

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 47
" Ferienanlage am Campingplatz "
der Stadt Krakow am See**



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
nach § 3 Abs. 1 BauGB

Dokument hat im Rathaus Krakow am See öffentlich ausgelegen.

Beginn der Auslegung:
Unterschrift / Siegel

Ende der Auslegung:
Unterschrift / Siegel

Entwurf für frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

09. Dezember 2020



09. Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
 - 3.5. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen
4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets und Höhenlage
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
8. Flächenbilanz
9. Literatur und Quellen

Anlagen: *naturschutzrechtliche Anlagen werden später ergänzt*



09. Dezember 2020

1. Planverfahren

Der B-Plan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die Stadt Krakow am See hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 07.06.2018 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

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

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet befinden sich Altanlagen des Krakower Campingplatzes. Mitte der 70-iger Jahre des letzten Jahrhunderts entstand dort die Gaststätte „Waldschänke“ zur Versorgung der Urlauber. Weiterhin wurden hier Ferienhäuser, Versorgungskioske und ein Sommer-Kino errichtet. Die baulichen Anlagen sind zu großen Teilen noch vorhanden, aber mehrfach nur als Abstellraum genutzt. Ein Gaststättengebäude wird als Wohnhaus und mehrere Bungalows werden noch als Ferienhäuser genutzt. Die Ferienhäuser haben grundlegenden Sanierungsbedarf, sinnvoller und wirtschaftlicher ist ein Neubau.

Zur Neustrukturierung eines langjährig vorhandenen Erholungsgebiets soll der B-Plan aufgestellt werden.

Mit dem B-Plan soll Baurecht für ca. 10 bis 17 Ferienhäuser geschaffen werden.

Die Gesamtzahl der Übernachtungsmöglichkeiten ergibt sich folgendermaßen:

- 10 größere Ferienhäuser für jeweils 10 bis 18 Personen = ca. 132 Personen
oder
- 17 kleinere Ferienhäuser für jeweils maximal 6 Personen = ca. 102 Personen

Es wird also eine neue Übernachtungskapazität für maximal 150 Urlauber realisiert. Die maroden Altanlagen sollen abgerissen und entsorgt werden.

Der Luftkurort Krakow am See verfügte 2019 über 178 Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

Traditionell verfügt Krakow am See über eine Vielzahl von Ferienhäusern in Familienbesitz. Ein Teil dieser Häuser wurde bereits in den letzten Jahren aus der Vermietung genommen. Grund dafür war das steigende Alter der Eigentümer und auch



09. Dezember 2020

andere Ansichten neuer Eigentümer.

Unter Beachtung bereits planungsrechtlich gesicherter und teilweise mit Baugenehmigung versehener Standorte ergibt sich folgende Übernachtungskapazität im Bereich Ferienwohnungen / Ferienhäuser.

<u>Plangebiet</u>	<u>Anzahl Wohnungen/Häuser</u>	<u>Betten</u>
Bestand	178	563 ¹
1. Änderung des B-Plans Nr. 17 „Ferienanlage Wadehäng“	17 Apartments	38 ²
B-Plan Nr. 27 "Jörnberg" (Aufstellungsbeschluss für neuen B-Plan mit Klinik-Nutzung gefasst)	Ferienhäuser mit 52 Wohnungen	156 ³
1. Änderung des B-Plans Nr. 35 "Am Altdorfer See"	20 Ferienhäuser	80 ⁴
	<u>267</u>	<u>837</u>

Die im B-Plan Nr. 47 vorbereitete Schaffung von weiteren max. 17 Ferienhäusern entspricht einer Steigerung von 9,5 % gegenüber dem vorhandenen Bestand und 6,4 % im Vergleich zur oben ermittelten Kapazität von 267 Einheiten. Diese Größenordnung wird im Vergleich zu den bestehenden und den planungsrechtlich gesicherten Häusern als sehr verträglich angesehen.

Im Vergleich zu den Übernachtungskapazitäten der anderen Luftkurorte in Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2018 hat Krakow am See deutlichen Nachholbedarf:

	<u>max. Angebot an Schlafgelegenheiten</u>
Krakow am See	796
Malchow	1.373
Plau am See	2.735 ⁵

Auch die Heilbäder, Seebäder, Seeheilbäder und sogar die meisten Erholungsorte haben ein deutlich größeres Angebot an Schlafgelegenheiten.

In der oben aufgeführten Statistik sind alle Beherbergungsbetriebe enthalten, die über mindestens 10 Schlafgelegenheiten verfügen. Dazu zählen also nicht nur Ferienwohnungen und Ferienhäuser sondern auch Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Erholungs- und Ferienheime, Jugendherbergen, Kliniken u.a. Objekte.

Problematisch hat sich in den letzten Jahren in Krakow am See auch die Entwicklung der

¹ Information der Touristinformation Krakow am See, 09.07.2019

² Neubau Apartmenthaus mit 17 Ferienwohnungen mit Yoga- und Wellnessbereich, Planung Dipl.-Ing. (FH) Mirjam K. Drühl, 20.03.2018

³ Begründung zum B-Plan Nr. 27 , 15. Juli 2005

⁴ Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 35, PfaU GmbH, Juli 2017, S. 3

⁵ Statistische Berichte, Tourismus, Gastgewerbe, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 13. März 2019



09. Dezember 2020

Gastronomie und der touristischen Freizeitangebote dargestellt. Für eine Gastronomie mit differenzierten Angeboten und gästefreundlichen Öffnungszeiten fehlt eine ausreichende Nachfrage.

Ähnlich verhält es sich mit Freizeitangeboten, insbesondere für Tage mit weniger gutem Wetter und für eine Saisonverlängerung. Erstrebenswert sind beispielsweise Indoor-Sport- und Spielangebote sowie Wellnessangebote, eventuell größere Saunananlagen mit Beauty – und Entspannungsangeboten.

Die Stadt ist der Auffassung, dass sich eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch private und kommunale Initiativen nur bei deutlicher Steigerung der Übernachtungszahlen einstellen wird.

Bezüglich der weiteren Kapazitätsentwicklung der Übernachtungsmöglichkeiten hat die Stadt auch **alternative Standorte** geprüft. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan 14 Sondergebiete, die der Erholung dienen, ausgewiesen. Im Einzelnen werden diese Sondergebiete wie folgt genutzt⁶:

<u>SO</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>B-Plan - Nutzung</u>
4	Camping	Nordteil: künftige Nutzung entsprechend B-Plan 47 Südteil: B-Plan 16 „Campingplatz“
5	FH Windfang	B-Plan 14 „Windfang“ - ehemals und gegenwärtig WE-Häuser, kleiner Teil jetzt Wohngebiet
10	FH Goetheallee	Hausgärten Wedenstraße + Fischerstraße
13	Buchenkamp (nördl. Buchenweg)	Wochenend- und Ferienhäuser, i.W. Altbestand
15	Großer Pilz	B-Plan Nr. 34 „Borgwall Süd“ - Wohn- und Ferienhäuser
17	Großer Pilz	B-Plan Nr. 5 „Ferienidyll am Großen Pilz“ Ferienhäuser
18	Borgwall	B-Plan Nr. 7 „Borgwall“ - Wohn- und Ferienhäuser
19	Borgwall	B-Plan Nr. 34 „Borgwall Süd“ - Wohn- und Ferienhäuser
20	Borgwall	VE-Plan 3 „Ferienhaussiedlung Kiefernhein“
21	Borgwall	B-Plan Nr. 34 „Borgwall Süd“ - Wohn- und Ferienhäuser
24	Alt Sammit	baulich ungenutzte Ackerfläche
31	Westufer Binnensee	B-Plan Nr. 32 „Blechern Krug“ Ferienhäuser sowie Wochenend- und Ferienhäuser im Altbestand
32	Westufer Binnensee	Wochenend- und Ferienhäuser, i.W. Altbestand
33	Westufer Binnensee	Wochenend- und Ferienhäuser, i.W. Altbestand

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Ferienhausflächen sind zum überwiegenden Teil seit längerer Zeit bebaut.

Die geplante Errichtung von Ferienhäusern im „SO FH 10 Goetheallee“ scheiterte an den Interessen der Eigentümer, welche eine Nutzung als Hausgärten für die Wohnhäuser Wedenstraße und Fischerstraße bevorzugen. Hier entstand nur ein Ferienhaus. Das „SO FH 24 Alt Sammit“ wird noch als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

⁶ Begründung zum Flächennutzungsplan, Stadt Krakow am See, 30.06.2004, S. 54



09. Dezember 2020

Durch verschiedene Änderungen des Flächennutzungsplans wurden in den letzten Jahren weitere Ferienhausgebiete ausgewiesen

Nr.	zu	B-Plan	Änderung	nach
Änd.	B-Plan	Bezeichnung	von	
Nr.	Nr.			
3	14	Windfang	SO Kursanatorium	SO FH + WE
5	9	Blechern Krug	SO Kursanatorium	SO FH
10	35-1.Änd.	Altdorfer See	SO WE	SO FH
11	17-1.Änd.	Wadehäng	SO Hotel	SO FH

2016 wurde die 1. Änderung des B-Plans Nr. 8 „Freizeittreff am Krakower See“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dabei wurde das ehemalige „Sondergebiet Freizeitzentrum SO/FZ 26“ in Sondergebiet Ferienhäuser und in Gemischte Baufläche umgewandelt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die neu ausgewiesenen Ferienhausflächen werden gegenwärtig folgendermaßen genutzt:

B-Plan	gegenwärtige Nutzung	Anteil genutzte Objekte
Bezeichnung		%
Windfang	Wohnen	82
Blechern Krug	Wohnen	80
Altdorfer See	Ferienhäuser	40
Wadehäng	Apartmenthaus	in Bau
Freizeittreff	Ferienhäuser	88

Neben den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen werden gegenwärtig keine Reserven zur Erschließung neuer Ferienhausgebiete gesehen. Die Umgebung der Stadt Krakow am See wird durch Wald und Schutzgebiete auf der Grundlage des Naturschutzrechts geprägt. Damit verbunden sind gesetzlich vorgegebene Baubeschränkungen.

Die Stadt Krakow am See wird sich mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans befassen. In diesem Zusammenhang werden nochmals potentielle Bauflächen geprüft. Zur Vorbereitung eines neuen Flächennutzungsplans wird gegenwärtig von einer städtischen Arbeitsgruppe ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept des Luftkurortes Krakow am See“ (ISEK) erarbeitet.

Wichtig für die Funktionsfähigkeit aller Ferienanlagen ist aber auch eine attraktive Lage in Seenähe.

Im Übrigen entspricht die geplante Ferienhausanlage den Zielen der Raumordnung, sh. Abschnitte 3.1. und 3.2..



09. Dezember 2020

Mit der Aufstellung des B-Plans wird künftig eine Nutzung des Plangebiets als Ferienhausgebiet angestrebt. Wichtig ist bei den neuen Ferienhäusern eine hohe Qualität, die auch eine Nutzung im Winter ermöglicht und attraktiv macht. Neue, hochqualitative Ferienanlagen wie zum Beispiel am Blechern Krug, am Freizeittreff und am Altdorfer See werden sehr gut von den Gästen angenommen und erreichen deutlich höhere Auslastungszahlen. Während die älteren Ferienhäuser im Wesentlichen nur in der Saison von Ende Juni bis Ende August genutzt werden, erreichen moderne Häuser, die in der 4- oder 5-Sterne Kategorie klassifiziert wurden, Auslastungen von Anfang Mai bis Ende Oktober (Herbstferien). Diese Häuser werden auch in den Wintermonaten genutzt.⁷

Zur Bewirtschaftung und Schutz der neuen Anlage soll eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsleiter zulässig sein.

⁷ mdl. Information der Touristinformation Krakow am See, 10.07.2019



09. Dezember 2020

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

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

Im LEP werden in Punkt 3.2. den **Grundzentren** folgende Bedeutung zugewiesen:

- (8) Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Seit dem LEP 2016 wird der Nahbereich des Grundzentrums Krakow am See zusätzlich als **Ländlicher GestaltungsRaum** mit folgendem Ziel ausgewiesen.

- (3) Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.
Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind
- Information,
 - Innovation und
 - Kooperation.

Im Kapitel 4 Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gibt es im LEP 2016 folgende Festsetzungen:

4.1 Siedlungsentwicklung

- (1) Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.
- (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
...
- (3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.



09. Dezember 2020

- (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. ...

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.
- (2) Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.
- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVObI. 2011 S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert den Luftkurort Krakow am See als Grundzentrum. Es kennzeichnet den Bereich der Stadt Krakow am See und auch angrenzende Gemeinden als Tourismusschwerpunktraum. Große Bereiche der Stadt werden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:



09. Dezember 2020

3 Gesamträumliche Entwicklung

3.1.3 Tourismusräume (ab Seite 19 RREP MMR)

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

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

Das betrifft die Gemeinden:

...

- Krakow am See,

...

4 Siedlungsentwicklung (ab Seite 37 RREP MMR)

4.1 Siedlungsstruktur

Z (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

5 Freiraumentwicklung

5.2 Erholung in Natur und Landschaft (ab Seite 51 RREP MMR)

G (1) Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird. Das sind in der Planungsregion:

...

- der Bereich nördlich der Krakower Seenlandschaft einschließlich der Wälder südöstlich von Güstrow,
- die Seenlandschaft um Krakow am See,

...

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung.



09. Dezember 2020

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 47 "Ferienanlage am Campingplatz" der Stadt Krakow am See ist grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet ist bereits durch die ursprüngliche touristische Nutzung vorgeprägt. Mit dem Rückgriff auf im Siedlungsbestand vorhandene Flächen und deren Nachverdichtung wird dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß LEP, Programmsatz Z 4.1 (5), und RREP, Programmsatz Z 4.1 (3), entsprochen.

Die Seenlandschaft um Krakow am See zählt zudem gemäß RREP-Programmsatz G 5.2 (1) zu den Landschaftsräumen mit einer herausragenden oder besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die Neustrukturierung und Wiedernutzbarmachung der durch zunehmend sanierungsbedürftige und teils umgenutzte Gebäudesubstanz geprägten Fläche am Krakower Campingplatz verhindert nicht nur einen städtebaulichen, sondern gleichzeitig einen landschaftlichen Missstand und damit auch aus der Sicht Erholungssuchender Beeinträchtigungen des Erholungswertes in einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland bedeutsamen Landschaftsraum für die landschaftsgebundene Erholung.

Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_017/18 erfasst.⁸

⁸ Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 06.06.2018



09. Dezember 2020

3.4. Flächennutzungsplan

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

Sondergebiet, das der Erholung dient SO/C 4
Zweckbestimmung Campingplatzgebiet

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.5. Angrenzende Bauungspläne und städtebauliche Satzungen

Für das südlich gelegene Gebiet des Campingplatzes wurde der B-Plan Nr. 16 „Campingplatz“ aufgestellt. Der B-Plan wurde durch Bekanntmachung im Krakower Seen-Kurier am 11.08.2002 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 „Campingplatz“ wird/wurde durch Bekanntmachung im Krakower Seen-Kurier am 18.12.2020 rechtskräftig.



09. Dezember 2020

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets und Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 7/9, 7/10, 7/11 der Flur 13 der Gemarkung Krakow am See.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Landesstraße 11
- im Osten durch den Wald
- im Süden durch die Straße zur Seegrube und den dahinter befindlichen Campingplatz

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Die Addition der Flächengrößen der Flurstücke innerhalb des Plangebiets ergibt folgende Plangebietsgröße:

<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche nach Kataster in qm</u>
7/ 9	37
7/10	1.406
7/11	17.675
	<u>19.118</u>

Für das Plangebiet wurde mit Datum vom 21.02.2019 ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro GONTEC aus Krakow am See angefertigt. Danach befinden sich die Bauflächen in einer Höhe zwischen 51 und 57 m ü HN nach DHHN92. Das Gelände steigt von Südwest nach Nordost an.



09. Dezember 2020

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich Altanlagen des Krakower Campingplatzes. Mitte der 70-iger Jahre des letzten Jahrhunderts entstand dort die Gaststätte „Waldschänke“ zur Versorgung der Urlauber. Weiterhin wurden hier Ferienhäuser, Versorgungskioske und ein Kino errichtet. Die baulichen Anlagen sind zu großen Teilen noch vorhanden, aber mehrfach nur noch als Abstellraum genutzt. Ein Gaststättengebäude wird als Wohnhaus und mehrere Bungalows werden noch als Ferienhäuser genutzt. Umfangreiche Flächen wurden mit Asphalt und Beton vollversiegelt.

Ein ehemaliges Gaststättengebäude wird als Wohnhaus und mehrere Bungalows werden als Ferienhäuser genutzt. Ein weiteres Gaststättengebäude wird zu Veranstaltungen vermietet. Die Gebäude der ehemaligen Kioske und des Kinos werden als Lager- und Abstellräume genutzt.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

5.2.2. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.



09. Dezember 2020

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

Die Landesstraße L 11 ist als immissionsrelevante Schallquelle zu betrachten.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der L 11 zwischen Blechern Krug und Kuchelmiß wird folgendermaßen angegeben:

	<u>2005 *</u>	<u>2010 *</u>	<u>2011 **</u>
DTV	1316	2058	1763
davon Schwerlastverkehr	119	221	179

* Tabelle vom Amt Krakow am See

** GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern am 15.05.2018

Die Zahl der Kfz. liegt damit deutlich unter 3.000.000 Fahrzeuge pro Jahr. Demzufolge wurde die L 11 bei der Aufstellung des Lärmaktionsplans (Strategische Lärmkarte) des Amtes Krakow am See nicht berücksichtigt.

Die L 11 verfügt im Bereich des Plangebiets über eine geräuscharme Asphaltdecke. Zwischen der Fahrbahn und der Baugrenze befindet sich ein ca. 16 m breiter Baum- und Strauchstreifen.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der L 11 im Bereich der Abzweigung der Gemeindestraße nach Seegrube 70 km/h. Aus Richtung Kuchelmiß kommend gilt diese Höchstgeschwindigkeit fast für den gesamten Bereich der Sonderbaufläche des



09. Dezember 2020

Plangebiets, aus Richtung Krakow am See kommend gilt die 70 km/h Begrenzung leider nur bis etwa 50 m hinter der Abzweigung. Durch eine Verlängerung der 70 km/h Zone könnte die Lärmsituation für die neue Ferienanlage deutlich verbessert werden.

Da die Verkehrsbelastung dieser Straße jedoch relativ gering ist, wird vorerst kein Immissionsschutzgutachten angefertigt. Insbesondere zur Nachtzeit zwischen 22.00 h und 6.00 h ist der Autoverkehr außerordentlich gering.

Bei der Gestaltung der Grundrisse der Ferienhäuser in der Nähe der L 11 ist darauf zu achten, dass die zur Lüftung vorgesehenen Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

5.5. Wald

Im nördlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Für diese Waldfläche mit einer Größe von 0,57 ha ist eine Waldumwandlung vorgesehen.

Das Plangebiet ist einschließlich der o.g. 0,57 ha Wald im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Campingplatz ausgewiesen.

Die Anzahl der geplanten Ferienhäuser im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 47 "Ferienanlage am Campingplatz" wurde aufgrund des vorhandenen, zur Erhaltung vorgesehenen, Baumbestands bereits reduziert. Bei nicht durchgeführter Waldumwandlung im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets und Einhaltung des 30 m Waldabstands reduziert sich die Anzahl der genehmigungsfähigen Ferienhäuser auf 8 Stück. Bei einer Gesamtgröße des vorhandenen Grundstücks von 19.118 m² lässt sich eine **Wirtschaftlichkeit** des Projekts nicht mehr darstellen.

Der Luftkurort Krakow am See hat ein Interesse an der Beseitigung der maroden Altanlagen und der Schaffung neuer Ferienhäuser in hoher Qualität. Die angestrebte Waldumwandlung steht somit in **öffentlichem Interesse**.

Alternativen zur Errichtung der Ferienhausanlage an einem anderen Standort innerhalb des Gemeindegebiets oder zur Errichtung einer deutlich kleineren Ferienhausanlage werden nicht gesehen. Dies wurde ausführlich in Abschnitt 2 dieser Begründung dargestellt.

Die Umwandlung der bestehenden 0,57 ha Wald in Baufläche ist für den Erfolg des Projekts und somit für die weitere Entwicklung des Luftkurorts Krakow am See unvermeidbar. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden geleistet.



09. Dezember 2020

Gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt, d. h. umgewandelt werden. Soweit eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde hierüber zuerst eine Umwandlungserklärung. Die Umwandlungserklärung ist nicht gleichbedeutend mit der Umwandlungsgenehmigung, denn sie berechtigt nicht direkt zur Waldumwandlung, sondern stellt lediglich eine Art Vorstufe zur Umwandlungsgenehmigung dar.

Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen, im östlichen Bereich des Bebauungsplanes, befindet sich eine **Bestandsbebauung**. Auch im Falle einer erfolgreichen Waldumwandlung unterschreitet diese Bestandsbebauung den gesetzlichen Waldabstand von 30 Metern. Für diese Bebauung gilt der forstrechtliche Bestandsschutz daher nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Damit verbunden dürfen also nur Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Für Veränderungen, die dagegen die Identität oder Statik des Gebäudes berühren, wie bspw. Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ein Abriss mit Neubau kann eine forstbehördlichen Zustimmung grundsätzlich nicht erteilt werden.⁹

Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 Metern einzuhalten.

Auch innerhalb des Plangebiets befinden sich Teilflächen mit neu gebildetem Waldaufwuchs. Bei einem Ortstermin am 20.04.2018 wurde vom Forstamt Sandhof für diese Waldflächen eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

⁹ Forstrechtliche Stellungnahme zum Vorentwurf, Forstamt Sandhof, 11. Juni 2018



09. Dezember 2020

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf **0,4** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht der auf 0,4 festgesetzten Obergrenze für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Mit der Festsetzung der GRZ wird folgende Bebauung ermöglicht:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Größe der SO-Fläche} & \times & \text{GRZ} & & \\ 8.513 \text{ m}^2 & \times & 0,4 & = & 3.405 \text{ m}^2 \end{array}$$

Bei der Ermittlung der Größe der Sondergebietsfläche wurden die Flächenanteile unterhalb der zum Erhalt festgesetzten Bäume, deren Mittelpunkt sich innerhalb der Sondergebietsfläche befindet, mitgerechnet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse geregelt, es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.



09. Dezember 2020

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Gemeindestraße nach Seegrube und von dort zur Landesstraße L 11. Das Baugebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

7.2. Trinkwasser

Der Planbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gesichert.

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h ermittelt. Voraussetzung dafür ist, dass die überwiegende Bauart der Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen ausgeführt werden. Das wurde in der Textlichen Festsetzung Nr. 3 definiert.

Die Löschwasserversorgung wird durch einen Unterflurhydranten im Bereich der Einmündung der Straße Windfang in die Landesstraße L 11 gewährleistet. Der Unterflurhydrant befindet sich auf der neugebauten TW-Leitung von Groß Bäbelin nach Krakow am See mit der Dimension da 225 x 13,4 PE 100. Der Hydrant ist in der Planzeichnung dargestellt. Aus dem benannten Hydranten können max. 48 m³/h Löschwasser mit einem Druck von 4,0 bar entnommen werden¹⁰.

Zusätzlich steht Löschwasser im Krakower See zur Verfügung. Die Entfernung von der Mitte des Plangebiets bis zur Badestelle auf dem Campingplatz beträgt etwa 270 m.

¹⁰ Email Eurawasser an Büro Geistert vom 14.06.2018



09. Dezember 2020

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gewährleistet.

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 2.1 geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die WEMAG Netz GmbH über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas durch die HanseWerk AG Bützow über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.8. Telekommunikationsanlagen

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Rostock grundsätzlich Anschlußpflicht.



09. Dezember 2020

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sondergebietsfläche	8.513
Verkehrsflächen	1.445
Grünfläche	9.138
Versorgungsfläche	22
Summe = Plangebietsgröße	19.118

X \ BP47 Ferienanlage am Campingplatz \ Flächenbilanz.xls



09. Dezember 2020

9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008
- Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C. H. Beck München, 2002

Krakow am See, 2021

.....
Jörg Oppitz
Bürgermeister