Innenbereich vollständig befriedigt werden kann und Neuausweisungen von Bauflächen für dieses Bedarfssegment nicht erforderlich werden.

Nachholbedarf:
Die Ermittlung des Nachholbedarfes folgt dem Ziel, die derzeitige Einwohnerzahl in Krakow am See auf einem Niveau von 3.200 EW langfristig zu stabilisieren.
Die 1990 noch geringe Wohnfläche pro Person (24 m²/EW) sowie der Wunsch nach Wohneigentum und Freiheit von nachbarrechtlichen oder mietvertraglichen Beschränkungen sind zentrale Themen bei den Wohnwünschen und erfordern einen bestimmten Neubauanteil. Die noch vorhandenen Ausstattungsdefizite im Wohnungsbestand lassen sich dagegen i.d.R. im Bestand beheben.
Die Stadt Krakow am See strebt an, den derzeitigen Wohnraumversorgungsgrad weiter an das Bundesniveau anzugleichen. Für den F-Plan - Zeitraum werden als Planungsziel gem. RROP zunächst 34 m² Wfl./EW angesetzt. Dabei wird als Planungsansatz - dem allgemeinen Trend und den konkreten standörtlichen Bedingungen der Stadt folgend - davon ausgegangen, dass 80% des Bedarfes in Einfamilienhäusern und 20 % in Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen mit Dachausbau) realisiert werden.
Die Einfamilienhäuser werden entsprechend mit geringer baulicher Dichte (GRZ 0,25 ohne Nebenanlagen [1]), die Mehrfamilienhäuser erfahrungsgemäß mit hoher baulicher Dichte (GRZ 0,4) berücksichtigt

Aus diesen Zielvorstellungen ergibt sich im Stadtgebiet bis 2002 folgender Nachholbedarf:

	Einwohnerzahl / Wohnflächenausstattung 1990:	3.495 EW // 24 m²/EW
	verfügbare Wohnfläche 1991 (sh. Tab Pkt. 5.2.)	84.000 m²
	Einwohnerzahl / Wohnflächenausstattung - Planung:	3.200 EW // 34 m²/EW
	Wohnflächenversorgung - Planung:	108.800 m² Wfl.
	Versorgungsdefizit (34 - 24 m²/EW)	= 24.800 m² Wfl. (Defizit)
/	75% (Anteil Wfl. an Geschoßfläche)[2]	= 33.070 m² BGF (Defizit)

dav.	80% EFH (Z=1,5)	= 26.450 m² GR	/	GRZ 0,25	=	105.825 m²	Nettobauland
	20% MFH (Z=2,5)	= 6.600 m² GR	/	GRZ 0,4	=	16.540 m²	Nettobauland
	gesamt				=	122.360 m²	Nettowohnbauland
/	70% (Anteil der Bauflächen am Wohngebiet [3]				=	174.800 m²	Bruttowohnbauland

[1]) entspricht etwa einem Einfamilienhaus auf einem 400 m²- Grundstück
[2]) ca. 25% der Geschoßfläche eines Gebäudes entfallen auf Wände, Treppen etc.)
[3]) Erfahrungsgemäß liegt der Anteil von Verkehrs-, Grün- und Nebenflächen in Wohngebieten bei 30 - 35 %

Mit dem Ziel, die Bevölkerungszahl in den Ortsteilen Charlottenthal, Groß Grabow und Klein Grabow auf dem derzeitigen Niveau möglichst zu konsolidieren, ergibt sich aufgrund des tendenziellen Anstiegs der Wohnflächenausstattung je Einwohner und der sinkenden Haushaltsgrößen ein begrenzter Nachholbedarf an Wohnfläche.
Dabei wird davon ausgegangen, dass dieser Bedarf innerhalb der bestehenden Ortslagen durch die Bebauung bestehender Lückenstandorte und einzelne Abrundungen der Ortslagen unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen gedeckt werden kann. Eine Entwicklungsreserve soll darüber hinaus im Zentralort Krakow am See mit dem zweiten Bauabschnitt des gut nachgefragten Standortes „Beerboom'scher Weg" angeboten werden.

Für die Orte Charlottenthal, Groß Grabow und Klein Grabow wird die künftige Flächennutzung im Bereich der Wohnbauflächen daher auf die Grenzen der bestehenden Siedlungsflächen und die dort vorhandenen Möglichkeiten kleinerer Abrundungen und Lückenbebauungen begrenzt. Für die Ergänzung neuer Siedlungsstrukturen wird kein Bedarf festgestellt.

7. Gewerbliche Wirtschaft

7.1. Wirtschaftsstruktur, Versorgung

Die ländliche Region Mecklenburg-Vorpommerns als strukturschwacher Raum ist geprägt durch einen weit unterdurchschnittlichen Industrialisierungsgrad, einen schwach ausgeprägten Dienstleistungsbereich und einen (ehemals) hohen Beschäftigungsanteil in der Landwirtschaft.

Produzierendes Gewerbe fehlt in Krakow am See fast völlig. Gewerbebetriebe haben sich in jüngerer Vergangenheit in dem kleinen Gewerbegebiet "Mühlenberg" angesiedelt, welches bereits vollgelaufen ist. Bestehende gewerbliche Betriebe befinden sich weiterhin u.a. unmittelbar südlich des Gewerbegebietes Mühlenberg (MeLaDie, ehem. ACZ), gegenüber dem Mühlenberg am Krakower See (Mechanische Werkstätten), südlich des Bahnhofes beidseitig der Gleise sowie nördlich des Alten Dorfsees und in Charlottenthal östlich der Ortsdurchfahrt. Am nördlichen Ortsrand von Möllen hat sich ein Gewerbebetrieb angesiedelt (Fensterbau), der derzeit bereits flächenmäßig expandiert. Kleinere Gewerbegebiete in einer Größenordnung unter einem ha befinden sich über die Stadt verstreut.

Wachsende Bedeutung kommt i.A. dem Dienstleistungsgewerbe zu. Bereiche mit konjunkturellem und strukturellem Nachholbedarf verzeichnen eine positive Beschäftigtenentwicklung (Banken, Versicherungen). Von diesem Entwicklungspotential profitiert Krakow aufgrund seiner geringen Einwohnerzahl und zentralörtlichen Funktion jedoch nicht oder nur unbedeutend.

Die Stadt Krakow am See besitzt als Unterzentrum Versorgungsfunktion für die umliegenden Orte und Gemeinden.

Defizite im Bereich Gesundheitsvorsorge und medizinischen Versorgung konnten mit 4 niedergelassenen Allgemeinen- und 2 niedergelassenen Zahnärzten deutlich verringert werden.

Die Einzelhandelsausstattung der Stadt entspricht flächenmäßig den zentralörtlichen Anforderungen. Auf der Grundlage der Einwohnerzahl und der Kaufkraft im Marktraum sowie der Übernachtungszahlen im Fremdenverkehrsgewerbe wird von einem Kaufkraftpotential von rd. 40 Mio. DM ausgegangen.
Dieses Potential wird im Bereich des periodischen und des aperiodischen Bedarfes realisiert.
Als Unterzentrum mit ländlicher Prägung obliegt der Stadt Krakow am See vorrangig die Deckung des periodischen Bedarfs der Bevölkerung. Der höherwertige, spezialisiertere Bedarf wird in der Regel in Orten größerer Zentralität, also im Mittelzentrum oder im Oberzentrum gedeckt.
Daher wird davon ausgegangen, daß ca. 50 % des örtlichen Kaufkraftpotentials in Krakow am See realisiert wird. Die Nachfragebasis für den Einzelhandel in Krakow am See kann also mit rd. 20 Mio. DM angenommen werden.
Eine Erweiterung dieser Nachfragebasis als positiver Impuls der Einzelhandelsentwicklung in Krakow am See dürfte zukünftig in erster Linie nur durch die positive Entwicklung des Tourismus und durch eine individuelle Einkaufsatmosphäre mit einem möglichst vielseitigen Angebot zu erreichen sein. Erhebliche Steigerungen dieser Nachfragebasis sind dabei allerdings nicht zu erwarten. Insbesondere aufgrund der Einwohnerstatistik muss für den nächsten Zeitraum eher von einer gleichbleibenden Nachfragebasis ausgegangen werden.
Bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich aufgrund einer groben Erhebung im Herbst 1997 eine Verkaufsflächendichte von rd. 1.100 m² je Tsd. EW. Dies entspricht auch dem durchschnittlichen Wert der Verkaufsflächendichte eines Unterzentrums ländlicher Prägung in den neuen Bundesländern.
Neben dem Stadtkern liegt ein weiterer eigenständiger Einkaufsschwerpunkt in den Niederteichwiesen, am Bahnhofsplatz. Mit zwei Lebensmittel-Discountern, der Lage an der Ortsdurchfahrt der B 103, seinem sehr guten Parkplatzangebot und der Nähe zum Stadtzentrum wird hier vornehmlich die autoorientierte Massenversorgung gewährleistet. Die überörtliche Anziehungskraft dieses Standortes stärkt die Einzelhandelszentralität von Krakow am See. Durch eine kurze, direkte Fußgängerverbindung in den Stadtkern profitieren hiervon auch die Geschäftslagen der Altstadt. Jegliche Sortimente des Facheinzelhandels in den Niederteichwiesen führen allerdings zu einer Schwächung des Einzelhandelsmixes in der Altstadt aufgrund des insgesamt nur geringen Kaufkraftpotentials. Die Rolle des Einzelhandels als Motor der baulichen Reproduktion in der Altstadt wird damit dezimiert. Angebotsergänzungen zur Abrundung des Standortes Niederteichwiese und zum Ausbau seiner Magnetwirkung sind damit nur im Bereich der nicht innenstadtrelevanten Sortimente möglich.
Zentral gelegene und aus den Wohngebieten fußläufig gut zu erreichende Flächen sollten für mögliche weitere Verkaufsflächenbedarfe vordringlich mobilisiert werden (Innenbereich).

7.2. Gewerbeflächenentwicklung

Die konkrete wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt und damit der künftige Bedarf an gewerblichen Bauflächen läßt sich nur ungenau ermitteln. Erschwerend kommt hinzu, daß sich in der Gemeinde in der Vergangenheit größere gewerbliche Betriebe an exponierten Lagen angesiedelt haben, die das Stadt- und Landschaftsbild stören. Die Entwicklung dieser Betriebe darf trotz hoher Arbeitslosenquote nicht die weitere beabsichtigte Entwicklung im Bereich Fremdenverkehr behindern.
Der Gewerbeflächenbedarf wurde für Krakow am See individuell ermittelt. Ansätze zur quantitativen Bestimmung der erforderlichen Gewerbeflächen, z.B. die GIFPRO-Methode o.ä., sind für Krakow am See als kleiner Ort nicht anzusetzen. Daher muss der Flächennutzungsplan in diesem Falle mit einer überschlägig ermittelten "Grundausweisung" ausreichend Gewerbeflächen vorhalten, die dann durch Bebauungspläne bedarfsgerecht entwickelt werden können. Aktuelle Daten zur Wirtschaftslage in Krakow am See lagen nicht vor. Bislang fehlte auch eine Bilanzierung der Arbeitsplätze, die im Bereich Fremdenverkehr zu schaffen sind bzw. geschaffen werden können. Dieses ist insofern wichtig, da sich der Umfang der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an der weiteren Entwicklung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen im Bereich Fremdenverkehr orientiert.

Eine Entwicklungsfläche soll an dem landwirtschaftlichen Altstandort Möllen für gewerbliche Zwecke vorgehalten werden. Die Stadt befindet sich diesbezüglich bereits in konkreten Investitionsverhandlungen. Mit dieser Entwicklungsabsicht wird gleichzeitig eine Neuordnung des Standortes und eine Beräumung der Altanlagen initiiert.

Im Ortskern von Charlottenthal (Bereich des ehem. Gutshofes) soll die Unterbringung kleinerer gewerblicher Nutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, weiterhin ermöglicht werden. Damit wird das Dorfzentrum durch Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Voraussetzungen gestärkt, so dass hinreichend Raum für eine geeignete Nachnutzung der großen Gutsgebäude und des Gutshauses selbst geschaffen wird.
Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes soll mit einer Ergänzung gewerblicher Bauflächen ein Reservepotenzial für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen geschaffen werden, um zeitnah und nachfragegerecht reagieren zu können. Dies ist insbesondere erforderlich, weil andere als Gewerbestandorte im FNP ausgewiesene Flächen im Stadtgebiet über absehbare Zeit nicht verfügbar sind, um sie entwicklungspolitisch offensiv zu verwerten. Die naturschutzrechtlichen und –fachlichen Belange im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Niederung und auch mit dem benachbarten LSG „Krakower Seenlandschaft" sind bei der Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen.

8. Fremdenverkehr und Erholung

Die als Luftkurort prädikatisierte Stadt Krakow am See mit ihrer landschaftlich schönen Umgebung innerhalb des mecklenburgischen Seengebietes blickt als Kurort auf eine lange Tradition im Fremdenverkehr zurück. Nach der Wende ist der Wirtschaftszweig Fremdenverkehr und Erholung aufgrund unterdurchschnittlicher Ausstattung und fehlenden Infrastruktureinrichtungen zum Erliegen gekommen, seitdem aber von der Stadt schwerpunktmäßig wieder aufgebaut und damit als wirtschaftliches Standbein für Krakow gestaltet. Dies wird durch die Ausweisung des Gebietes als Vorzugsgebiet für Fremdenverkehr und Tourismus in der Wirtschaftsförderungskonzeption des Kreises Güstrow unterstützt. Nicht zuletzt die Freisetzung von Arbeitskräften in den landwirtschaftlichen Produktion zwingt zur Schaffung alternativer Arbeitsplätze. Fremdenverkehrseinrichtungen befinden sich schwerpunktmäßig innerhalb der Ortslage Krakow am See sowie entlang des Sees in nördliche Richtung (Jörnberg), am nördlichen Ufer sowie am unteren westlichen Teil des Krakower Untersees.
Die Stadt Krakow am See verfügte 1990 über eine Beherbergungskapazität von insgesamt 338 Betten mit insg. 16.900 Übernachtungen. 1994 wurde die Größe von rd. 115 Belegungen pro Bett erreicht, die sich seitdem stabilisiert hat. Analog zur Entwicklung der Bettenanzahl (1994: 381, 1997: 422, 1998. 478) hat sich die Zahl der Übernachtungen erhöht (1994: 44.200, 1997: 48.500, 1998 rd. 55.000). Insgesamt stieg die Zahl der Übernachtungen von 16.900 im Jahr 1990 auf 48.500 im Jahr 1997. Um weiterhin diesen steigenden Bedarf abzusichern und eine neue Qualität im Beherbergungs- und Gastronomiewesen zu erreichen, sind zahlreiche Bauvorhaben in der Planungsphase bzw. schon abgeschlossen. In der Planungsphase sind derzeit folgende Vorhaben- und Erschließungspläne:
„Güstrower Chaussee", Freizeitzentrum
„Blechernkrug", 22 Ferienwohnungen in Einzel- und Reihenhäusern

„Windfang", 30-35 Ferienappartements mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen

sowie der B-Plan „Ferienidyll am Großen Pilz" (Bebauung 1998) bzw. über bereits existierende (z.B. Kiefernhain") oder geplante (z.B. Alt Sammit) Ferienhaussiedlungen.

Das Übernachtungsangebot der Stadt wird durch einen Campingplatz in der Größe von 7 ha für ca. 600 Personen ergänzt.

Naherholung

Die sehr vielfältige und abwechslungsreiche Landschaft in und um Krakow am See bietet sich generell als Naherholungsgebiet für Gäste und Ortsansässige an. Als erschlossene Naherholungsbereiche sind aufzuführen:

- die Seepromenade in der Ortslage
- nördlich davon der Wanderweg am See zum Jörnberg
- der Sport- und Freizeitbereich Jörnberg mit Gastronomie und Badeanstalt
- die Halbinsel Lehmwerder
- die südöstliche Verlängerung der Goetheallee
- Buchenberg, Waddingstannen (das landschaftlich sehr schöne Areal nördlich der Landstraße nach Linstow, zwischen der Ortslage Krakow am See und Wadehäng)

Freizeit und Erholung nehmen bei abnehmenden Arbeitszeiten für einen großen Teil der Bevölkerung einen immer höheren Stellenwert ein. Neben der Inanspruchnahme von Sport- und Freizeiteinrichtungen im Wohnumfeld und Nahbereich ist der eindeutige Trend zu immer häufigeren Erholungs- und sonstigen Reisen zu verzeichnen, wobei attraktive Landschaften in Kombination mit intakter Umwelt und umfangreichen Freizeitangeboten bevorzugte Reiseziele darstellen. Die Stadt Krakow am See muss demzufolge in ihre ansprechende und unbelastete Landschaft attraktive und landschaftstypische Siedlungen integrieren und eine hochwertige Ausstattung mit Einrichtungen des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes, vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten und ansprechenden Einkaufsstätten sowie Kultureinrichtungen zur Verfügung stellen.

9. Entwicklungskonzept

Die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes dokumentiert sich in einem Leitbild, welches als Orientierung der Verteilung der Funktionen im Raum der Gemeinde dient.
Dabei stellt der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB) ein spezielles, herausgehobenes Planungsziel dar. Diese sogenannte "Bodenschutzklausel" verlangt von der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit eine gewissenhafte Prüfung. Wo es möglich ist, sollen vorhandene Bauflächen im Innenbereich aufgefüllt werden (z.B.Priesterkamp), Flächen mit bereits aufgegebener oder auslaufender Nutzung sollen für neue Nutzungen in Anspruch genommen werden, um zusätzliche Neuausweisungen so gering wie möglich zu halten (ehem. Stallanlagen Möllen, ehem. Polizeidepot im Bossower Forst, Gewerbegebiet Charlottenthal).
Unter Abwägung der verschiedenen Belange wurde, nachdem der Baulandbedarf für die unterschiedlichen Nutzungsorte ermittelt wurde, eine Darstellung der Bauflächen im einzelnen vorgenommen. Die nach dieser Methode vorgenommene Auswahl von Standorten im Stadtgebiet führt zu der vorrangigen "Innenentwicklung", die auch vom Gesetzgeber gefordert wird.
Ziel der Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche Krakow am See (Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen bereits vorhanden) und Alt Sammit. Im Ortsteil Möllen soll - teilweise unter Nachnutzung der Landwirtschaftsfläche - ein erheblicher Teil des Wohnbaulandbedarfes gedeckt werden. In den sonstigen Orten sollen in der Regel über das Maß der Ergänzung und Abrundung hinaus keine neuen Bauflächen bereitgestellt werden. Die Herausbildung unzusammenhängender Siedlungsbereiche bzw. die Verfestigung von Siedlungssplittern soll dabei vermieden werden. Wichtiger Grundsatz für die Neuordnung der Flächen ist die Verträglichkeit der Nutzungen. Sie wurde durch die Bestandsaufnahme und -bewertung im Landschaftsplan und die inhaltliche Übernahme in den F-Plan weitestgehend berücksichtigt.

Inhalt der Darstellungen

Der Flächennutzungsplan wurde im Maßstab 1 : 10.000 erstellt. Die Kartengrundlage erlaubt deshalb keine "Parzellenschärfe" bei der Darstellung der Nutzungen. Dies ist auch nicht vorgesehen oder Inhalt der Darstellungen. Auf Grund der ausreichend feststellbaren topographischen Situation erfüllt die Karte jedoch die gemäß § 1 (1) Planzeichenverordnung 90 geforderte Eindeutigkeit der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Auf den gesetzlich geschützten 100m-Uferstreifen gemäß § 19 LNatG M-V wird in diesem Zusammenhang hingewiesen, da eine Bebauung in diesem Streifen einer Ausnahmeregelung oder der Rechtsgrundlage eines B-Plans bedarf.
Der Flächennutzungsplan soll über seine Steuerungsfunktion hinaus die Qualität einer übersichtlichen Gesamtschau bekommen. Daher ist es erforderlich, ihn von allen nicht notwendigen Aussagen und Auslegungen zu befreien (Generalisierung). Diese generalisierte Form der Flächendarstellung erlaubt der Gemeinde einen breiten Entwicklungsspielraum im Rahmen der durch den F-Plan bestimmten Grundzüge der Bodennutzung. Absichten auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) wird insofern nicht vorgegriffen. Der Flächennutzungsplan ist hier flexibel. Insoweit erfolgt die Darstellung der Art baulicher Nutzungen i.d.R. als Baufläche (allgemeine Art der baulichen Nutzung), eine Konkretisierung erfolgt ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung. Insbesondere bei der Ausweisung von Sondergebieten ist es zur ausreichend präzisen Darstellung der Planungsabsichten der Gemeinde allerdings erforderlich, Baugebiete (besondere Art der Bodennutzung) darzustellen.

Für den Immissionsschutz gilt das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG, wonach bei der städtebaulichen Planung hinsichtlich der Anordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen die Verpflichtung besteht, die Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Als Beurteilungskriterien dienen die DIN 18005 Teil 1 und der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Orientierungshilfe).
Bei Einrichtungen und Anlagen (z.B. für den Gemeinbedarf), wird die in der Planzeichenverordnung vorgesehene Symboldarstellung gewählt, wenn diese Einrichtungen von Bedeutung sind. Bei zusätzlich flächiger Bedeutung wird ergänzend eine flächige Darstellung vorgenommen.
Die Notwendigkeit der Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung wird nicht gesehen und somit auch nicht Bestandteil der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.
Im Flächennutzungsplan wird eine Bagatellgrenze von ca. 0,5 ha definiert. Nutzungen unterhalb dieser Bagatellgrenze (z. B. Wohnbausplitter) werden nicht dargestellt. Den Eigentümern verbleiben jedoch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

10. Ausweisung und Darstellung von Bauflächen im F-Plan

10.1. Wohnbauflächen

Verfügbare Wohnbaulandreserven
Für die Ortschaften wurden die vorhandenen Baulücken und unbebauten Wohnbauflächen, für die Baurechte bestehen, im Rahmen der anfänglichen Bestandserfassung erhoben. Dabei wird von Baurechten in den Fällen ausgegangen, in denen die Baulücken bzw. Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, im unbeplanten Innenbereich oder im Bereich einer Satzung nach § 34 BauGB liegen.

Verteilung des Wohnbauflächenbedarfs auf die Ortschaften

Der sich für Krakow am See ergebende Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen gegenüber dem Stand 1990 (sh. Bedarfsermittlung, Einwohnerentwicklung) beträgt ca. 17,5 ha und kann im Bestand von 56,95 ha nicht befriedigt werden. Für die mittelfristige Planung ging die Gemeinde zunächst von einer Bedarfsdeckung für ca. 15 ha aus. Sie folgte damit dem Grundsatz des sparsamen Bodenverbrauchs und konzentriert gleichzeitig die Entwicklung. Bereits im Zuge der 1. Ändeurng des FNP wurde aufgrund des anhaltenden Bedarfs eine Ergänzung der Baulandreserve erforderlich (s.o., Pkt. 6). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen wird schwerpunktmäßig den Hauptort Krakow am See an seinem südlichen Ortsrand und einen neu zu erschließenden Standort in Möllen betreffen, da hier Infrastruktureinrichtun-gen in erreichbarer Nähe vorhanden sind. Alt Sammit wird aufgrund seiner Bedeutung im kommunalen Siedlungsgefüge bei der Bauflächenausweisung - entsprechend der prägenden landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet - angemessen berücksichtigt. Eine angrenzend geplante Entwicklung im Bereich Fremdenverkehr wird hiervon nicht in Konflikt gebracht. Bossow, das Altdorf Möllen und Neu Sammit sowie Cahrlottenthal, Groß Grabow und Klein Grabow sollen als nicht über das Maß einer sinnvollen Abrundung bzw. Ergänzung hinaus weiter entwickelt werden.

Krakow am See
Da der Ortsrand von Krakow am See durch ökologisch hochwertige Flächen (im Norden der Pestaler Bruch, Jörnberg und Mühlenberg, im Westen der Mäkelberg und die Mühlenbachniederung, im Osten der Krakower See und Bornbruch) und einen schlechten Baugrund gekennzeichnet ist, kommen lediglich die Flächen im Dreieck B 103 / Dobbiner Chaussee bzw. nördlich der Dobbiner Chaussee für eine mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung in Betracht. Wohnbauflächen in diesen Bereichen arrondieren das bestehende Siedlungsgefüge und können zu einer Neuordnung des südlichen Ortsrandes führen.
Die Ausweisung von Flächen W 13, W 15, W 17 folgt dem unmittelbar konkreten Bedarf, der in der zurückliegenden Planungsphase bereits weitgehend in verbindliches Baurecht überführt wurde und teilweise auch realisiert ist. Unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse besteht südlich des Schulstandortes die Möglichkeit, die Siedlungsentwicklung fortzuführen (teilweise bereits erfolgt – Beerbomscher Weg II. BA), wenn die Wohnbau-Entwicklungsflächen des FNP verbraucht sind und sich danach noch weiterer Bedarf konkret abzeichnet. Die Wohnbauflächen liegen sowohl in attraktiver Lage zum Ortskern als auch zur freien Landschaft.
Im Bereich Große Wasserstraße / Goetheallee wurde die Wohnbaufläche W9 im Zuge der 1. Änderung des FNP nach Osten bis zur Grenze des LSG „Krakower Seenlandschaft" erweitert. Die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche entspricht der derzeit ausgeübten Nutzung. Bei der weiteren Beplanung der Fläche (3 Grundstücke) ist insbesondere die verkehrliche Anbindung des Bereiches an das örtliche Straßennetz zu klären. Der Bereich ist Bestandteil des Bodendenkmals Altstadt. Bei Erdarbeiten sind Funde zu erwarten, deren Veränderung oder Beseitigung bei fachgerechter Bergung und Dokumentation genehmigt werden kann.

Beerboomscher Weg
Die Erschließung erfolgt über einen neuen Knotenpunkt mit Anbindung an die B 103 in Höhe der Tankstelle. Die Fläche war zum großen Teil mit Garagen und diversen Nebenanlagen bebaut und städtebaulich ungeordnet. Südlich davon schließt sich landwirschaftliche Nutzfläche an. Beide Bereiche werden zu Wohnbauflächen (Wohngebieten) umgewidmet. Die Kleingartenanlage östlich des Friedhofes sowie der städtische und jüdische Friedhof werden aus dem Bestand übernommen. Die Flächenausweisung erstreckt sich bis in Höhe der Kleingartenanlage südlich des Sportplatzes. Die östlich der Wohnbauflächen z.Zt. noch vorhandene Kläranlage wurde im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt, da im Oktober 1995 die neue Kläranlage Krakow-Charlottenthal in Betrieb ging. Die dort

angrenzende Wohnbebauung ist somit keinen störenden Immissionen ausgesetzt. Die Baugebiete durchzieht ein Grünzugsystem, das den Bereich gliedert und als Übergang zur freien Landschaft dient. Es umfaßt den Friedhof, die Kleingartenflächen, die südliche Biotopfläche sowie den Bachlauf zu den Stellwerkswiesen. Nördlich der Schule soll eine zusätzliche Grünfläche die Anbindung nach Osten sichern. Auf die durchgängige Gestaltung der Grünzüge und die Sicherung ihrer Funktion als freie Verbindung zur Landschaft ist bei der Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes besonderer Wert zu legen.
Für einen 2. BA des Wohngebietes Beerboom'scher Weg (östliche Erweiterung; parallel: B-Plan Nr. 20) werden die ursprünglichen Darstellungen von Wohnbauflächen ergänzt. Die Planung folgt der anhaltenden Baulandnachfrage an diesem Standort und dient insbesondere dem Ziel, bedarfsgerecht Wohnbauland auszuweisen, um dem Ziel einer Konsolidierung der Wohnbevölkerung nahe zu kommen. Die FNP-Änderung stellt das vorbereitende Planungsrecht für diese Entwicklung her.
Mit der Änderung der Baulandausweisung wird ein Teil der bisher als Friedhof dargestellten Fläche überplant, da für diese Nutzung kein entsprechender Bedarf vorhanden ist; die Friedhofsfläche (ehem. Reservefläche) ist bereits mehrjährig aus der Friedhofsnutzung ausgegliedert.

Priesterkamp
Im Osten von Krakow am See erfolgt die Wohnbauflächenausweisung nördlich des Buchenweges in einer Größenordnung von ca. 1,6 ha. Bis zur Grenze des Sondergebietes sind alle Flächen als Wohnbaufläche (Wohngebiete) ausgewiesen. Da die Baugrundverhältnisse teilweise eingeschränkt sind, ist bei einer maximalen Bebauung von höchstens 1,6 ha auszugehen. Weiter südlich schließt sich eine behutsame Wohnbauflächenausweisung ebenfalls Richtung Osten an, welche abschließend ihre Grenze vor dem Großen Rahmannsmoor findet.
Für den Standort der ehem. Ferienhausfläche am Buchenweg / Gr. Rahmannsmoor liegt der Stadt eine Investitionsabsicht zur Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen vor. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach speziellen Wohnformen für Senioren und der guten Standorteignung mit Anbindung an die Innenstadt und den Naturraum gleichermaßen wird die Planungsabsicht in das Konzept der Flächennutzung der Stadt aufgenommen. Die Fläche wird als Wohnbaufläche W/37) dargestellt. Bei der verbindlichen Überplanung des ehem. Bungalowareals ist der Biotopschutz für das Moor besonders zu berücksichtigen. Durch geeignete Festsetzungen sollte das Moor wirksam vor antropogenen Störungen abgeschirmt werden und die überbaubaren Flächen im Norden und Osten ungefähr auf den Rahmen der bisherigen Bungalowbebauung beschränkt werden.
Das Baugebiet könnte noch im möglichen Wirkbereich von Emissionen der Weidhofer Holzmanufaktur (GE/7) liegen. Aufgrund der Entfernung von s ≥450m wird allerdings davon ausgegangen, dass das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen die Planungsabsicht nicht undurchführbar macht, sondern bei entsprechender planerischer Berücksichtigung mit der Wohnnutzung vereinbar ist. Entsprechende Maßnahmen (Gebäudeorientierung, Begrünung) sind im erforderlichen B-Plan zu berücksichtigen.
Im nördlichen Bereich des W/37 ist ein Bodendenkmal zu beachten. Bei fachgerechter Bergung und Dokumentation kann eine Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden.

Goldberger Straße / Güstrower Chaussee
Das Wohngebiet westlich der Bahn umfaßt die gesamte Bebaungstiefe bis zur Bahntrasse. Eine Ergänzung von Wohngebäuden muss insbesondere das Immissionsverhalten der vorhandenen Bahnstrecke beachten, die derzeit jedoch stillgelegt ist.

Alle weiteren Wohnquartiere westlich der B 103, die Plauer- und Dobbiner Chaussee, die Siedlungen „Ziegelbruch" und "Am Jörnberg" werden, wie im Bestand vorgefunden, als Wohnbaugebiet dargestellt. Diese Ausweisungen dienen generell der Deckung des Wohnraumbedarfes durch bestandsorientierte Verdichtung, also durch Innenentwicklung, und beinhalten keine größeren Neuausweisungen.

Altstadt
Im Altstadtbereich steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Er ist deshalb als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Ansiedlung von Gewerbe zur Sicherung und Entwicklung der Attraktivität und wirtschaftlichen Potenz der Altstadt bleibt möglich, wenn es mit der Wohnnutzung vereinbar ist. Das Niederteichgelände - unmittelbar fußläufig angeschlossen - übernimmt Funktionen, die in der Altstadt nicht realisiert werden können (z.B. Lebensmittelfrischmarkt und Discounter, je ca. 700 m² Verkaufsfläche), ohne zu dieser in Nutzungskonkurrenz zu treten. Mit der z.B. für besondere Wohngebiete festgelegten maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,6 wird auch eine ausreichende Bebauungsdichte für den Altstadtbereich gesichert.

Alt Sammit
Die neue Wohnbauflächenentwicklung vollzieht sich am nördlichen und westlichen Ortsrand bzw. unmittelbar an der Ortslage, u.a. um auch bestehende Häuser mit in die Ortslage einzubinden. Eine Siedlungsentwicklung in Richtung Süden oder Westen ist aufgrund schlechten Baugrundes und ökologischer Restriktionen abzulehnen.
Die die Ortsmitte prägenden Stallungen bleiben in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung bestehen. Die vorhandene Gemengelage Wohnen und Landwirtschaft wird zugunsten der Landwirtschaft als prägendes Element in Alt Sammit neu geordnet und im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Der derzeitige Viehbestand beträgt 300 Rinder. Die Stadt unterstützt die geplante Flurneuordnung mit sämtlichen einhergehenden Investitionen für den Bereich der Landwirtschaft.

Neu Sammit, Bossow
Neu Sammit sowie die einzelnen Siedlungsstellen von Bossow unterliegen als Siedlungssplitter den Beschränkungen des § 35 BauGB (planungsrechtlicher Außenbereich). Eine Entwicklung dieser Orte über den Rahmen des Bestandsschutzes hinaus ist nicht vorgesehen.

Möllen
In Alt-Möllen ist die gegenwärtige Nutzung Wohnen auf dem Lande. Im Ort befinden sich mehrere leerstehende landwirtschaftliche Gebäude des ehemaligen Gutes Krakow, welche ausgebaut werden könnten. Die Fläche war aufgrund des Genehmigungsbescheides vom 19.11.01 von der F-Plan-Darstellung ausgenommen. Mit der 1. FNP-Änderung wurde den Maßgaben des Genehmigungsbescheides gefolgt und die Ortslage als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Ortslage kommt im Entwicklungskonzept der Stadt damit keine selbständige Bedeutung zu. Eine bauliche Nutzung kann künftig nur in den engen Grenzen des § 35 BauGB erfolgen. Bei der Prüfung von Bauanträgen ist § 19 LNatG M-V zu beachten. Bauliche Anlagen im 100-m-Gewässerschutzstreifen stehen unter dem Ausnahmevorbehalt der Unteren Naturschutzbehörde gem. § 19 (3) LNatG M-V.

Charlottenthal:
Der westliche Bereich des Ortes entlang der Dorfstraße und der Kastanienallee sowie die Bereiche am nördlichen und am südlichen Ortseingang werden als Wohnbauflächen (W/28-31) dargestellt. Die bestehende Wohnnutzung wird damit planungsrechtlich im Bestand gesichert. Die Ortslage ist in ihrem Baubestand abgerundet; es werden keine zusätzlichen Bauflächen dargestellt.

Groß Grabow:
Der westliche Teil des Ortes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA/32 – 34) im Flächennutzungsplan dargestellt. Die dargestellte Nutzung entspricht dem derzeit vorhandenen Nutzungsgefüge. Die sonstigen Nutzungen (Kindergarten, Bürogebäude des Landwirtschaftsbetriebes Groß Grabow und Restaurant) sind mit der Wohnnutzung vereinbar (vgl. § 4 (2, 3) BauNVO) und werden in ihrer künftigen Entwicklung durch die Darstellung eines Wohngebietes planungsrechtlich nicht beeinträchtigt. Am westlichen Ende und am nördlichen Rand der Ortslage beinhaltet die Wohngebietsdarstellung eine Abrundung des Ortsrandes unter Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen. Mittels Abrundungssatzung wird die Möglichkeit eröffnet, einzelne Baugrundstücke auszuweisen.

Klein Grabow:
Die bestehenden Siedlungsflächen in Klein Grabow werden als Wohnbauflächen entsprechend der tatsächlich ausgeübten Nutzung dargestellt (WA/35).
Für das Gutshaus, das derzeit rekonstruiert wird, erfolgt keine gesonderte Bauflächendarstellung. Die Stadt Krakow geht davon aus, dass aufgrund der Ausnahmetatbestände des § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO - Beherbergungsnutzung, sonstige gewerbliche Nutzung - ausreichend Spielraum für die Umsetzung geeigneter Nutzungskonzepte außerhalb der Wohnnutzung eröffnet ist.
Auf die Geflügelzuchtanlage am südöstlichen Ortsrand wird hingewiesen (als Fläche für die Landwirtschaft überplant). Sie ist bei weitergehenden Planungen zu beachten

10.2. Gemischte Bauflächen

Unter Rücksichtnahme auf das problematische Immissionsverhalten von Gemengelagen und im Bemühen, bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung eindeutige Nutzungszuweisungen darzustellen, wurden Mischbauflächen sehr sparsam eingesetzt.
Es werden bestehende Mischbauflächen übernommen:

- am Bahnhof, einschl. der Flächen B 103 / Bahnhofsstraße
- Flächen zwischen Mühlenberg und Meladie.
- Fläche westl der B 103, Blechern Krug

Der Ortskern von Alt Sammit wird als gemischte Baufläche (M/5) dargestellt. Prägend für das Nutzungsgefüge des Ortes ist die auf dem ehem. Gutshof in Ortsmitte ausgeübte Viehhaltung. Rund herum sind Wohngrundstücke zoniert - durchsetzt mit einzelnen gewerblichen Nutzungen (Werkstattbereich des Landwirtschaftsbetriebes, Gaststätte, ehem. Gutshaus mit z.Zt. nicht erkennbarerer Nutzungsperspektive. Aufgrund der geringen Anzahl einzelner Nutzungseinheiten, aufgrund gemeinsamer Erschließungsanlagen sowie teils auch wegen baulicher bzw. topografische Gegebenheiten ist eine weitergehende Differenzierung bzw. Zonierung der Nutzungsarten nicht zweckmäßig.

Der Ortskern von Charlottenthal wird als gemischte Baufläche (M/8) dargestellt. Damit wird planungsrechtlich die Möglichkeit vorbereitet, über die bisher ausgeübte Wohnnutzung hinaus, gewerbliche und / oder landwirtschaftliche Nutzungen zu integrieren, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Darstellung soll insbesondere für die künftige Nutzung des Gutshauses und der großen Stallgebäude Möglichkeiten für eine geeignete Nachnutzung der Bausubstanz offen halten und so eine Erhaltung des Gesamtensembles fördern.
Der alte Ortskern von Groß Grabow wird als Dorfgebiet (MD/9) dargestellt. Die vorhandene Nutzung, die durch den Agrarbetrieb Groß Grabow mit Stallungen und Wirtschaftsgebäuden maßgeblich geprägt wird, soll dabei planungsrechtlich abgesichert werden, da eine Wiederaufnahme der derzeit weitgehend brach liegenden Viehhaltung in diesem Areal vorgesehen ist. Die am nördlichen Rand des Baugebietes MD/9 angesiedelte Wohnnutzung muss auf die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft Rücksicht nehmen. Die weitere Entwicklung der an den Parkbereich angrenzenden Bebauung muss darüber hinaus den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz des Turmhügels berücksichtigen.
Westlich des Ortskerns von Groß Grabow wird der Standort des Technik-Stützpunktes und einzelner landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude als gemischte Baufläche (M/10) dargestellt. Die Darstellung als Baufläche soll ein Reagieren auf die Entwicklungstendenz für dieses Gebiet ermöglichen, da wegen des Technikstützpunktes eine überwiegend rein landwirtschaftliche Prägung nicht gegeben ist.
Die Stallanlage am südlichen Ortseingang wird hingegen als Fläche für die Landwirtschaft überplant. Die derzeit dort ausgeübte Rinderhaltung kann danach uneingeschränkt weiterhin stattfinden. Die endgültige Nutzungsperspektive der Anlage ist z.Zt. nicht bestimmbar. Mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft macht die Stadt Krakow am See deutlich, dass eine bauliche Nachnutzung der Anlage außerhalb der Landwirtschaft nicht beabsichtigt ist. Sollte die Viehhaltung an diesem Standort aufgegeben werden, ist die Anlage abzubrechen und die Fläche zu beräumen.
Östlich der B 103 ist in Groß Grabow ein weiterer Landwirtschaftsbetrieb tätig. Die Fläche nimmt aufgrund der Zäsur durch die B 103 nicht am Siedlungszusammenhang der Ortslage Groß Grabow teil. Die Fläche soll als Siedlungsfläche nicht verfestigt werden. Mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft werden die vorhandene Wohnnutzung für den Landwirt und die landwirtschaftlichen Gebäude und Betriebsanlagen nachhaltig planungsrechtlich ermöglicht. Die vorhandene Rinderanlage ist nach § 4 BImSchG genehmigt.

10.3. Gewerbliche Bauflächen

An gewerblichem Flächenbedarf wurden für Krakow am See rd. 32 ha als „Grundbedarf" abgeschätzt. Krakow am See verfügt über einen „Alt"bestand an gewerblichen Bauflächen von ca. 18,3 ha. Für weitere Ansiedlungen stehen unter Berücksichtigung der geringfügigen Entwicklungen der vergangenen 10 Jahre keine nennenswerten Reserveflächen zur Verfügung. Es werden insgesamt 31,5 ha als Gewerbefächen überplant, nach Abzug der darin enthaltenen bestehenden gewerblichen Bauflächen beträgt die reale Neuausweisung gegenüber dem Bestand 1990 ca 13 ha. Als grundsätzlich neues Erschließungsgebiet ist die Konversionsfläche der ehem. Rinderanlage (GE 8) und die nördlich davon gelegene Erweiterungsfläche (GE /7) zu benennen.

Berücksichtigt man bereits bestehende, flächenmäßig sehr große Betriebe (z.B. Meladie) sowie eine Ausstrahlung der gewerblichen Einrichtungen über die Amtsgrenzen hinaus, erscheint die Ausweisung angemessen und eröffnet der Stadt ausreichend Entwicklungsspielraum, um auf konkrete Ansiedlungsbegehren zeitnah zu reagieren.

Die Gewerbegebiete am Bahnhof, Mühlenberg und (teilweise) MeLaDie werden entsprechend dem Bestand übernommen. Eine Ausweitung des Gewerbegebietes Blechernkrug in Richtung Norden ist aufgrund der dort vorhandenen Biotopflächen nicht möglich. Die Neuausweisung verteilt sich im Stadtgebiet auf 5 Standorte:

Alter Dorfsee / Gartenbaugelände

4,8 ha fallen auf das Gewerbegebiet der ehemaligen holzverarbeitenden Betriebe am Alten Dorfsee westlich der Bahnlinie. Die Ausdehnung der bereits vorhandenen Anlagen dient im wesentlichen als Abgrenzung des Gebietes und umgeht damit die problematische Erschließung (Norden: Wohngebiet, Osten: Bahntrasse, Süden: Topographie) neuer Flächen in diesem Bereich. Sie beinhaltet jedoch eine begrenzte Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Gewerbebetriebes in Richtung Norden. Die Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow hat bereits 1992/93 die Genehmigung zum Ausbau des Standortes gegeben. Das gewandelte Produktionsprofil (Dachdeckerei) des ehemals holzverarbeitenden Betriebes setzt keine unbedingte Wassernähe mehr voraus. Eine eventuelle Betriebserweiterung soll daher vorwiegend in einem anderen, nicht so sensiblen, Bereich vollzogen werden. Zur Verbesserung des Uferschutzes sollte bei Umnutzung des GE5 am Altern Dorfsee eine Pufferzone zum Gewässer geschaffen werden.

Die vormals mit Gewächshäusern, Gebäudehallen, Nebenanlagen und einem Blockheizkraftwerk größflächig überbaute Fläche der Gärtnerei soll in ihrer Nutzung nicht wieder aufleben. Sie bildet einen Ausgleichsflächenpool für naturschutzrechtliche Eingriffe, die innerhalb anderer Baugebiete der Stadt nicht ausgeglichen werden können.

Stellwerkswiesen

Die Stellwerkswiesen (GE 4) werden entsprechend ihrem Bestand übernommen und durch eine noch unbebaute Freifläche (ca. 2,3 ha ergänzt. Sie kann nach Maßgabe eines Bebauungsplanes gewerblich genutzt werden. Dabei müssen die Gehölzstrukturen entlang des Baches und der Straße (B 103) erhalten bleiben.

Möllen

Die Neuausweisung des Gewerbegebietes GE 8 von rd. 6,4 ha an diesem Standort beinhaltet eine Entwicklung im Rahmen des Flächenrecycling. Die ehemalige Stallanlage, für die eine landwirtschaftliche Fortnutzung sich als nicht realisierbar herausgestellt hat, wird für gewerbliche Zwecke umgenutzt. Neben der Befriedigung des Krakower Entwicklungsbedarfes an gewerblicher Fläche wird mit der Darstellung als Baufläche und der erforderlichen verbindlichen Überplanung gleichzeitig die Beräumung der Fläche stimuliert. Bei der Entwicklung des Gewerbestandortes GE 8 ist die Nachbarschaft zur Wohnbaufläche W 21 zu berücksichtigen. Durch eine vorausschauende Nutzungszonierung im Gewerbegebiet und Berücksichtigung hinreichender Abstände zur Wohnbebauung können Immissionschutzkonflikte ausgeschlossen werden. Durch Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird auf dieses Problem bereits im FNP frühzeitig hingewiesen.

Das Baugebiet GE 7 enthält eine Entwicklungsfläche von 1,4 ha, die dem konkreten Bedarf des örtlich ansässigen Unternehmens entspricht.

Die ehemalige Kartoffelhalle in Möllen soll einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden (GEe/9). Aufgrund des langen Leerstandes des Gebäudes könnte der Bestandsschutz der Nutzung erloschen sein. Deshalb soll vorsorglich eine Baugebietsdarstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um erforderlichenfalls Bauplanungsrecht für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung herzustellen. Aus Immissionsschutzgründen erfolgt die Darstellung einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung, um die benachbarte Wohnnutzung angemessen zu berücksichtigen. Die Stadt macht so einerseits deutlich, dass nach der Art der Nutzung ausschließlich eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist. Sie möchte eine Nachnutzung des Altstandortes ermöglichen. Mit einer konkret beabsichtigten Nutzung für reine Lagerzwecke bestehen keine Anhaltspunkte für unzumutbare Belästigungen der benachbarten Wohnnutzung. Andererseits sind planungsrechtlich gleichzeitig Aspekte des Immissionsschutzes zu beachten

wegen der Nähe der benachbarten Wohnnutzung. Die gewerbliche Nutzung ist diesbezüglich nach dem zulässigen Störgrad einzuschränken. Eine planungsrechtlich verbindliche Berücksichtigung dieses Sachverhaltes kann aufgrund der FNP-Darstellung durch Beschränkung hinsichtlich des zulässigen Störgrades nach der besonderen Eigenart der Anlagen und Einrichtungen durch Festsetzung im B-Plan erfolgen (vgl. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO).

Fischerei Krakow
Das GE6 dient der Sicherung der vorhandenen Fischerei. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche folgt der angestrebten engen Zweckbestimmung und ist insoweit inhaltlich beschränkt. Ein Immissionskonflikt mit der geplanten Feriennutzung in der Nachbarschaft ist aufgrund der besonderen Eigenart des Gewerbebetriebes (Bestand) nicht zu erwarten.

Charlottenthal, östlich der B 103:
Das bestehende Gewerbegebiet wird seiner Nutzung entsprechend dargestellt (GE/10). Im Sinne einer vorausschauenden Planung wird an diesem Standort eine Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung um ca. 2,2 ha geplant. Aufgrund der bestehenden Gewerbenutzung und der günstigen Lage im Ortsgefüge ist der ausgewiesene Standort geeignet, die Chancen für die Ansiedlung neuer Unternehmen im Stadtgebiet zu verbessern. Es ist beabsichtigt, die Fläche als Potenzial vorzuhalten, um zeitnah und nachfragegerecht auf Ansiedlungsnachfragen reagieren zu können. Dies ist erforderlich, weil andere als Gewerbestandorte im FNP ausgewiesene Flächen im Stadtgebiet derzeit nicht verfügbar sind bzw. eine Intensivierung ihrer Entwicklung durch die Stadt nicht hinreichend beeinflussbar ist.
In die FNP-Darstellung wird zunächst nur der Anteil der vorgesehenen Entwicklungsfläche aufgenommen, der außerhalb des LSG „Krakower Obersee" gelegen ist. Östlich der bestehenden Gewerbenutzung und südlich des landwirtschaftlichen Weges ist zusätzlich eine Ausdehnung um ca. 120 m bzw. um 90 m beabsichtigt. Die Lage im LSG steht dem derzeit noch entgegen. Bis zur Entscheidung über den Antrag der Stadt Krakow am See vom 15.04.2003 zur Herausnahme der Fläche aus dem LSG und nach Klärung möglicher hydrologischer Zusammenhänge zum geplanten Kiesabbaugebiet ‚Charlottenthal 3' wird der gesamte, 90m breite Streifen nördlich des geschützten Biotops und östl. des bestehenden Gewerbegebietes von der Darstellung des FNP ausgenommen, um zu einem späteren Zeitpunkt in einer FNP-Änderung oder im Rahmen eines vorzeitigen B-Plans (§ 8 (4) BauGB) abschließend über die Flächennutzung zu entscheiden.
Bei der künftigen Abgrenzung der Entwicklungsfläche nach Süden soll vorsorglich ein angemessener Abstand zu der anschließenden Wiesenniederung berücksichtigt werden, die aus naturschutzfachlichen Gründen für eine mögliche Aufstauung mit Gewässerbildung vorgehalten wird (sh. Pkt. 2.2.).

10.4. Sonderbauflächen

10.4.1.Sondergebiete für den Fremdenverkehr

Als bedeutender Erwerbszweig soll der Fremdenverkehr in Krakow am See entwickelt werden und zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen. Grundlage einer Erschließung Krakows für den Fremdenverkehr ist der Auf- bzw. Ausbau moderner und zeitgemäßer, im Umfang und Ausstattung an die örtlichen Gegebenheiten von Natur, Umwelt und Landschaft angepasster Infrastruktureinrichtungen für den Fremdenverkehr. Bei der Entwicklung des Fremdenverkehrs sollen vorrangig Strategien der landschaftsgebundenen Erholung umgesetzt werden. Eingriffe in die Landschaft sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzabstände zum See (100 m) und zum Wald (50 m) müssen eingehalten und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Geeignete Erholungsformen sind dabei beispielsweise Segeln, Rudern/Paddeln, Angeln, Wandern, Radwandern, Reiten sowie Naturbeobachtung. Erlebnisbereiche wie z.B. Ferien auf dem Bauernhof können neben der Landwirtschaft als zusätzliche Einkommensmöglichkeiten erschlossen werden.

Dargestellt werden neben den Sondergebieten nach § 10 BauNVO (Zweckbestimmung geregelt durch BauNVO) Sondergebiete mit der Zweckbestimmung für Hotels, Beherbergung allgemein, Reiterhof, für das Kurwesen sowie für die Mischung von Ferien- und Wohnhäusern (gewachsene Bestandsgebiete am Borgwallufer).

In den Sondergebieten für Hotels ist die Unterbringung bzw. Fortnutzung von Gebäuden und Anlagen zur hotelmäßigen Gästebeherbergung und erforderlicher Folgeeinrichtungen (z.B. Gastronomie, Freizeitangebot) vorgesehen. Die Unterbringung kann dabei auch z.B. in einzelnen Bungalows oder in ähnlicher Weise erfolgen (Wadehäng). Die Abgrenzung von Ferienhausgebieten nach § 10 BauNVO liegt

dabei vornehmlich im Versorgungs- und Serviceangebot für den Gast, also einer eher selbstständigen, individuellen und wohnungsähnlichen Unterbringung im Ferienhausgebiet und einer Zentral geführten Anlage mit umfassendem Service und gastronomischem Angebot beim Hotelgebiet.

Bauflächen dieser Art befinden sich am Wadehäng, im Bereich der Altstadt (Seeufer) sowie an der Einmündung B 103 / L 11.

In den Sondergebieten Beherbergung ist eine Konkretisierung der Beherbergungsform (Pension, Hotel, Ferienhaus o.ä.) nicht vorgesehen. Das Entwicklungskonzept lässt hier Spielraum für die private Initiative zu. Eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungsart erfolgt in der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung.. Wichtig an diesen Standorten ist jedoch der Anspruch der Einfügung der baulichen Anlagen in den Kontext der umgebenden Bebauung.

Bauflächen dieser Art befinden sich am Jörnberg und am Blechern Krug.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Reiterhof ist bereits namensgebend impliziert: Neben einem landwirtschaftsnahen oder landwirtschaftlichen Betrieb mit entsprechender Tierhaltung, vornehmlich Pferden, und Anlagen für die Futter - und auch Dunglagerung etc. sind Ferienunterkünfte in pensionsähnlichem Betrieb oder als Ferienhäuser, die Bestandteil der Gesamtanlage sind, zulässig. Die Feriennutzung erfolgt unter Berücksichtigung (Hinnahme) möglicher Beeinträchtigungen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Bauflächen dieser Art befinden sich in Alt Sammit.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Ferienhäuser und Wohnen am Borgwallufer des Untersees wird im Rahmen der Bestandsgrenzen dargestellt. Für dieses Gebiet ist weder die in § 10 (4) BauNVO vorgeprägte, alleinige Ferienhausnutzung noch gar eine überwiegende Wohnnutzung zutreffend. Nach § 11 (1) BauNVO ist daher die Art der Nutzung in einem Sondergebiet mit eigenständiger Zweckbestimmung darzustellen. Maßgeblich ist dabei das Entwicklungsziel, die gewachsene Nutzungsstruktur aus überwiegend als Ferienhäuser i.S.d. § 10 BauNVO genutzten Gebäuden und einzelnen Wohnhäusern bestandsschützend beizubehalten, soweit baurechtskonform entstanden, und auch eine behutsame Fortentwicklung planungsrechtlich zu ermöglichen. Unter Fortentwicklung soll dabei nicht eine Erweiterung oder generelle Verdichtung verstanden werden, sondern die Durchsetzung einer nach den einzelnen Grundstücken und Grundstücksgrößen gleichgewichtig und gerecht verteilte Nutzungsintensität und die planungsrechtliche Sicherung der Möglichkeit geringfügiger baulicher Erweiterungen, die erforderlich sind, um z.B. eine zeitgemäße, räumlichen, technischen und sanitären Standards entsprechende Ferienhaus- bzw. Wohnnutzung zu ermöglichen. Diese relativ eng an den Bestandsschutzrahmen anlehnende Entwicklungsdoktrin ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren planungsrechtlich zu sichern. Sie ist erforderlich um für alle Beteiligten einen rechtsverbindlichen und kalkulierbaren Nutzungsanspruch sowie dessen Grenzen zu formulieren. Die diesbezügliche Planungsabsicht der Gemeinde berücksichtigt dabei die naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Lage des Gebietes im 100 m Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V) und die Lage im LSG „Krakower Seenlandschaft" und trägt gleichzeitig den Nutzungsansprüchen der örtlich Betroffenen im Rahmen der gesetzlichen Schranken Rechnung. Die Darstellung der Nutzungsarten Erholen und Wohnen ist insbesondere erforderlich, um das gesamte Nutzungsspektrum zu erfassen und damit möglichen Entschädigungsansprüchen gegen die Stadt Krakow entgegenzutreten. Insbesondere für das laufende verbindliche B-Planverfahren wird so gesichert, dass beide Nutzungsarten fortgeführt werden können, ohne dass das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB verletzt würde. Diese Rechtsauffassung der Stadt Krakow wird mit Schreiben des Bauministeriums v. 09.06.99 und durch Beschluß des Verwaltungsgerichts Schwerin v. 17.08.00 bestätigt.
Der vorliegende Landschaftsplan setzt eine geringe bis mittlere Eingriffsintensität fest, so daß die Übernahme aus dem Bestand zwecks einer weiteren Entwicklung möglich wird. Die ausgebildete Bandstruktur erscheint für eine fremdenverkehrliche Nutzung sinnvoll, um die diesbezügliche Einbeziehung der attraktiven Uferkante des Krakower Sees zu erreichen. Durch öffentliche Wanderwege bzw. Badestellen können diese Flächen auch für die Allgemeinheit genutzt werden. Eine Ausdehnung in die Waldfläche hinein ist nicht möglich.

Buchenweg
Das Gebiet wird als Ferienhausgebiet (SO/F) ausgewiesen. Eine Nutzung als Campingplatz wird ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Größe ist ihre Umwandlung zum Feriendorf ohne größere Auswirkung möglich.

Ehemalige mechanische Werkstätten

Das Gelände wird als Sondergebiet Freizeitzentrum dargestellt. Auf diesem Gebiet wurde in den Vorjahren das Freizeitzentrum „Treff" realisiert.

Mühlenberg (westlich der B 103)
Getragen durch den Krakower Mühlenverein soll der traditionelle Mühlenstandort wiederbelebt werden und zu einer Freizeitanlage gestaltet werden. Das Gebiet bedarf hierfür einer Baugebietsausweisung im F-Plan und wird als sonstiges Sondergebiet SO/FZ 29 dargestellt. Das Gebiet wurde bereits in einem laufenden B-Planverfahren überplant.

Jörnberg
Die Stadt beabsichtigt auf den aus dem Bestand übernommenen Sonderbauflächen einen weiteren Ausbau von Beherbergungsangeboten.

Bereich Blechern Krug / Uferbereich an der B 103:
Der Uferbereich dient der Erholung und dem Wassersport. Die FNP-Darstellung des Uferbereiches östlich der B 103 wird im Verfahren der 1. Änderung korrigiert. Die ursprüngliche Darstellung als Grünfläche für den Wassersport bzw. als Mischgebiet (MI/1) entspricht nicht den tatsächlich ausgeübten Nutzungsverhältnissen. Der gesamte Uferbereich ist zwischen Freizeitzentrum „Treff" und Jugendherberge „Blechern Krug" durchgängig mit Ferienhäusern und teilweise Steganlagen mit Bootshäusern bebaut. Einzelne Ferienhäuser werden dabei regelmäßig über die Vermittlung der Krakow-Information vermietet. Ein planerischer Eingriff in diesen Nutzungsbestand war mit der bisherigen FNP-Darstellung nicht beabsichtigt. Die Darstellung wurdeinsoweit korrigiert. Der Uferabschnitt wird mit Ausnahme des Sondergebietes Sportboothafen (SO/S 7) und der eingeschlossenen Wohnbaufläche (W /2) nunmehr als Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO) dargestellt (SO/F 31 – 33). Der unmittelbare Uferstreifen bleibt unverändert als Grünfläche-(Wassersport/Ufersaum) dargestellt, um den Belangen des Gewässerschutzes und des Wassersports in der Abwägung der Nutzungsansprüche weiterhin Rechnung zu tragen. Auf die allgemein geltenden Bauverbote nach § 19 LNatG M-V im 100 m Bereich vom Ufer des Krakower Sees wird hingewiesen. Für eine Neuerrichtung baulicher Anlagen in diesem Uferbereich sind deshalb jeweils entsprechende Ausnahmeentscheidungen der Unt. Naturschutzbehörde erforderlich.

Die Art der Flächennutzung im Baugebiet SO/H 2 (bisher Zweckbestimmung Hotel) wird darüber hinaus geändert in SO/B 2 mit der Zweckbestimmung Beherbergung. Damit soll zum einen die planungsrechtliche Festsetzung der Jugendherbergsnutzung ermöglicht werden und eine Fixierung allein auf eine hotelmäßige Beherbergung vermieden werden. Zum weiteren soll die innerhalb dieser Fläche bestehende Ferienhausnutzung ebenfalls planungsrechtlich verbindlich festgesetzt werden und bedarf daher des Einschlusses in die FNP-Darstellungen.

Nordwestliches Seeufer (Blechern Krug)
Mit der Neuausweisung einer Sonderbauflächen am nordwestlichen Seeufer auf ca. 1 ha wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Kureinrichtung gelegt, deren Therapieinhalte in der postklinischen Rekonvaleszenz und der Betreuung von Senioren liegen. Diese Anlage wird durch eine breite Parkanlage vom Seeufer getrennt, die als Pufferzone zum Gewässer den Gewässerschutz verbessern soll. Die benachbarten Flächen werden ebenfalls als Parkanlage dargestellt. Damit wird ist die Blickbeziehung zum See gesichert. In dem Baugebiet ist auf eine landschaftsangepaßte Geschossigkeit und Bauweise zu achten.

Nördliches Seeufer (Windfang)

Die bestehende Campingplatznutzung und die Ferienhaussiedlung „Am Windfang" werden bestandserhaltend dargestellt. Die östlich daran anschließende Fläche eines ehemaligen Schulungsheims soll einer baulichen Nachnutzung zugeführt werden. Die Stadt strebt hier die Entwicklung eines weiteren Kurgebietes an, in dem neben Rekonvaleszenzangeboten insbesondere eine gesundheitstouristische Ausrichtung (Sanatoriumsbetrieb), verbunden mit Möglichkeiten der qualifizierten Seniorenbetreuung entwickelt werden soll. Auf das nach § 19 LNatG M-V bestehende Bauverbot im Gewässerschutzstreifen wird dabei hingewiesen.

Seepromenade
Die Seepromenade wurde Ende 1996 fertiggestellt. Sie reicht vom Lehmwerder über den Jörnberg bis zur eigentlichen Goetheallee an der Ortslage und weiter bis zum Buchenweg. Der Bereich enthält Einrichtungen und Anlagen zur Erholung und zur Förderung des Fremdenverkehrs und trägt somit zur

Attraktivität der Stadt Krakow am See als Fremdenverkehrsort und zur Naherholung der einheimischen Bevölkerung bei.

Sondergebiet Sportboothafen
Hierunter fallen die beiden Sportboothäfen südöstlich der Seepromenade und nordwestlich des Jörnberg an der B 103.

Alt Sammit
Im Norden des Schleusenberges werden zur notwendigen Stärkung der Wirtschaftsfunktion Fremdenverkehr in Krakow am See 3,5 ha Sonderbaufläche Feriendorf/Ferienhäuser (SO/F) ausgewiesen. Diese Größe ermöglicht die Ansiedlung eines Feriendorfes mit max. ca. 50 Ferienhäusern, also deutlich unterhalb der Schwelle eines touristischen Großvorhabens von 200 Betten. Z.Zt. liegen noch keine konkreten Planungen vor. Die Stadt beabsichtigt jedoch Flächen z.B. für ein Feriendorf in Alt Sammit bereitzustellen. Die Ausweisung erfolgt in Anbindung an die Ortslage, die mit der vorhandenen Landwirtschaft als Dorfgebiet dargestellt ist. Der bestehende Reiterhof kann in die Nutzung integriert werden. Die Realisierung der Vorhaben erfolgt in Abhängigkeit der generellen Entwicklung des Fremdenverkehrs. Dabei soll das Schloß in Alt Sammit in das Fremdenverkehrskonzept mit einbezogen werden und die Innerortslage durch Umnutzung (z.B. in den alten Scheunen) und Verdichtung revitalisiert werden. Die Schutzabstände zu Wald und Wasser sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten. Im Südosten begrenzt eine T-Fläche das Gebiet, um eine weitere Ausdehnung der Fremdenverkehrsnutzung in die freie Landschaft und damit einer einseitigen Entwicklung mit maßgeblichen Beeinträchtigungen und Störungen von Natur und Landschaft vorzubeugen.

Das SO/F 24 grenzt unmittelbar an die Ortslage. Seine Flächenausdehnung wurde so begrenzt, daß mit der Bauflächenentwicklung der Topographie gefolgt werden kann (östl. Begrenzung durch drei Kuppen, Nordgrenze: bestehender Reiterhof, Südausdehnung ca. bis zum Ende der befestigten Straße). Eine landschaftsverträglichere Einbindung erscheint örtlich nicht möglich. Mit einer im Wege der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden 1-1,5geschossigen Höhenentwicklung kann die landschaftliche Einbindung hinreichend gesichert werden. Die Flächendarstellung ist erforderlich zur Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung bzw. zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft. Insoweit wird mit der Entwicklungsabsicht ein Maß zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes und der wirtschaftlichen Entwicklung gefunden. Auf die besonderen Anforderungen der landschaftlichen Einbindung und die Lage im LSG und Naturpark sowie die besonderen Belange des Habitatschutzes von Fischotter, Gr. Rohrdommel und Kranich sowie den Schutz der Ufer des Kemlower und des Derliener Sees wird besonders hingewiesen.

Insgesamt wurden 34 Einzelmaßnahmen in den Bereichen Sport, Kultur, Gastronomie, Umweltschutz und Verkehrsinfrastruktur durchgeführt. Die beschilderten Wege und der Aussichtsturm am Jörnberg als markanter städtebaulicher Bezug ermöglichen eine gute Orientierung und machen die Seepromenade zu einem beliebten Wanderziel. Der Sportboothafen wurde nicht vergrößert, sondern nur als Anlegemöglichkeit beibehalten.

10.4.2. Sonstige Sonderbauflächen

Konversionsfläche ehem. Polizeidepot Bossower Forst:
Eine besonders zu erwähnende Darstellung ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Pilzzucht und -verarbeitung" im FNP. Die Liegenschaft des Bundes soll aufgrund einer durch das Land akquirierten ausländischen Investition zweckgebunden und weitestgehend im Rahmen des baulichen Bestandes für ein Gewerbeunternehmen nachgenutzt werden. Vorgesehen ist eine Pilzzucht als Produktionsgrundlage sowie darauf aufbauend die Myzelproduktion und Extraktgewinnung für wissenschaftliche und medizinische Anwendungen. Der gewerbliche Betrieb wird neben der Pilzzucht , die in den vorhandenen Bunkeranlagen vorgesehen ist, demnach vorwiegend technologieorientiert sein. Vorgesehen ist im Zuge einer wissenschaftlichen Zusammenarbeit mit der Rostocker Universität auch die episodische Durchführung von Lehrveranstaltungen. Für die von der Stadt befürwortete Umsetzung der Planungsabsicht ist bauordnungsrechtlich eine Änderung der bisherigen Nutzungsart erforderlich. Dies erfordert als planungsrechtliche Grundlage die Darstellung einer Baufläche im FNP, die bei hinreichender Konkretisierung und behördlicher Abstimmung der Planungsabsicht im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu überplanen ist (B-Plan, VE-Plan). Auf das Gebot der Walderhaltung wird hingewiesen. Der ehem. militär. Schutzstreifen ist von der Bauflächendarstellung ausgenommen.
Für die Planung der vg. Nutzung ist eine Nutzungsartenänderung von Wald in Baufläche erforderlich, ggf. auch eine Ausnahmeregelung zur Unterschreitung des 50m- Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (§§ 15, 20 LWaldG M-V). Weiterhin ist von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der LSG-Verordnung „Nossentiner / Schwinzer Heide" eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung erforderlich (§§ 4, 6, 7 der VO des Landkreises v. 08.05.98). Erforderliche Auflagen, Bedingungen oder sonstige Nebenbestimmungen in diesem Zusammenhang werden dann Gegenstand des aufzustellenden verbindlichen Bauleitplans.

Niederteichwiesen:
Die gesamte Fläche wird als Standort für den Einzelhandel ausgewiesen. Die bereits bestehende kleine Agglomeration zweier Lebensmittelmärkte und einzelner Fachgeschäfte und die beabsichtigte Ergänzung eines Marktes im Sortimentsbereich Do-it-yourself, Möbel, Teppiche, Gartenartikel erfordern planungsrechtlich eine Sondergebietsfestsetzung. Der FNP schafft hierfür die Voraussetzung. Bei der Weiterentwicklung des Standortes ist die sehr sensible Nachbarschaft zur Altstadt zu berücksichtigen. Die Förderung und langfristige Sicherung des Facheinzelhandels in den Straßenzügen der Altstadt ist Voraussetzung für deren Reproduktionsfähigkeit und nachhaltige Entwicklung. Die Angebotsstruktur in den Niederteichwiesen darf dieses Gebiet deshalb nicht zum Konkurrenzstandort entwickeln, sondern muss Ergänzungs-, vorzugsweise auch Magnetfunktion für die Altstadt annehmen.

Kiestagebau Charlottenthal/Folgenutzung:
Auf der Fläche des Kiesabbaus in der Gemarkung Charlottenthal, nördlich der Belliner Chaussee (L 11) wird nach Beendigung der Betriebsaufsicht und Aufhebung des Bergrechts für das Bewilligungsfeld Charlottenthal eine freizeitsportliche Nutzung des nach dem Abbau verbleibenden Gewässers und des Uferbereiches vorgesehen. Es wird beabsichtigt, auf der verbleibenden Wasserfläche eine Wasserskianlage zu installieren und die angrenzenden Freiflächen für Trendsportarten des Freizeitbereiches und eine Badestelle herzurichten.
Für die Errichtung eines zentralen Servicegebäudes mit Startplattform, Werkstatt, Umkleiden und Sanitäreinrichtungen sowie mit einem angemessenen gastronomischen Angebot wird eine sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wasserski dargestellt. Die Gesamtanlage soll die touristische Infrastruktur der Stadt ergänzen und dient der weiteren Profilierung als Erholungsort. Bei der weiteren Planung ist insbesondere die Trasse der 110-kV-Leitung zu beachten. Die Bauhöhe ist aufgrund einzuhaltender Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen entsprechend zu beschränken.

Die beabsichtigte Nachnutzung dieses Teils des Tagebaus geht bezüglich der Inanspruchnahme des nördlichen Teils der Wasserfläche (zugehörig zu Feld Charlottenthal SW) und bezüglich der Nutzungsintensität auf der Wasserfläche und im östlichen Uferbereich über das bisherige Wiedernutzbarmachungskonzept hinaus und greift in bisher festgelegte Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen ein.
Wegen veränderter Abbauziele und auf der Grundlage eines positiv abgeschlossene Raumordnungsverfahren zum Feld Charlottenthal III wird derzeit eine Erweiterung des bisherigen Abbaugebietes vorbereitet. Gleichzeitig ist absehbar, dass Abbaurechte in den Bewilligungsfeldern Charlottenthal SW und Charlottenthal teilweise nicht in Anspruch genommen werden. Der im Planfeststellungsverfahren Charlotten-

thal/Charlottenthal Südwest enthaltene Plan der Wiedernutzbarmachung, der auch die Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs enthält, bedarf in diesem Zusammenhang einer inhaltlichen Überarbeitung. Dies ist vorgesehen im Rahmen des anstehenden Planfeststellungsverfahrens Charlottenthal III. Das Raumordnungsverfahren ist abgeschlossen; die Eröffnung des Planfeststellungsverfahrens steht zum Zeitpunkt der Feststellung des FNP unmittelbar bevor. Dabei sollen nach Abstimmung mit dem Bergamt, der unt. Naturschutzbehörde dem Amt f. Raumordnung und dem Antragsteller (GKM) die Planungsziele bzgl. der touristischen Nachnutzung durch eine Wasserskianlage so berücksichtigt werden, dass sie nicht mit Maßnahmen zum Ausgleich des Kiesabbaus kollidieren. Eine teilweise zu erwartende Minderung der ökologischen Wertigkeit oder ein etwaiger Verlust bisher festgelegter Ausgleichsmaßnahmen, wie sie z.B. auf einer bisher für den Naturschutz vorgesehenen Teilfläche aus Charlottenthal SW durch Einbeziehung in die touristische Nachnutzung oder im westlichen Uferbereich durch den intensiveren Wellenschlag bei einer Wasserskinutzung entstehen könnte, ist im Zuge der erneuten Planfeststellung an anderer Stelle zu kompensieren. Dafür kommen die nicht mehr für eine Ausbeutung vorgesehenen Bereiche des Feldes Charlottenthal Südwest in Betracht, die in dem nördlichen Bereich gelegen sind, welcher vorrangig zugunsten des Naturhaushaltes entwickelt werden soll und der bereits im ursprünglichen Planfeststellungsverfahren eine zentrale Rolle in Bezug auf Belange des Naturschutzes spielte („Höhe 83"). Im Ergebnis dieser Verfahrensweise kann zu gegebener Zeit die Herstellung des verbindlichen Baurechts für die gepl. Wasserskianlage erfolgen, indem ausschließlich die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe betrachtet werden und dabei in bereits festgelegte Ausgleichsmaßnahmen nicht eingegriffen werden muss. Die aufgrund der geänderten Nachnutzungsziele erforderliche Verlegung bzw. Neufestlegung von bisher bereits vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die eine Freistellung des Vorhabens ‚Wasserskianlage' zum Ziel haben, sind dabei unverändert dem Abbaubetrieb GKM als Eingriffsverursacher zuzuordnen.

Für die Realisierung der freizeitsportlichen Nachnutzung ist auf der Grundlage des neuen Planfeststellungsbeschlusses die Aufhebung des Bergrechts beim Bergamt zu beantragen und ein Teilabschlussbetriebsplan zu erstellen.

11. Gemeinbedarf

Als Unterzentrum ist Krakow am See Standort für Einrichtungen des Gemeinbedarfes im Rahmen der Primärversorgung.
Die bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf, wie z.B. Schule, Kirchen, Verwaltung sind entsprechend ihrer räumlichen Begrenzung dargestellt worden, soweit die einzelnen Standorte in ihrer Flächenausdehnung im Maßstab der Planung erfassbar sind. Ein Bedarf an künftigen Erweiterungen ist noch nicht bzw. nur teilweise erkennbar, so daß im wesentlichen der Bestand festgeschrieben wurde. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche am Markt können weitere Einrichtungen für die Erweiterung der Verwaltung geschaffen werden, da im Zuge der Gemeindeneuordnung vermehrt Aufgaben dem Amtsgemeindesitz Krakow am See zugefallen sind.
In Neu Sammit wird das Pflegeheim des Arbeiter-Samariter-Bundes als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Zum Gemeinbedarf zählen folgende Einrichtungen (in der Planzeichnung dargestellt):

- öffentliche Verwaltungen
- Schulen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
- Feuerwehr

Die Poststelle in der E.-Thälmann-Str. wird nicht dargestellt, um der Deutschen Post AG hinreichend flexibles ökonomisches Reaktionsvermögen am Markt zu eröffnen.

Krakow am See besitzt zur Zeit eine Kindertagesstätte in Trägerschaft der Volkssolidarität. Die Einrichtung befindet sich am Bahnhof. Als Einrichtung der Jugendpflege besteht ein Treffpunkt im Jugendclub "Am Sportplatz". In der Stadt ist eine Grund-, Haupt- und Realschule vorhanden. Die weitergehende schulische Versorgung erfolgt in Güstrow. Die schulische Versorgung ist ausreichend.

Freiflächen
In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan sind die sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind vorhandene oder geplante Kinderspielplätze in der Regel nicht dargestellt, da sie in den Wohnbauflächen allgemein zulässig sind. Soweit vom Umfang der Bauflächen her notwendig, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Lage und Größe der Spielplätze ermittelt und festgelegt. Im Bereich Buchenweg/Goetheallee wurde die Fläche des kürzlich realisierten Sport- und Spielplatzes aufgrund ihrer Größe als öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielen aufgenommen.
Südlich der Schule wird aufgrund der 1. Änderung des FNP eine Sportanlage dargestellt. Die Fläche ist erforderlich um den Freiflächenbedarf insbesondere für den Schulsport in der Nähe der Schule zu decken. Innerhalb der Sportfläche wird an deren südlichem Rand eine Verkehrsanbindung des Baugebietes „Beerboomscher Weg" an die Dobbiner Chaussee vorgesehen. Eine besondere Darstellung im FNP ist dabei jedoch nicht erforderlich, da die Straße nicht von gesamtstädtischer oder überörtlicher Bedeutung ist. Die Sportplätze am Jörnberg, Beerboomscher Weg und nördlich von Möllen werden als entsprechende Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
Der Bereich des Sportplatzes Jörnberg befindet sich weitgehend innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Krakower Sees und im LSG „Krakower Seenlandschaft". Jede weitere Bebauung ist mit der UNB abzustimmen.
Für die den Sportplätzen benachbarten Wohnbauflächen sind die Regelungen der 18. BImSchV zu beachten, soweit die Plätze für die Sportausübung genutzt werden.
Die Entwicklung der Ausstattung mit Sporteinrichtungen ist gerade auch im Hinblick auf eine Fremdenverkehrsentwicklung als bedeutsame kommunale Aufgabe zu sehen.

12. Verkehr

Die Stadt wird durch die B 103 sowie die Eisenbahnlinie Güstrow - Pritzwalk verkehrlich erschlossen. Es bestehen 2 Anschlüsse an die Autobahn A 19 Berlin - Rostock.

Straßen

Folgende Straßen kreuzen oder tangieren Krakow am See:

- Bundesstraßen B 103
- Landesstraßen
  - L 11 Abzweig Blechernkrug - Richtung Gr. Tessin
  - L 11 Abzweig Blechernkrug - Richtung Kuchelmiß
  - L 204 Abzweig B 103 - Richtung Linstow
- Kreisstraßen
  - K 35 Abzweig B 103 - Bossow - Landkreisgrenze Parchim

Bundesstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen dienen, in Verbindung mit den innerörtlichen Haupterschließungsstraßen, dem Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz sowie der innergemeindlichen Erschließung. Als Ortsdurchfahrten im Zuge der Bundes- und Landesstraßen sind folgende Abschnitte als Erschließungsbereich festgesetzt:
B 103 von Abschnitt 100 – km 3,712 bis Abschnitt 120 – km 0,048
L 204 von Abschnitt 010 – km 0,000 bis Abschnitt 010 – km 0,641
Die L 11 bildet im Geltungsbereich des FNP keine Ortsdurchfahrt.
Das Plangebiet wird von Nord nach Süd mittig durch die B 103 straßenverkehrlich erschlossen. Im Zuge der B 103 wurden die folgenden Erschließungsbereiche als Ortsdurchfahrten (zum Anbau bestiimmte Streckenabschnitte) festgesetzt: Groß Grabow: Abschnitt 130 - km 1,438 bis km 1,873; Charlottenthal: : Abschnitt 130 - km 2,746 bis km 3,313, Krakow am See. Über die Landesstraße 11 und die L204 bestehen zwei Zubringer zur BAB A 19 und eine überörtliche Anbindung an die Nachbargemeinden. Die L 11 bildet im Plangebiet keine Ortsdurchfahrt. Für die verkehrliche Erschließung der Plangebiete sind vorrangig vorhandene Straßen und Wege innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen zu nutzen. Die Ferien- und Wohngebiete entlang des Krakower Binnensees an der L 204 von Krakow nach Linstow sollen im Bereich Wadehäng über den Abzweig in Richtung Borgwall und die südlich des Rahmannsmoores querende Straße erschlossen werden. An der freien Strecke der L 204 dürfen direkte (Grundstücks-)Zufahrten und Anbindungen nicht angelegt werden. Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. (§ 31 (1) StrWG-MV)
Als Straßenverbindung von örtlicher Bedeutung wird die Verbindung von Groß Grabow über Klein Grabow nach Lüdershagen dargestellt (Gemeindestraße). Für die Verbindung zur Nachbargemeinde Hoppenrade ist die Wegeverbindung zwischen Groß Grabow und Koppelow von Bedeutung und wird deshalb ungeachtet des Ausbauzustandes ebenfalls als sonstige überörtliche Verkehrsfläche dargestellt.
Die Stadt Krakow am See verfügt mit den vorhandenen klassifizierten und sonstigen Straßen über ein ausreichendes Straßennetz. Die Erreichbarkeit der Ortschaften und Siedlungen ist damit gewährleistet.

Die Darstellungen des FNP sind ohne besondere Auswirkungen auf das örtliche Verkehrssystem, da in der Regel keine zusätzlichen Quell-/Zielverkehre oder besondere Verkehrsströme induziert werden.
Dies trifft nicht zu für die geplante Freizeitsportanlage im Bereich des Kiestagebaus. Hier ist mit einem Zu- und Abfahrtverkehr über die B 103 und die Landesstraßen 11, 204 sowie die Kreisstraße 35 zu rechnen. In den Vor- und Nachsaisonzeiten (April, Mai, Oktober) kann aufgrund vergleichbarer Anlagen von ca. 50-60 Zu- und Abfahrten an Wochenendtagen bzw. 30-35 Zu- und Abfahrten an durchschnittlichen Wochentagen ausgegangen werden. In der Hochsaison (Juni – September) ist mit bis zu 90 Zu- und Abfahrten (Wochenende) bzw. bis etwa 65 Zu- und Abfahrten an Wochentagen zu rechnen. Die Hauptfrequenzzeit ist dabei am Wochenende im Zeitraum zwischen 12 und 17 Uhr zu erwarten. Insgesamt ist also mit 3 bis 28 An- und Abfahrten pro Stunde zu rechnen. Das Aufkommen ist vergleichbar mit dem durch den Kiestransport verursachten Verkehrsaufkommen (ca. 2x50 Fahrten).
Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Linksabbieger am Abzweig von der B 103 nach Bellin geeignet ist, dieses zusätzliche Aufkommen zu bewältigen.

Ruhender Verkehr

Im Zuge der Sanierung der Innenstadt Krakow am See wurde ein Konzept zur Behandlung des ruhenden Verkehres erstellt. Das Verkehrskonzept sieht unter anderem vor:

- Parkplatzmöglichkeit am Burgplatz
- Parken auf dem Marktplatz
- einseitiges Kurzzeitparken in den innerstädtischen Einbahnstraßen

Im Sport-, Freizeit- und Erholungsbereich Jörnberg besteht für dessen Besucher / Tagesgäste ein Parkplatz westlich des Jörnberges. Er wird über die B 103 erschlossen. Im übrigen Stadtgebiet werden die Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen bzw. besteht die Möglichkeit des Parkens im Straßenraum.

Im Flächennutzungplan sind folgende Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt:

- Parkplatz Seehotel
- Parkplatz westlich des Jörnberges
- Parkplatz Wadehäng

Schienenverkehr / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Krakow am See wird von der Eisenbahnnebenstrecke Güstrow - Pritzwalk durchquert. Die Eisenbahnstrecke ist derzeit stillgelegt.

Die mit dem geringen Fahrgastaufkommen begründete Einstellung des bisherigen Zugverkehrs tagsüber im 2-Stunden-Takt geht auch auf die mangelnde Attraktivität dieses Nahverkehrsangebotes zurück (mangelhafter Service, alter Wagenpark, Netzeinbindung).

Die Stadt befürwortet eine Wiederaufnahme des Taktverkehrs im SPNV.

Krakow am See ist im Öffentlichen Personennahverkehr an die umliegenden Ortschaften angebunden. Zwischen Krakow am See und Güstrow besteht von Mo bis Fr 11x und am Sonn-/Feiertag 7x im 2h-Takt eine Busverbindung.

Alle Ortschaften sind in das Bus-Liniennetz einbezogen.

Entsprechend der Anerkennung zum Luftkurort wird die Forderung seitens der Stadt unterstützend umgesetzt, dass mind. 4 x täglich die Anfahrt zu öffentlichen Schwimmbädern gewährleistet sein muss (Güstrow und Linstow).

Der Busbahnhof Krakow ist als Verkehrsfläche im FNP dargestellt.

Luftverkehr:

Der gemäß § 6 LuftVG M-V am 07.01.97 genehmigte Freiballonaufstiegplatz in Groß Grabow wird nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

13. Ver- und Entsorgung

13.1. Wasserversorgung

Alle Ortsteile im Plangebiet sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen und werden vom Wasserwerk Krakow am See (Goldberger Straße/Alt Sammiter Damm) versorgt.
Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg gewährleistet.
Das Wasserwerk mit Trinkwasserhochbehälter wird als Fläche für die Trinkwasserversorgung dargestellt.
Die im Plan nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzzonen sind weiterhin rechtsverbindlich.
Hauptwasserleitungen im Sinne der DIN 4046 sind nicht vorhanden, so daß die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes frei von dem Eintrag der Versorgungs- und Anschlußleitungen bleibt.

13.2. Abwasser

Das Schmutzwasser der Orte des Stadtgebietes wird zentral in die 1995 in Betrieb genommene Kläranlage Charlottenthal abgeleitet. Die Abwasseranlage ist im Plan als Fläche für die Abwasserbehandlung dargestellt.
Die Ortsteile Bossow, Neu Sammit und Klein Grabow sind nicht angeschlossen.

Für Klein Grabow wird nach dem derzeitigen Abwasserbeseitigungskonzept bis 2011eine dezentrale Entsorgungslösung vorgesehen. Auch für Bossow ist eine Entsorgung über Kleinkläranlagen vorgesehen. Bis zum 31.12.2005 sind in diesen Orten deshalb alle Grundstücke mit DIN-gerechten Kleinkläranlagen zu versehen. Die Bauflächen in Klein Grabow sind entsprechend gekennzeichnet (Planzeichen 15.1.; Bossow nicht als Baufläche dargestellt).
Die Entsorgung des in Neu Sammit anfallenden Abwassers soll gem. Abwasserbeseitigungsplan des WAZ und nach Abstimmung mit der zust. Wasserbehörde (Landkreis GÜ) nunmehr langfristig über eine Ortskläranlage erfolgen. Ein Anschluss an das zentrale Abwasserentsorgungssystem ist aus Kostengründen derzeit nicht mehr vorgesehen.
Die Einleitung von Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen führt zu massiven Stoffeinträgen in die Gewässer. Das Regenwasser sollte daher gem. Niederschlagswassererlaß v. 11.06.97 vorbehandelt werden. Dies betrifft insbesondere Gewerbegebiete in Seenähe (GE5). Generell sind die Seen von Abwassereinleitungen freizuhalten; bei unvermeidbaren AW-Einleitungen sind erhöhte Anforderungen an die Einleitwerte zu stellen (v.a. Phosphor).

13.3. Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen (Westmecklenburgische Energieversorgungs - Aktiengesellschaft) sichergestellt.
Die Einbindung in das regionale Versorgungsnetz erfolgt über 20 kV - Freileitungen (teilweise verkabelt). Eine 110 kV – Freileitung speist in das Umspannwerk „Blechernkrug" am nördlichen Stadtrand ein. Sie wird von Nordosten über das Kiesabbaugebiet Charlottenthal herangeführt (sh. Plandarstellung). Innerhalb des Plangebietes befinden sich 0,4 kV und 20 kV Kabel sowie 0,4 kV und 20 kV Freileitungen. Seitens der WEMAG besteht darüber hinausdas Planungsvorhaben, ein 20kV-Kabel vom UW Blechernkrug in Richtung Kuchelmiß zu verlegen.
Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Anlagen bzw. vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich ist die WEMAG zu konsultieren. Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Bei diesbezüglichen Bauarbeiten ist auf die notwendigen Sicherheitsabstände zu achten (mind. 3 m zu den Leiterseilen) und die Einhaltung der DIN-Normen zu gewährleisten (DIN 1998, DIN VDE 0210).
Der Schutzbereich von 46 m der 110 kV-Leitungen (23 m beidseitig der Trassenachse) ist grundsätzlich baufrei zu halten. Für die Planung der baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Wasserskianlage (SO/WS 30) wird eine gesonderte Abstimmung zur max. Bauhöhe erforderlich.

13.4. Gasversorgung

Das Stadtgebiet Krakow wird über das Hochdrucknetz der HGW-Hansegas mit Erdgas versorgt. Das Hochdrucknetz der Erdgasversorgung ist nachrichtlich im F-Plan dargestellt. Eine Bebauung im Trassen-

bereich der Hochdruckleitung von beidseitig 8 m ist nicht gestattet. Im Plangebiet befindet sich weiterhin eine stillgelegten Korrosionsschutzanlagen (Anodenfeld) am Weg von Alt Sammit nach Rum-Kogel der VNG AG. Planungen im Bereich von beidseitig 200 m sind abstimmungspflichtig. Bei Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten sind die geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung sowie Lage und Standort von ober- oder unterirdischen Anlagen/Hinweiszeichen dürfen nicht verändert werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.
Die Gasversorgung erfolgt über das Netz der Hansegas GmbH. Im Plangebiet befinden sich Hochdruckgasleitungen und mit der HDL mitverlegte Informations- und Steuerkabel sowie in Krakow am See eine Druckregelanlage, Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse. Die Anlagen sind im FNP vermerkt. Eine Überbauung ist auszuschließen; die nach dem jwls. gültigen Regelwerk einzuhaltenden Mindestabstände / Schutzstreifen sind einzuhalten.
Das Gebiet der ehem. Gemeinde Charlottenthal wird über ein separates Netz mit Flüssiggas versorgt (Versorger: Rheingas)

Das Stadtgebiet wird darüber hinaus von Anlagen der Verbundnetz Gas AG (VNG) gequert. Im Geltungsbereich sind dies die Ferngasleitung 99 (DN 600 mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 8m) – westl. Groß Grabow und Alt Sammit - und die stillgelegte Korrosionsschutzanlage Kl. Grabow. Bei Planungen m Bereich von 100m beidseitig der Hochdrucktrasse ist die VNG über die GDCom zu beteiligen.

13.5. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral über Öl- bzw. Erdgasanlagen oder teilweise noch mit festen Brennstoffen. Die Baugebiete Krakow am See Nord und Krakow am See Süd sind an die zentrale Wärmeversorgung der Stadt angeschlossen. Das Gelände des Heizwerkes nördlich der Baustraße ist als Fläche für die Wärmeversorgung im F-Plan dargestellt.

13.6. Abfallentsorgung / Altlastenverdacht

Die Deponien im Gemeindegebiet sind sämtlich geschlossen worden.
Die Abfallentsorgung regelt sich nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Güstrow. Die Abfallwirtschaftssatzung ist einzuhalten (betr. insbes. Entsorgung von Hausmüll, hausmüllähnlichem Gewerbemüll, Baustellenabfälle).
Die zuständige, entsorgungspflichtige Körperschaft ist der Kreis Güstrow.
Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die bebauten bzw. künftig bebauten Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises.
Bei Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der geltenden Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).
Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 BBodSchG (BGBl. I 1998, 502) ergebenden Rechtspflichten für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Soweit Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

<u>Altlastenverdachtsstandorte:</u>
Der Flächennutzungsplan weist auf Altlastenverdachtsstandorte hin. Diese Flächen sind spätestens im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Bauantragsprüfung auf Kontaminierung zu überprüfen. Es ist keine weitere Nutzung vorzusehen, solange für diese Flächen keine Aussagen zur Gefährdungsabschätzung vorliegen. Standorte, an denen der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen oder andere sensible Nutzungen ausweist, sind frei von Altlastenverdachtsflächen. Folgende Verdachtsstandorte (Altablagerungen, Altstandorte) sind nach derzeitigem Kenntnisstand bekannt:

- Ablagerung Krakow / Betriebsgelände MeLaDie
- Ablagerung Krakow / Gewerbegebiet Mühlenberg, hinter Wertstoffhof
- Ablagerung Krakow / Ortsausgang ehem. Gärtnerei
- Ablagerung Krakow / Garagenkomplex südlich der Schule
- Ehemalige Tankstelle Krakow an der B103
- Deponie Krakow / Alt Sammiter Damm
- Deponie Möllen / Gut Krakow
- Altstandort Kartoffelhalle Möllen (ehem. gewerbl. Nutzung)
- Altstandort Altölbehälter Charlottenthal (PVB Güstrower Str.)
- Altstandort Güllebecken Charlottenthal, südl. Ortsausgang
- Altdeponie Gr. Grabow (östlich der B 103)
- Altstandort Ölbehälter Groß Grabow (nb. Schmiede)

Bei den ehem. Stallanlagen in Möllen ist ein Altlastenverdacht möglich; es besteht grundsätzlich ein Erkundungsbedarf. Auf die Zuständigkeit des Landkreises für die Ermittlung und Ersterfassung altlastenverdächtiger Flächen gem. § 3 Nr. 4 AbfBodSchZV wird hingewiesen.

13.7. Telekommunikation

Das Stadtgebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen.
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in Straßen bzw. anderen öffentlichen Flächen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.
Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Richtfunktrasse besteht eine Bauhöhenbeschränkung bis zu 20 m ü.G.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Dt. Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.
Zur Vermeidung von Beschädigungen an vorhandenen Anlagen ist es weiterhin für die Bauausführenden erforderlich, 2 Wochen vor Baubeginn Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen einzuholen.
Bei Planungen sollen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

14. Grünflächen / Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umfangreiche Darstellungen von Grünflächen verschiedener Zweckbestimmung erfolgen im gesamten Stadtgebiet. Im Flächennutzungsplan sind Grünflächen entsprechend dem Bestand z.B. als Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz, Friedhof und Dauerkleingärten ausgewiesen, soweit sie für die Stadt eine entsprechende Bedeutung erlangen.
Der jüdische Friedhofsteil ist als historisch selbständiger Friedhof und als Denkmalensemble deutlich getrennt von dem städtischen Friedhof zu belassen. Eine erweiterte Belegung mit Grabstellen auf dem jüdischen Friedhof ist bei ablesbarer Trennung und Wahrung der Eigenständigkeit möglich, aber nicht vorgesehen. Die Erweiterung des Neuen Friedhofes ist nach Norden beabsichtigt, die Ausweisung beider Friedhofsteile erfolgt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof.
Zukünftig wird der Bedarf an Kleingartenflächen zurückgehen, da die Versorgung mit Frischeartikeln über den Einzelhandel gedeckt ist und das Geschäfts- und Freizeitverhalten sich verändert hat.
Für die Kleingartenfläche nördlich des Neubaugebietes (W17) erfolgt mit der 1. Änderung des FNP eine Klarstellung der Flächenabgrenzung entsprechend dem tatsächlichen Verlauf.

Der Ufergürtel des Krakower Sees wie auch der sonstigen Seen soll naturbelassen bleiben und wird i.d.R. ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Diese Bereiche sind gemäß § 20c BNatSchG und § 20 des LNatG M-V als besonders schützenswerte Biotope zu behandeln. Am Ufer des Binnen und Untersees tritt als Besonderheit aufgrund der touristischen Ortsprägung eine Vielzahl von Bootshäusern und -Stegen auf. Diese Nutzungen sollen als typisches Kolorit, das nicht unwesentlicher Bestandteil der touristischen und Naherholungsattraktivität des Ortes ist, erhalten sowie orts- und landschaftstypisch und in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden weiterentwickelt werden. Hierzu ist die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: Grundsätzlich sollen Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken bzw. im Geltungsbereich von Plänen, wo Eingriffe zu erwarten sind, ausgeglichen werden (§ 8a BNatSchG). Diese Überlegung ist in die Bedarfsermittlung für einzelne Bauflächen eingeflossen. Deutlich wird dies z.B. im Pkt. „Wohnbaulandbedarf" des Erläuterungsberichtes, wo der Bruttowohnbaulandbedarf (im F-Plan dargestellte Fläche) den Nettobaulandbedarf und ein Flächenzuschlag von ca. 30 % berücksichtigt. Dieser Flächenzuschlag enthält Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Verkehrsflächen in einer Größenordnung, wie sie für Baugebiete mit durchschnittlichen Anforderungen an grünordnerische Belange und an die Verkehrserschließung repräsentativ sind.
Die Notwendigkeit des Eingriffsausgleichs nach § 8 BNatSchG ist darüber hinaus bei der Umsetzung der geplanten Flächennutzung, im Rahmen der Vorhabenskonkretisierung und der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrechterhalten werden kann bzw. Eingriffe im Planungsgebiet oder ggf. an anderer Stelle ausgeglichen werden können.
Die Stadt Krakow am See weist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Vorbehaltsflächen für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt aus.
Zur Vermeidung der Störung des Orts- und Landschaftsbildes werden nördlich und östlich der Gewerbebauflächen des Betriebsgeländes Meladie als Sichtschutz und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt.
Es werden in der Planzeichnung eine Vielzahl von Maßnahmenflächen dargestellt, die sich inhaltlich aus dem parallel erarbeiteten Landschaftsplan begründen und als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Eingriffsbilanzierung in angrenzenden Baugebieten zur Verfügung stehen. Als neue Maßnahmenflächen sind insbesondere zu nennen: angrenzend Mühlenberg, Gewerbegebiet Möllen (bei Erweiterung), Übergang zur freien Landschaft Reedebruch, Flächensicherung innerhalb der zukünftigen Wohnbauentwicklung südöstlich der Altstadt.
Als Pflege- und Entwicklungsfläche werden gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB weiterhin solche Flächen dargestellt, für die Extensivierungsmaßnahmen vertraglich vereinbart sind und auf denen Pflegemaßnahmen aufgrund der fachlich begutachteten Entwicklungsfähigkeit durch EU und Land gefördert werden. Die Darstellung erfolgt auf Anregung des StAUN Rostock als Naturschutzfachbehörde.

Der ehem. Agrarflugplatz südl. von Möllen (Entsiegelung der Betonflächen) und die aufgelassene Gärtnerei nördlich des Alten Dorfsees (Rückbau, Renaturierung) werden ebenfalls als Ausgleichsflächen für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt an anderer Stelle in den FNP aufgenommen.

Biotopschutz / Geotopschutz: Der Biotop- und Geotopschutz nach § 20 LNatG M-V gilt unabhängig von Darstellungen des FNP. Biotope, die in § 20 (1) LNatG M-V aufgeführt sind liegen i.d.R. im Außenbereich und stehen dementsprechend etwaigen Baugesuchen regelmäßig als öffentlicher Belang entgegen (§ 35 (1,3) BauGB. Eine lückenlose Aufnahme dieser Biotope in den FNP ist allein aufgrund der Darstellungsschärfe des FNP nicht möglich. Insoweit wird die Darstellung auf wesentliche oder besonders großflächiger Biotope beschränkt und von einer Darstellung abgesehen, soweit sie nicht für das Verständnis der Planung oder die Beurteilung von Vorhaben notwendig ist. Geschützte Geotope sind im Gemeindegebiet derzeit nicht bekannt.

Alleen, einseitige Baumreihen, Gehölzschutz: Auf den Schutz von Alleen und einseitigen Baumreihen aufgrund von § 27 LNatG M-V wird hingewiesen. Handlungen, die zu ihrer Beseitigung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind unzulässig. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Geltung der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow v. 05.02.98 (rückwirkende Inkraftsetzung zum 13.06.96) hinzuweisen.

Gewässerschutzstreifen: An Gewässern 1. Ordnung sowie an Seen und Teichen ≥ 1 ha dürfen gem. § 19 LNatG M-V bauliche Anlagen in einem Geländestreifen bis zu 100m von der Mittelwasserlinie i.d.R. nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit Nutzungen, die innerhalb dieses Schutzstreifens liegen, wird hierauf jeweils hingewiesen (s.o.)
Die touristische Nutzung der bestehenden Gebiete ist durch geeignete Maßnahmen gewässerverträglich zu gestalten. Zerstörte Uferzonen sind, soweit möglich, wiederherzustellen (z.B. Gartenbaugelände am Alten Dorfsee).
Die Bedingungen zur Nutzung des Krakower Sees werden in der Vereinbarung über das Nießbrauchsrecht zwischen dem Land M-V und der Stadt Krakow a.S. geregelt.

Auf die Gewässerschutzstreifen nach § 81 LWaG M-V bzw. § 19 LNatG M-V wird hingewiesen; eine gesonderte Darstellung erfolgt im FNP nicht, da die Nutzungsbeschränkungen (Bauverbote) durch die zitierten Gesetzesvorschriften unmittelbar gelten. Insoweit ist eine nachrichtliche Darstellung im FNP entbehrlich. Planungsrechtlich sind die Schutzstreifen relevant für Bauflächen, die nicht als Innenbereich zu bewerten sind bzw. die noch der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung bedürfen. Dies trifft zu für die Baugebiete SO 3 – 6, W 24.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock (August 1996) als Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in Karte 18 „Erfordernisse und Maßnahmen" dargestellt; ihm ist darüber hinaus die aktuelle Biotop- und Nutzungskartierung zu entnehmen.
Der Landschaftsplan Krakow am See formuliert als Leitbild eine Erhöhung des Flächenanteils an offenen Flächen. Demgemäss sollen weitere Aufforstungen vermieden werden. Eine Extensivierung der Landwirtschaft und eine Umwidmung von Ackerbau in Grünlandnutzung werden angestrebt. Gleichzeitig wird eine Anreicherung strukturarmer Bereiche – v.a. im nördlichen Plangebiet – durch Anlage von Hecken, Feldgehölzen und Ackerrandstreifen als Perspektive aufgenommen.

15. Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft:
Die Gemeinde liegt gem. RROP MM/R in einem Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.
War die Gemeinde Krakow am See bislang durch die Entwicklung der Landwirtschaft und deren wirtschaftliche Kraft mitbestimmt, so erlebt sie gegenwärtig diesbezüglich allerdings einen einschneidenden Funktionsverlust. Die Landwirtschaft ist mit Ausnahme des Ortes Alt Sammit als Siedlungsfaktor nicht mehr relevant.
Alt Sammit ist aufgrund innerörtlicher und in Randlage befindlicher Stallanlagen eines landwirtschaftlichen Betriebshofes und sonstiger landwirtschaftlicher Nutzungen eindeutig und überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Die landwirtschaftlichen Betriebe in zentraler Ortslage von Alt Sammit und von Groß Grabow werden durch Darstellung gemischter Bauflächen berücksichtigt (sh. Pkt. 10.2.)
Im Bereich der Gemarkung Alt Sammit wird durch das Landwirtschaftsamt Bützow als Flurneuordnungsbehörde gegenwärtig das Bodenordnungsverfahren Alt Sammit durchgeführt. Ziel der Flurneuordnung ist neben agrarstrukturellen Verbesserungen auch die Erhaltung und Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzungen in Alt Sammit. Auswirkungen auf die Darstellungen des F-Plans ergeben sich daraus nicht; die Entwicklung baulicher Nutzungen der Landwirtschaft ist im Rahmen der Darstellung der gemischten Baufläche (M 5) weiter möglich.

Die Rinderanlage Möllen wird für eine Nachnutzung als Gewerbefläche vorgesehen. Die dortige Massentierhaltung ist für die weitere Planung der Gemeinde nicht mehr relevant, nachdem zunächst versucht wurde, die Revitalisierung der landwirtschaftlichen Erzeugung an dem Standort zu unterstützen. Schwerwiegende Entwicklungsprobleme liegen v.a. im Fehlen ortsnaher Weideflächen für die Anlage.

Die Stallanlage am südlichen Ortseingang von Gr. Grabow wird als Fläche für die Landwirtschaft überplant. Die derzeit dort ausgeübte Rinderhaltung kann danach uneingeschränkt weiterhin stattfinden. Die endgültige Nutzungsperspektive der Anlage ist z.Zt. nicht bestimmbar. Mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft macht die Stadt Krakow am See deutlich, dass eine bauliche Nachnutzung der Anlage außerhalb der Landwirtschaft nicht beabsichtigt ist. Sollte die Viehhaltung an diesem Standort aufgegeben werden, ist die Anlage abzubrechen und die Fläche zu beräumen.
Östlich der B 103 ist in Groß Grabow ein weiterer Landwirtschaftsbetrieb tätig. Die Fläche nimmt aufgrund der Zäsur durch die B 103 nicht am Siedlungszusammenhang der Ortslage Groß Grabow teil. Die Fläche soll als Siedlungsfläche nicht verfestigt werden. Mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft werden die vorhandene Wohnnutzung für den Landwirt und die landwirtschaftlichen Gebäude und Betriebsanlagen nachhaltig planungsrechtlich ermöglicht. Die vorhandene Rinderanlage ist nach § 4 BImSchG genehmigt.

Die Geflügelzuchtanlage am südöstlichen Ortsrand von Klein Grabow wird als Fläche für die Landwirtschaft überplant. Die Anlage ist als landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten, so dass mit der Plandarstellung die bestehenden und künftigen Planungserfordernisse ausreichend berücksichtigt sind (vgl. § 35 (1) BauGB). Auf die Einordnung als genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 BImSchG wird hingewiesen. Die bestehende Wohnnutzung ist insoweit bei Entscheidungen zur künftigen Entwicklung der Legehennenanlage unter immissionsrechtlichem Gesichtspunkt zu beachten.

Wald:
Die Waldflächen im Plangebiet wurden unter Mitwirkung der Unteren Forstbehörde nachrichtlich im Plan dargestellt. Dabei wird insbesondere auf die Einhaltung des gesetzlichen Abstands von 50 m zwischen Wald und baulichen Anlagen hingewiesen. Da Entwicklungsplanungen innerhalb dieser Waldabstandsflächen durch die Baugebietsdarstellungen nicht ausgelöst werden, ist dies insbesondere bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beachten. Die bestehenden Anlagen innerhalb des Waldabstandes (MI/9 Groß Grabow) sind jedoch unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes zu bewerten.
Der Gutspark Charlottenthal ist nach § 2 LWaldG M-V als Wald zu bewerten und wird entsprechend nachrichtlich im FNP dargestellt. Die Anregung des Forstamtes Güstrow zur Ausweisung des Gutsparks als Erholungswald wird aufgrund seiner tatsächlichen Erholungsfunktion und der vorhandenen Ausstattung (Wege, Bänke etc.) durch die Stadt unterstützt. Eine Darstellung im FNP ist allerdings nur nachrichtlich möglich und bedarf zuvor einer entsprechenden Rechtsverordnung aufgrund § 22 LWaldG M-V.

16. Sonstige Planungen und Darstellungen des FNP

Amtliche geodätische Grundlagennetze des Landes M-V (Nachrichtliche Übernahme):

Im Plangebiet befinden sich Lage-, Höhen- und Schwerefestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V. Die Darstellungsschärfe des FNP (M 1:10.000) ist nicht geeignet, verwendbare Aussagen über die Lage der Festpunkte zu treffen. Daher wird hier nur auf diese Festpunkte hingewiesen, die in der Örtlichkeit durch farblich gekennzeichnete Vermessungsmarken gekennzeichnet sind. Genaue Informationen über die Lage dieser Punkte sind beim Landesvermessungsamt M-V einzuholen bzw. aus den Verfahrensunterlagen zum FNP zu entnehmen
Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V vom 21.07.92 (GVOBl M-V S. 390), geändert durch Gesetz über die Funktionalreform vom 05.05.94 (GVOBl. M-V S. 566) gesetzlich geschützt. Zuwiderhandlungen gegen die gesetzlichen Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.
Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es erforderlich, bei Planungsvorhaben im Gemeindegebiet regelmäßig das Landesvermessungsamt M-V zu beteiligen.
Soweit Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme beim LVermA M-V ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes zu stellen.

Regelungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes M-V (Nachrichtliche Übernahme):

Archäologische Fundstellen / Bodendenkmale:
Im Geltungsbereich des F-Planes Krakow a.S. sind nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde zahlreiche Bodendenkmale / Fundstellen bekannt. Sie beinhalten Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die geschichtliche Entwicklung der Menschen bedeutend sind. Sie sind geschützte Bodendenkmale gem. § 2 (1, 5) DSchG M-V.
Bei einzelnen Bodendenkmalen kann angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gem. §§ 1 (3), 7 (1b) DSchG M-V nicht zugestimmt werden. Teilweise kann bei den im Plan dargestellten Bodendenkmalen einer Beseitigung zugestimmt werden, sofern zuvor die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wurde.
Über Bodendenkmale, die zufällig neu entdeckt werden, ist die Unt. Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder beauftragten des LA f. Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unt. Denkmalbehörde spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder beauftragte des LA f. Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende zufällige Funde bergen und dokumentieren können (§ 11 DSchG M-V).
Alle durch archäologische Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt f. Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die derzeit bekannten Bodendenkmale stellen nur einen Teil der noch zu vermutenden Bodenaltertümer dar. Die derzeit bekannten Fundstellen wurden nachrichtlich in den FNP übernommen:

ur- und frühgeschichtliche Siedlungen

- Lehmwerder
- Priesterkamp
- nordwestlich der Synagoge
- Waddingstannen
- östlich des Buchenberges
- Halbinsel Schwerin (3 Fundstellen)
- Kirchenwerder
- Alt Sammit

slawische Burgwälle
- Insel Borgwall
- Schwedenschanze

bronzezeitliche Hügelgräber
- Waddingstannen

sonstige Fundstellen
- südöstlich Bossow / Dorfwiese
- Bossower Forst, südwestlich der Bahntrasse
- Südwestufer Alter Dorfsee
- Ostufer Kemlower See
- Geländebruch südlich Krakower Buchenberg (östl. Alt Sammit)
- westlich und nordwestlich von Alt Sammit
- Rathmannsmoor
- Hügelgrab westlich von Charlottenthal, westlich der Bahnlinie
- Turmhügel mit Wassergraben in Groß Grabow
- Hügelgrab nördlich von Klein Grabow
- Großsteingrab südwestlich des Kiesabbaus Charlottenthal / südlich der L 11
- Mittelalterliche Gemarkungsgrenzsteine am Nordrand des Waldes „Windfang"

Einer Überbauung oder Nutzungsänderung der aufgeführten Bodendenkmale und ihrer Umgebung kann nach § 1 (3) DSchG M-V nicht zugestimmt werden.

Daneben sind im Planbereich Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, soweit zuvor eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt ist: Altstadt, Rahmannsmoor, Blechern Krug/westlich der B 103. Eine Darstellung dieser Bodendenkmale ist bereits im wirksamen FNP enthalten und wird deshalb im Plan der 1. Änderung nicht wiederholt, weil nach Abschluss des Änderungsverfahrens eine Neubekanntmachung nach Vereinigung des wirksamen FNP mit dem Ergänzungs- und Änderungsplan vorgesehen ist.
Angesichts der bekannten Bodendenkmale und der für die prähistorische Besiedelung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten muss mit weiteren, bislang unbekannten Fundstellen gerechnet werden. Bei Erdarbeiten können daher jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist deshalb an allen weiteren Planungen und Maßnahmen im Plangebiet zu beteiligen.
In den o.g. Bereichen darf eine Beseitigung oder Veränderung der Bodendenkmale nur nach Genehmigung der unt. Denkmalschutzbehörde erfolgen (§ 7 (1 DSchG M-V). In diesem Falle ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gem. § 6 (5) DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

Baudenkmale:
Im Plangebiet werden einzelne bauliche Anlagen als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Güstrow geführt. Die Liste unterliegt laufenden Veränderungen; der jeweils aktuelle Stand der Denkmalliste kann bei der unteren Denkmalbehörde (Landkreis Güstrow) von jedermann eingesehen werden.
Die Baudenkmale werden daher nachrichtlich in den FNP übernommen:

Hervorzuhebende Baudenkmale sind:
- Bahnhof Krakow mit Empfangsgebäude und Stellwerkshaus
- Kriegerdenkmal auf dem Bahnhofsplatz
- Marktplatz mit Stadtkirche, Rathaus, Lange Str., Plauer Str.
- Friedhof und jüdischer Friedhof
- Fischerei mit Bootsschuppen, Räucherschuppen, Schuppen, Eiskeller
- Städtische Badeanstalt
- Synagoge
- Alt Sammit Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Lindenallee mit Kopfsteinpflaster, Speicher, Stall und Wirtschaftsgebäude
- Alt Sammit Kirche

- Neu Sammit Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Eiskeller und Liegehalle
- Stallscheune Nr. 16 in Bossow
- Gutsanlage Charlottenthal mit
  - Gutshaus und Park
  - Wirtschaftsgebäude zum Gut Charlottenthal
  - 3 ehem. Kuhställe auf dem Gutshof Charlottenthal
- Gutsanlage Groß Grabow mit
  - Gutshaus
  - Speicher
  - Kuhstall
  - Schweinestall
  - Scheune
- Ehem. Kulturhaus Groß Grabow (typ. Kulturhaus der 50er Jahre)
- Klassizistische Schmiede mit Vorhalle (um 1800)

Die vollständige Denkmalliste des Landkreises Güstrow kann bei der der unteren Denkmalbehörde (Landkreis Güstrow) von jedermann eingesehen werden. Die Denkmalliste Krakow am See (Stand 21.05.01) ist dem Erläuterungsbericht zur Erstfassung des FNP als Anlage beigefügt.
Baumaßnahmen an Denkmalen und im Umfeld der Denkmale sind gemäß § 7 (1) b DSchG M-V genehmigungspflichtig, sofern sie Substanz oder Wirkung der Denkmale beeinflussen. Gem. § 2 (5) DSchG M-V sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen zu berücksichtigen.

Windenergienutzung / Windkraftanlagen

Windenergieanlagen sind gemäß § 35 (1) 6 BauGB als privilegierte Vorhaben im Außenbereich eingestuft, werden aber durch § 35 (3) Satz 3 BauGB unter einen sog. Planvorbehalt gestellt. Demnach stehen öffentliche Belange der Errichtung einer WEA entgegen, wenn eine Ausweisung (im RROP) an anderer Stelle erfolgt ist. Im Amtsbereich Krakow am See sind keine Flächen für raumbedeutsame WEA vorgesehen[2]. Damit sind WEA im Gemeindegebiet bereits unabhängig von den Planungsabsichten der Stadt Krakow am See nicht zulässig, soweit es sich um selbständige Anlagen handelt.
Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nur innerhalb der in dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (1. Teilfortschreibung) ausgewiesenen Eignungsräumen zulässig, außerhalb dieser Räume steht die Errichtung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Das Stadtgebiet Krakow am See wurde nicht als Eignungsraum eingestuft. Um Konflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Tourismus und der Naherholung zu verhindern und insbesondere eine „Verspargelung" der Landschaft um Krakow am See auszuschließen, wird mit diesem Flächennutzungsplan die Errichtung von Windenergieanlagen im Stadtgebiet von Krakow am See planungsrechtlich ausgeschlossen.

Überflutungsgefährdete Bereiche

Im den Uferbereichen des Krakower Sees besteht auf Teilflächen Überflutungsgefährdung. Der höchste gemessene Wasserstand wird mit 47,84 m üHN angegeben ($HW_{1971-98}$ 47,8 m üHN, $HW_{1930-98}$ 47,84 m üHN; Pegel Null = 47,21 m üHN). Überflutungsgefährdet sind dabei v.a. Flächen im Bereich des Obersees. Der Krakower See wird durch das Wehr bei Serrahn bewirtschaftet.

Immissionsschutz:

Zum Zwecke der Anerkennung als Kurort wurde 1995/96 die Lärmimmissionsbelastung für das im Stadtgebiet Krakow am See ermittelt (SDL-950509, Dr. Degenkolb, Rostock, 1996). Dazu wurden die Immissionen der verschiedenen Lärmquellen (Verkehr, Gewerbe, Sportanlagen, Freizeiteinrichtungen, Luftverkehr) ermittelt.
Es wird deutlich, dass insbesondere entlang der B 103 Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 10 dB(A) und entlang der Dobbiner Straße um bis zu 5 dB(A) sowohl tags als auch nachts auftreten. Betroffen ist davon insbesondere die vorhandene Bebauung W/1 bis W/4, teilweise W/7, W/9 und W/13 sowie der straßennahe Bestand von W/11, W/17 und W/18. Die vorhandene Bebauung wirkt dabei gleichzeitig als Schirm für die hinterliegenden Bauflächen.
Die Immissionsbelastungen gehen auf das allgemeine Verkehrsaufkommen zurück und treten in Bestandsgebieten auf. Durch Planungen der Stadt werden keine Verkehrsmengenerhöhungen ausgelöst, die die Orientierungswertüberschreitung hervorrufen. Ebenso wenig wird durch straßenbauliche Maßnahmen

eine Verpflichtung des Straßenbaulastträgers zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der 16. BImSchV begründet. Neuplanungen der Stadt werden aufgrund des Optimierungsgebotes des § 50 BImSchG standörtlich so vorgesehen, dass unzumutbare Lärmimmissionen (Orientierungswerte der DIN 18005) nicht zu erwarten sind.

Bei den Gewerbelärmquellen sind der Campingplatz Windfang und das Einkaufszentrum ‚Niederteichwiese' als problematisch anzusprechen. Die Diskothek des Campingplatzes verursacht in der Saison Richtwertüberschreitungen bis zu einem Radius von 60 m (tags) und 200 m (nachts).
Aufgrund des an- und abfahrenden Verkehrs auf dem Stellplatz des EKZ werden Richtwertüberschreitungen bis zu einem Radius von 75 m festgestellt. Betroffen ist insbesondere die vorhandene Wohnbebauung in der E.-Thälmann-Straße.

Im Plangebiet bestehen genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. § 4 BImSchG: Flüssiggasanlagen Charlottenthal und Groß Grabow, Rinderanlage Groß Grabow (östl. B 103), Legehennenanlage Klein Grabow). Die Genehmigung der Anlagen erfolgte jeweils unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen in der Umgebung. Die FNP-Darstellungen folgen bis auf kleine Ausnahmen dem vorhandenen Bestand nach der Art der Nutzung und nach der Flächeninanspruchnahme. Ein Heranplanen schutzbedürftiger Nutzungen an die vg. Anlagen wird in jedem Fall vermieden, so dass diesbezüglich kein planungsrechtliches Konfliktpotenzial aufgeworfen wird.

Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes Charlottenthal ist der Schutzanspruch der benachbarte Wohnnutzung W/30 zu beachten. Eine Aussage zu der Art der anzusiedelnden Anlagen und ihrem Emissionsverhalten ist derzeit noch nicht möglich. Aufgrund der Siedlungsstruktur und der Größe des Stadtgebietes kommen allerdings v.a. Handwerksbetriebe bzw. klein- und mittelständige Unternehmen in Betracht. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist insbesondere in dem der Wohnbaufläche nächstgelegenen Bereich des Gewerbegebietes je nach Konkretisierung der Planungsziele zu überprüfen, ob Beschränkungen nach § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO für bestimmte Anlagearten festgesetzt werden müssen. Als Beurteilungshilfe sollte der Abstandserlass NRW (1998) herangezogen werden.

Bezüglich der Gewerbegebietsdarstellung in Möllen (GE9) erfolgt die Darstellung unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung als eingeschränkte Nutzung. Es soll eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche eröffnet werden. Die Aspekte des Immissionsschutzes sind dabei ausreichend zu beachten. Eine planungsrechtlich verbindliche Berücksichtigung dieses Sachverhaltes durch Beschränkung hinsichtlich des zulässigen Störgrades nach der besonderen Eigenart der Anlagen und Einrichtungen soll durch Festsetzung im B-Plan erfolgen (vgl. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO).

Der Bereich an der B 103 ist durch eine vom Verkehr ausgehende Immissionsvorbelastung (Lärm, Staub) gekennzeichnet. Ungeachtet dessen werden diese Flächen aufgrund der Uferlage am See auch für Erholungsnutzungen bevorzugt nachgefragt. Die nahezu durchgängig bebaute Uferkante belegt dies. Das Nutzungsprofil ist hier zweifellos weniger am Aufenthalt im Freien als an der Kombination mit den wassersportlichen Betätigungsmöglichkeiten orientiert. Eine geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist für diesen Bereich deshalb hinnehmbar (vgl. Beibl. 1 zu DIN 18005, Pkt. 1.2). Vorliegende Schallimmissionsprognosen zum B-Plan Nr. 08 und zum Bereich „Blechern Krug / Ost" (Degenkolb, SDL 980507, SDL 950504) zeigen außerdem, dass die Orientierungswertüberschreitungen durch geeignete Grundrissgestaltung und Einhaltung der DIN 4109 (Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden) so ausgeglichen werden können, dass an der lärmabgewandten Gebäudeseite eine hinreichende Erholungsruhe gewährleistet werden kann. Da sich die Gebäude nach der Nutzung ohnehin auf das Seeufer (lärmabgewandte Seite) orientieren, sind die Anforderungen des Lärmschutzes mit der Erholungsnutzung auch gut vereinbar. Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zur Grundrissgestaltung und zu schalltechnischen Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude entsprechend zu nutzen.
Durch Begrünungsmaßnahmen entlang der Straße werden mögliche Staubimmissionen aufgrund der Filterwirkung gemindert.
Für die Stadt Krakow am See liegt seit Mitte 2002 ein Schallimmissionsplan vor, der bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen ist.

17. Flächenbilanz

Wohnbauflächen

Nr.	Nutzung	m² gesamt	davon m² Entwicklung[4]
1	W Krakow, B103 / Uferbereich	7253	0
2	W Krakow, B103 / Uferbereich	2316	0
3	W Krakow, B103 / Uferbereich	5717	0
4	W Krakow, B103 / Uferbereich	4434	0
5	W Krakow, Jörnberg	32145	0
6	W Krakow, W.-Pieck-Straße / Mäkelberg	67366	0
7	W Krakow, W.-Pieck-Straße / Mäkelberg	9534	0
8	W Krakow, Altstadt	23458	0
9	W Krakow, Altstadt	41790	0
10	W Krakow, Priesterkamp	16579	16579
11	W Krakow, Buchenkamp	37334	0
12	W Krakow, Buchenkamp	100445	24151
13	W Krakow, Plauer Str.	77722	17015
15	W Krakow, Beerboom'scher Weg	24808	18636
16	W Krakow, Dobbiner Chaussee	8662	0
17	W Krakow, Dobbiner Chaussee	46497	13962
18	W Krakow, Dobbiner Chaussee	38882	0
19	W Borgwall	27700	0
21	W Möllen	5100	0
22	W Möllen	47583	26905
23	W Möllen	11077	4816
24	W Krakow, Beerboom'scher Weg	23696	23696
25	W Alt Sammit	16580	7477
26	W Alt Sammit	41516	4384
27	W Krakow, Beerboom'scher Weg	14391	14391
28	W Charlottenthal	73306	16559
29	W Charlottenthal	4816	0
30	W Charlottenthal	8442	0
31	W Charlottenthal	10661	2661
32	W Groß Grabow	41968	6381
33	W Groß Grabow	17926	3138
34	W Groß Grabow	6550	0
35	W Klein Grabow	52756	0
37	W Krakow, am Gr. Rahmannsmoor	8486	8486
		957496	209237

Gemischte Bauflächen

Nr.	Nutzung	m² gesamt	davon m² Entwicklung[4]
2	MI	3836	0
3	MI	10700	0
4	MI	3823	0
5	M	89233	2592
6	MI	4091	0
7	M	4016	0
8	M	24477	0
9	M	48916	0
10	M	24241	0
		213333	2592

[4] Bezug: Stand der Flächennutzung 1990

Gewerbliche Bauflächen

Nr.	Nutzung	m² gesamt	davon m² Entwicklung[4]
1	GE	44762	0
2	GE	34109	0
3	GE	8367	0
4	GE	40835	22631
5	GE	47709	2740
6	GE	1076	0
7	GE	29617	14141
8	GE	63600	63600
9	GE/e	4349	0
10	GE	46431	12643
		320855	115755

Sonderbauflächen

Nr.	Nutzung	m² gesamt	davon m² Entwicklung[4]
2	SO/ Beherbergung (Blechern Krug)	4888	4888
3	SO/ Kursanatorium (Blechern Krug)	10466	10466
4	SO/ Camping	72513	0
5	SO/ Ferienhäuser (Windfang)	20900	0
6	SO/ Kursanatorium (Windfang)	25900	0
7	SO/ Seglerclub (B 103)	699	0
8	SO/ Beherbergung - H/FH (Jörnberg)	22191	22191
9	SO/ Beherbergung - H/FH (Jörnberg)	10141	0
10	SO/ Ferienhäuser (Goetheallee)	5390	5390
11	SO/ Hotel (Goetheallee)	2166	0
12	SO/ Segelclub (Priesterkamp)	10799	0
13	SO/ Ferienhäuser (Buchenkamp)	7815	0
14	SO/ Einzelhandel (Niederteichwiese)	27226	27226
15	SO/ Ferienhäuser (Großer Pilz)	4418	0
17	SO/ Ferienhäuser (Großer Pilz)	12484	12484
18	SO/ Ferienhäuser und Wohnen (Borgwall)	9200	0
19	SO/ Ferienhäuser und Wohnen (Borgwall)	10800	0
20	SO/ Ferienhäuser (Borgwall)	8138	8138
21	SO/ Ferienhäuser (Borgwall)	13276	0
22	SO/ Hotel (Wadehäng)	13905	0
23	SO/ Reiterhof (Alt Sammit)	28961	0
24	SO/ Ferienhäuser (Alt Sammit)	34096	34096
25	SO/ Reiterhof (Alt Sammit)	7587	7587
26	SO/ Freizeitzentrum (B103 / BP 08)	13841	0
27	SO/ Ferienhäuser (Polizei/Bossower Forst)	179277	179277
29	SO/Freizeitzentrum (Mühlenberg)	10059	10059
30	SO/Wassersport (Kiesgrube Charlottenthal)	5601	5601
31	SO/ Ferienhäuser (Westufer Binnensee)	8674	2640
32	SO/ Ferienhäuser (Westufer Binnensee)	2240	0
33	SO/Ferienhäuser (Westufer Binnensee)	2240	0
		585891	330043

Flächen für den Gemeinbedarf

Nr.	Nutzung	m² gesamt	davon m² Entwicklung[4]
	Badeanstalt Jörnberg	1471	0
	Sportkomplex Jörnberg	13637	0
	Katholische Kirche (B 103)	988	0
	Amtsverwaltung, Sozialeinrichtungen, Kirche (Markt)	2818	0
	Kultur (Alte Schule)	2875	0
	Schulkomplex Dobbiner Chaussee	15399	0
	Sportkomplex Schule	23613	23613
	Sportplatz B103	24983	0
	Sportplatz Möllener Straße	22228	0
	Sozialeinrichtung Goldberger Straße	3100	0
	Sozialeinrichtung Neu Sammit	24893	0
		136005	23613

Grünflächen

Nr.	Nutzung	m² gesamt
1	Ausgleichsmaßnahmen westl. W1	11088
3	Ausgleichsmaßnahmen westl. W3	11133
4	naturnaher Park (Blechern Krug – Windfang)	28526
5	Wassersport (Westufer Binnensee)	8413
6	Ausgleichsmaßnahmen westl. SO/F 5	4300
7	Biotop östl. W4	16300
8	Biotop /LSG südwestl. W5	66200
9	Hausgärten nördl. W9	11009
10	naturbelass. Grünfläche (Ufer Goetheallee)	11500
11	naturbelass. Grünfläche (Ufer Badeanstalt)	600
12	Hausgärten westl. W8	21200
13	Hausgärten nördl. W10 prüfen wo	900
14	Park (Uferpromenade)	3600
15	Hausgärten südwestl. W10	11800
16	Ausgleichsmaßnahme zw. W10/W11	25519
17	Spielplatz Buchenkamp	9100
18	Biotop östl. SO/S 12	21900
19	Wassersport /Ufersaum Südufer Binnensee	15626
20	Naturbelassen /Ufersaum Südufer Binnensee	15100
21	ext. Wiese/ natursch.-ger. Nutzung (Franzosenbad)	78258
22	Naturbelassen /Ufersaum (Franzosenbad)	51116
23	ext. Wiese /natursch.-ger. Nutzung (HI Schwerin)	333519
24	Hausgärten südl. W 12	12074
25	Kleingartenanlage Am Rahmannsmoor	25930
26	FND Gr. Rahmannsmoor	34000
27	ext. Wiese /natursch.-ger. Nutzung mit Biotop östl. W 12	163600
28	Biotop Buchenberg	6000
29	Wassersport /Ufersaum Borgwall / Wadehäng	21500
30	naturbelassen (Insel Borgwall)	13300
31	naturbelassen (Insel Küche)	1200
32	naturbelassen (Eichenwerder)	7600
33	naturbelassen (Wolbenwerder)	1700
34	naturbelassen (Werder nördl. HI Schwerin)	1900
35	naturbelassen (beidseitig Damm n. Dobbin)	8900
36	Friedhof alt	16300

Nr.	Nutzung	m² gesamt
37	Friedhof neu	8476
38	Kleingartenanlage Am Friedhof	27277
39	Ausgleichsfläche Kruggraben	7300
40	Naturbelassene Grünfläche (mit Biotop) (südl. Sportplatz Beerboom'scher Weg)	44500
41	Kleingartenanlage Beerboomscher Weg	34761
42	Ausgleichsfl. / ext. Wiese (zw. W24,27 u. W16)	119378
43	Ausgleichsfläche (Sportplatz Möllener Str.)	5454
44	Biotop / NSG Westufer Möllener See	87056
45	NSG Nordostufer Möllener See	32446
46	Sportplatz Wadehäng	13600
47	Biotop (westl. ehem. Rinderanlage Möllen)	71400
48	Biotop Ilkenmoor	16000
49	Biotop östl. Ilkenmoor	24200
50	Biotop Koppelwiesen (südl. W 22)	85800
51	naturbelassen (Westufer Obersee)	251334
52	3 Biotope (Uferbereich Glambecksee)	61600
53	naturbelassen (Steinwerder)	6400
54	naturbelassen (Süfs)	15800
55	naturbelassen (Rauchstelle)	1500
56	naturbelassen (Gehölz nördl. W7)	18100
57	Hausgärten (südl. W7)	3800
58	Hausgärten (östl. W6)	14200
59	Hausgärten (östl. W6)	5600
60	Hausgärten (westl. W6)	32200
61	FND östl. Mäkelberg	24200
62	Biotop Hinter- und Mittelschwanten	218300
63	Biotop Vorderschwanten	57100
64	Biotop nördl. Mittelschwanten	8000
65	Biotop südl. Hilgenberg / Schwanten	5300
66	5 Biotope östl. Schwanten	50900
67	Biotop Brassenhörn	70800
68	3 Biotope südl. Brassenhörn	69000
69	FND Rathmannsmoor	244200
70	Kleingärten südl. Karower See	33000
71	Hausgärten nördl. M5 (Alt Sammit)	10600
72	Biotop nördl. Alt Sammit	16500
73	Hausgärten südl. M5 (Alt Sammit)	22500
74	Hausgärten östl. M5 (Alt Sammit)	3500
75	4 Biotope um Kemlower u. Nord-, Ostufer Langsee	625500
76	Ausgleichsfläche östl. SO/R 23(Alt Sammit)	8100
77	Biotop nördl. Derliener See	35500
78	naturbelassene Flächen / Ufersaum zw. Derliener und Altem Dorfsee	37500
79	naturbelassene Flächen / Ufersaum Süd- und Ostufer Alter Dorfsee	41600
80	FND Nordspitze Schwarzer See	17500
81	Biotop westl. Neu Sammit	6900
82	Biotop südl. Neu Sammit Westufer Krummer See	157000
83	3 Biotope am Westufer Bossower See	103400
84	naturbel /Ufersaum Westufer Bossower See	8700
85	Abstandsgrün (südl. Kartoffelhalle Möllen)	1424
86	Uferbereich Karower See (West, Nord, Ost)	186570
87	Sport (Kiesabbau Charlottenthal)	36946
88	Badestelle (Kiesabbau Charlottenthal)	16514

Nr.	Nutzung	m² gesamt
89	Naturbelassen (Kiesabbau Charlottenthal)	2063
90	Rekultivierungsfläche (Kiesabbau Charlottenth.)	140040
91	2 Biotope (Kiesfeld Charlottenthal 3)	8417
92	Biotop (südl. W 28, Charlottenthal)	11218
93	2 Biotope (Kohramsmur, südl. Charlottenthal)	39489
94	3 Biotope (Bargmoor, südöstl. Charlottenthal)	13242
95	Ext. Wiese (Gr. Grabwisch, östl.Charlottenthal)	156902
96	Biotop (Langmur, westl.Charlottenthal)	28673
97	Biotop (Moosmoor, westl.Charlottenthal)	17484
98	Hausgärten (westl. W 28, Charlottenthal)	9022
99	2x Dorfplatz Charlottenthal	13834
100	Ausgleichsfläche (östl. W 28, Charlottenthal)	8859
101	Gutspark Charlottenthal	7195
102	Naturbelassen (östl. W 30, Charlottenthal)	16132
103	Hausgärten (nördl. W 31, Charlottenthal)	6795
104	Biotop (nördl. Charlottenthal, östl. B 103)	24303
105	Ext. Wiese (südöstl. Gr. Grabow)	19072
106	Ext. Wiese (südwestl. Gr. Grabow)	11225
107	2 Biotope (Distel- und Wehrkamp, südl. Gr. Grabow)	28887
108	3 Biotope (beidseitig Weg n. Koppelow, östl. Gr. Grabow)	30268
109	Ext. Wiese (Steinkrug, östl. Gr. Grabow)	53501
110	3 Biotope (nordöstl. Gr. Grabow)	16132
111	naturbelassen (östl. B 103 / NSG „Nebel")	144845
112	Gutspark Gr. Grabow	26487
113	Biotop nördl. des Gutsparks Gr. Grabow	17530
114	Hausgärten (nördl., südl., westl. Gr. Grabow)	30422
115	Feuerlöschteich Gr. Grabow	4047
116	Sportplatz Gr. Grabow	7538
117	Ext. Wiese (Schever Barg, Gr. Grabow)	12517
118	Ext. Wiese (östl. der Bahnstrecke, Gr. Grabow)	51775
119	Biotop (nördl. des Scheven Bargs)	7616
120	2 Biotope (östl. der Agrargesellschaft, Gr. Grabow)	13983
121	Biotop (nördl. Gr. Grabow)	2786
122	Biotop (östl. B 103, nördl. Gr. Grabow)	7438
123	Ext. Wiese (östl. B 103, nördl. Gr. Grabow)	15143
124	Biotop (östl. Bahnlinie, südöstl. Gr. Grabow)	11747
125	Ext. Wiese (Flohhörnwisch, südl. Kl. Grabow)	846301
126	Gutspark Klein Grabow	11747
127	2x Hausgärten Kl. Grabow	9451
128	Biotop (Dorfteich Kl. Grabow)	3625
129	4x Biotop (Feldmark nördl. und südl. Kl. Grabow)	27693
130	Ext. Wiese (nördl. Kl. Grabow)	52207
		6143598

Zusammenfassung:

		ha
Gesamtfläche		6.749,0000
Wohnbauflächen	95,7496	
Gemischte Bauflächen	21,3333	
Gewerbliche Bauflächen	32,0855	
Sonderbauflächen	58,5891	
Bauflächen:		207,7575
Flächen für den Gemeinbedarf		13,6005
Verkehrsflächen überörtlicher Straßen und örtlicher Hauptverkehrszüge:		35,2706
Flächen für Bahnanlagen:		36,2148
Versorgungsflächen:		2,1300
Grünflächen:		614,3598
Wasserflächen:		1.528,3845
Flächen für die Landwirtschaft:		2.388,5378
Flächen für Wald:		1.921,6813
von der Darstellung ausgenommen::		1,0632