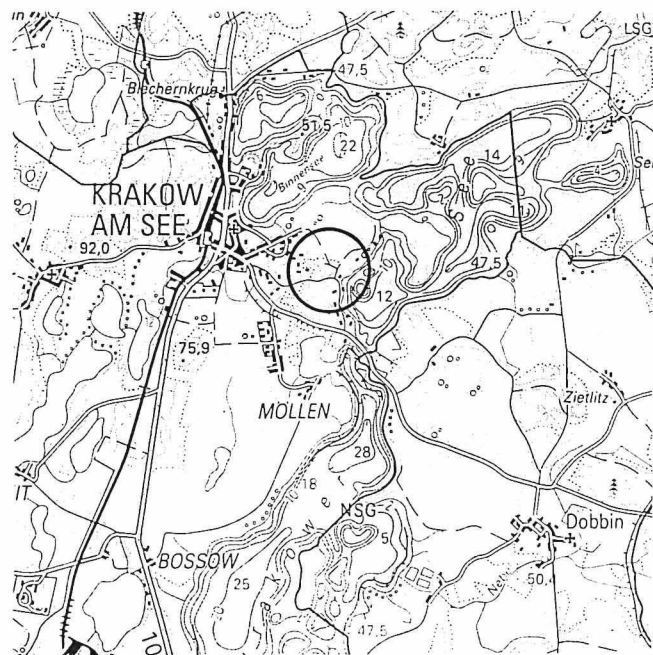


Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.3
"Ferienhaussiedlung Kiefernhamn
am Borgwall, Krakow am See"
Begründung



1. Rechtliche Grundlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf der Grundlage des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und in Anwendung des Erlasses des Innenministers im Einvernehmen mit dem Umweltminister vom 05.10.1994 "Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern" aufgestellt.

Die Planzeichnung wird auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte erstellt. Eine Vervielfältigungsgenehmigung wurde unter Nr. 18/95 erteilt.

2. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfaßt die bestehende Ferienhaussiedlung am Kiefernham mit einer Fläche von 0,48 ha. Er wird begrenzt im Westen, Norden und Osten durch den Wald und im Südosten durch die Straße "Am Borgwall", an die sich eine Wochenendhausbebauung anschließt. Die Fläche ist Teil des Grundstücks 313/8 der Flur 4 der Gemarkung Krakow am See und Eigentum der Stadt Krakow am See. Der Verkauf der Fläche über Grundstücksteilung an den Vorhabenträger ist in Vorbereitung. Die mangelhafte Qualität der Ferienhäuser und die unzulängliche Sicherheit der Anlage geben Anlaß zur Umgestaltung und Nutzungserweiterung.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See ist der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Sondergebiet für Erholung ausgewiesen. Gemäß den Stellungnahmen der Forstdirektion West M-V und des Forstamtes Krakow am See handelt es sich bei der überplanten Fläche jedoch um eine Waldfläche mit besonderer Wald- und Erholungsfunktion. Eine Nutzungsartenänderung gemäß § 15 des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) wurde für den Standort des Wohnhauses und der neu zu errichtenden Ferienhäuser erteilt. Gleichzeitig wurde eine Ausnahmezulassung gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan erteilt.

Der VuE Plan wird gemäß § 246 a Abs. 1 BauGB, modifiziert gemäß § 8 Abs.2 bis 4 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Krakower Seenlandschaft", wurde jedoch mit der Aufstellung der Satzung aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst.

Die Landesplanerische Stellungnahme vom 23.11.1994 wurde in der Überarbeitung des Entwurfs (Fassung März 1995) berücksichtigt.

3. Städtebauliche Lösung

Die um 1960 als Betriebserholungseinrichtung erbaute und um 1975 umgestaltete Ferienhaussiedlung wurde in den bestehenden jungen Kiefernwald eingeordnet. Die Einrichtung war mit 8 Ferienhäusern, 16 Ferienwohnungen und 64 Betten ausgestattet.

Zur Zeit hat diese Anlage eine Kapazität von 8 Ferienhäusern mit 14 Ferienwohnungen und 36 Betten. Außerdem befinden sich auf dem Gelände eine Rezeption mit Personalunterkunft, eine Werkstatt mit Materiallager, ein Geräteschuppen und ein Duschgebäude.

Die nach der Wende übernommene Feriensiedlung entspricht in der baulichen Ausführung, der Ausstattung und der Größe der Ferienwohnungen nicht mehr dem jetzigen Standart und ist in der übernommenen Form nicht mehr vermietungsrelevant. In den vergangenen Jahren wurden bereits 4 Ferienhäuser bei einer Reduzierung um 2 Ferienwohnungen modernisiert. Die baulichen Mängel konnten hiermit jedoch nicht hinreichend beseitigt werden, so daß sich eine gründliche Rekonstruktion der Anlage erforderlich macht.

Die allgemeinen Planungsabsichten bestehen

1. in der Einordnung einer Personalwohnung mit 2 Gästezimmern für eine ganzjährige Unterkunft und
2. in einer teilweisen Erneuerung der Ferienhäuser bei geringfügig erweiterter Bettenanzahl.

Zur Personalwohnung: Eine ganzjährig zu nutzende Personalwohnung wird nach mehrfachen Einbrüchen und Zerstörungen als dringend erforderlich angesehen. Der Betreiber der Feriensiedlung sieht sich daher vor die Entscheidung gestellt, die Fortführung des Ferienbetriebes von der Bewilligung einer ganzjährig zu nutzenden Personalwohnung abhängig zu machen. Von Vorteil erweist sich zudem in der Hauptsaison die ständige Präsenz des Betreibers.

Die Planung sieht auf dem Gelände

- 9 Ferienhäuser mit 13 Ferienwohnungen und 42 Betten zur Sommer-nutzung
- 1 Personalwohnung verbunden mit 4 Betten zur ganzjährigen Nutzung sowie 1 Rezeption mit Verkaufskiosk und Frühstücksraum
- 1 Werkstatt mit Lager und Geräteraum

- 1 Duschhaus vor.

Zur Wahrung des einheitlichen und harmonischen Gesamteindrucks wird auch bei den geplanten Gebäuden die holzsichtige Fassadenausbildung beibehalten.

Wegen der größeren Gebäudetiefe wurde bei den geplanten Gebäuden Satteldächer vorgesehen. Mit einer zurückhaltenden Farbgebung (grau, anthrazit oder braun) soll die gestalterische Wirksamkeit des Dachbereiches hinter die der Fassaden gestellt werden. Insgesamt sollen sich Form und Farbe der Gebäude in den raumprägenden Baumbestand einfügen.

Der Abstand eines Teils der Ferienhaussiedlung und der beabsichtigten Baumaßnahmen zum Krakower See ist geringer als 100 Meter. Damit werden die Forderungen des § 7 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.1992, zuletzt geändert am 26.05.1992, einen Abstand zwischen der Baumaßnahme und dem Seeufer von 100 Metern einzuhalten, nicht erfüllt. Zu diesem Punkt ist eine Ausnahme genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

Das Ferienhausgebiet liegt im Wald. Somit werden die Forderungen des § 20 des Landeswaldgesetzes vom 08.02.1993, zuletzt geändert am 2.03.1993, einen Abstand zwischen Bebauung und Wald von 50 Metern einzuhalten, nicht erfüllt. Eine Ausnahmeregelung durch die Forstbehörde wurde getroffen.

4. Eingriffe in den Naturhaushalt, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1. Bestand und Bewertung (siehe Anlage 1)

Das Planungsgebiet ist Teil eines Waldgebietes zwischen der Stadt Krakow am See und dem Krakower Binnensee, in dem der Borgwall eine Insel bildet. Dieses Waldgebiet bedeckt einen Hügelbereich, der zum Altsammer Bogen, dem südlichen Teil der Krakower Endmoräne gehört. Südlich schließen weite Sandergebiete an. Auch der Endmoränenhügelbereich ist mit Sandersand überzogen. Es stehen sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm an. Den Oberboden bilden vernässungsfreie Sand- und Braunerde.

Das Waldgebiet gliedert sich in mehrere Kiefernforsten unterschiedlichen Alters und einen größeren Fichtenforst (Stammdurchmesser 50-80 cm), mit dem Bestandsalter dieser Forsten entsprechend unterschiedlich hohem gut ausgebildetem standorteigenem Unterholz folgender Arten: Eiche, Buche, Birke, Esche, Vogelbeere, Vogelkirsche, (vereinzelt Kiefer und Fichte aus der Aussamung des Kulturbestandes), Holunder, Frühe Traubenkirsche,

Heckenkirsche, Faulbaum, Weißdorn, Hasel, Brombeere, Himbeere, Efeu und Geißblatt.

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Buchenwald. Der Eichenwald bildet eine wichtige Übergangsgesellschaft. Das Waldgebiet gehörte insgesamt zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 "Krakower Seenlandschaft". Das Planungsgebiet war eine Enklave im Schutzgebiet.

Der östliche Randbereich des Planungsgebietes wird von einer Elektrofreileitung überspannt. Hier befindet sich auch mit ca. 52 m über NN der höchste Punkt. Das Gelände fällt dann nach Westen und Norden ab und hat nahe der nördlichen Grenze seinen tiefsten Punkt mit ca. 47,50 m über NN (Höhendifferenz ca. 4,50 m)

Unter der Freileitung, wo der holzige Aufwuchs regelmäßig entfernt wurde und auf dem Forstweg, der dem nördlichen Grundstücksrand quert, steht standorteigener Kraut- und Grasbewuchs.

Am südlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksrand gibt es von Erholungsnutzung relativ unbelastete Kiefernpartien und gut ausgebildetes Unterholz der genannten Arten. Im Bereich der Ferienhäuser (12 Gebäude einschließlich Rezeption, Werkstatt und Duschhaus = 793 m²) bis zu dem Waldweg entlang der Westgrenze des Grundstücks, der über Jahre der Erschließungsweg war, ist der Forstbestand lückig, Unterholz, Gras- und Krautbewuchs sind kaum vorhanden, da die Flächen begangen, bespielt und befahren werden.

4.2. Eingriffsbestimmung

Acht Gebäude bleiben in Außenhaut und Grundriß erhalten. Zwei Gebäude werden auf den vorhandenen Grundflächen neu aufgebaut und ein Gebäude wird auf geänderter und ein Gebäude auf größerer Grundfläche neu aufgebaut. Der Müllplatz, ein Hauptweg im Bereich starker Geländeneigung und die Gehwege in Gebäudenähe werden gepflastert.

4.3. Gestaltungsabsicht (siehe Anlage 2)

Die Flächen und Anlagen der Erholungsnutzung müssen sich in Quantität und Materialverwendung so einordnen, daß der Eindruck "Erholen im Wald" erhalten wird. Es ist jedoch nicht durchführbar, die Fläche wie in den angrenzenden Forsten durch Kahlschlag zu bewirtschaften. Die Entwicklung eines standorteigenen Unterwuchses ist bei dem bisherigen Nutzungsdruck nicht zu erwarten.

Langfristig muß der Wald durch fortlaufende Pflanzung erhalten und erneuert werden (Artenspektrum der potentiellen Vegetation). Die Entwicklung eines naturnahen Waldes mit Bäumen und Waldsträuchern unterschiedlichen Alters ist wichtiger als die Erzielung eines forstlichen Nutzens.

Als Ausgleich für den Eingriff durch Nutzungsänderungen von Wald- in Baufläche, der Rodung von drei Kiefern und zusätzlicher Versiegelung werden im Bereich des Forstamtes Güstrow in der Gemarkung Striggow Flur 2, Flurstück 6 o,48 ha Acker, lehmiger Sand mit der Ackerwertzahl 33/30 erstaufgeforstet .

Mit der Ausführung dieser Maßnahme ist der geplante Eingriff ausgeglichen.

4.4.Ausgleichsbilanz

Bewertung nach Ausführung der Planungen gemäß "Richtlinien zur Bewertung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz:

Bereich Feriensiedlung

Typ-Nr.	Biotop	Biotop- Bestand		Plan	
		wert	m²/ Punkt	m²/	Punkte
01211	Sandkiefernwald	62	985	61070 805	49910
01219	sonstige Kiefernbestände	24	1745	41880 1715	49910
10620	Trittrasen	21	570	11970 520	10920
10520	Pflaster	3		135	405
10530	Schotter-Kies + Sandwege + Plätze	8	685	5480 750	6000
10710	überbaute Flächen	3	815	2445 875	2625
Summe			4800 122845	4800	111020
= <u>-11 825</u>					

Bereich Aufforstung

Typ-Nr.	Biotop	Biotop- Bestand		Plan	
		wert	m²/ Punkt	m²/	Punkte
11 121	Sandacker intensiv genutzt	11	5000	55000	
01 127	Eichenaufforstung vor Kronenschluß	33		5000	165000
= <u>+110 000</u>					

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung über den unbefestigten Weg wird als ausreichend angesehen.

Die notwendigen Stellplätze für die Betreiber, Nutzer und Besucher sind auf dem Grundstück vorhanden und in der Planzeichnung ausgewiesen. Sie werden soweit wie möglich im Bereich der Schneise für die Niederspannungsfreileitung untergebracht. Die zum Schutz vor Waldbrand notwendige

Ausbildung der Stellplätze erfolgt mit wasserdurchlässigem Material (wassergebundene Decke oder Kopfsteinpflaster).

Die Ferienhaussiedlung ist mit Trinkwasser ausreichend versorgt.

Löschwasser wird dem Krakower See entnommen.

Die Entwässerung erfolgt zur Zeit über eine Sammelgrube. Über den Wasserversorgungs- und Abwasserverband ist ein Anschluß an die zentrale Kläranlage vor 1999 nicht vorgesehen. Möglichkeiten eines früheren Anschlusses werden zur Zeit geprüft. Bis zum Anschluß an die zentrale Entwässerungsanlage ist eine den Bestimmungen entsprechende Übergangslösung aufrechtzuerhalten. Der Dichtigkeitsnachweis der vorhandenen Anlage ist erbracht worden. Das Ergebnis ist mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Das Regenwasser wird auf dem eigenen Grundstück dezentral versickert.

Die Elektroversorgung erfolgt über eine das Grundstück querende 380 V Freileitung der WEMAG.

Das Grundstück ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen.

Die Müllentsorgung wird von der Stadtreinigung West Güstrow getätigt.

Die Wärmeversorgung erfolgt mit umweltfreundlichen Energieträgern (Flüssiggas, Erdöl oder Elektroenergie).

Geh- und Fahrrechte zugunsten der Forstwirtschaft bestehen am Nordrand des Grundstücks. Die Einfriedigung des Grundstücks bezieht diese Fläche nicht mit ein. Leitungsrechte bestehen am Ostrand des Grundstücks zugunsten der WEMAG im Bereich der Niederspannungsfreileitung.

6. Vorhabensfrist

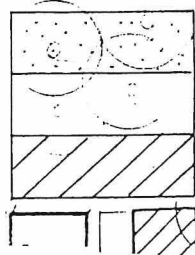
Die Realisierung des Vorhabens ist in Einhaltung einer Frist von 5 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung vorgesehen.

Gebilligt durch Beschluß der Stadtvertretung am 26.09.1995
Ausgefertigt am 17.12.1996


Geistert
Bürgermeister



Waic



Kiefernwald mit Unterholz

Kiefernwald mit intensiver Erholungsnutzung

Trittrassen auf dem Waldweg und unter der Freileitung

überbaute Flächen

Satzung der Stadt Krakow am See, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3
"Ferienhaussiedlung am Kiefernain"

Anlage 1 Bestand

