

**Begründung zur**  
**1. Änderung**  
**des Bebauungsplan Nr. 17**  
**" Ferienanlage Wadehäng "**  
**der Stadt Krakow am See**



**27. Juli 2018**



27. Juli 2018

---

## **Inhaltsverzeichnis**

- 01. Stand und Art des Planverfahrens, Qualifizierter B-Plan
- 02. Anlass, Ziele und Begründung der Änderung des B-Plans
- 03. Änderungen der Planung
  - zu 2. Vorhandene Planungen
  - zu 3. Ziele des Bebauungsplans
  - zu 5.4. Immissionsschutz
  - zu 5.5. Krakower See
  - zu 5.6 Wald
    - 5.7. Baumschutz
  - zu 6.1. Art der baulichen Nutzung
  - zu 6.2. Maß der baulichen Nutzung
  - zu 8.5. Niederschlagswasser
- 9. Umweltbericht
  - zu 9.2. Artenschutzrechtliche Auswirkungen
  - zu 9.3.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
  - zu 9.4.c) Zusammenfassung
- zu 10. Literatur und Quellen

## **Anlagen**

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanz  
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 09.04.2018



27. Juli 2018

---

## **01. Stand und Art des Planverfahrens, Qualifizierter B-Plan**

Der B-Plan Nr. 17 „Pension Wadehäng“ wurde durch Bekanntmachung im Krakower Seen-Kurier am 10.01.2016 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des B-Plans soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

Für den Flächennutzungsplan wird die 11. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Stadt Krakow am See hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 28.02.2018 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Das Plangebiet wird geändert von einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet.

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.

## **02. Anlass, Ziele und Begründung der Änderung des B-Plans**

Eine Pension oder ein Hotel ließen sich aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisieren. Die vorhandene Baufläche ist dafür zu klein. Die Stadt Krakow am See beabsichtigt nun, an dieser Stelle ein Apartmenthaus mit Ferienwohnungen und einem Wellnessbereich errichten zu lassen. Deshalb soll der B-Plan Nr. 17 geändert werden und künftig ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet ausweisen.

## **03. Änderungen der Planung**

Zur bestehenden Planung sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Errichtung eines Apartmenthauses mit Ferienwohnungen und eines Wellnessbereiches anstelle einer Pension  
→ demzufolge Änderung von einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pension in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet
- Vergrößerung der zulässigen Grundfläche für die Hauptnutzung von 400 qm auf 700 qm
- Reduzierung der zulässigen Grundfläche für die Nebennutzung (Carports, Stellplätze und Zufahrten mit Teilversiegelung) von 1.000 qm auf 700 qm  
→ Die Gesamtgröße der versiegelten Flächen bleibt konstant bei 1.400 qm



27. Juli 2018

---

- Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses mit Flachdach anstelle eines bisher zulässigen Steildaches
- Veränderung der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Carport, Abstellräume und Abfallbehälter zur Neuordnung der Stellplätze
- geringfügige Veränderung der Sonderbaufläche
- Einfügung einer neuen textlichen Festsetzung TF 1.5 zur Erweiterung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen
- Überarbeitung der textlichen Festsetzungen für den Ausgleich auf der Grundlage einer neuen Bilanzierung
- Der Titel des B-Plans wird geändert von „Pension Wadehäng“ in „Ferienanlage Wadehäng“

Die festgesetzten Baugrenzen werden nicht verändert.

**Im Übrigen behält die Begründung vom 01. April 2015 weiterhin Gültigkeit. Es gelten nur folgende Änderungen und Ergänzungen.**

Folgende Anlagen der Begründung vom 01. April 2015 behalten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls ihre Gültigkeit:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)  
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 09.01.2015, geändert 31.03.2015
- Untersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“,  
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 07.01.2015
- Untersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes DE 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“  
verfasst von ECO-CERT Techentin, Stand 09.01.2015

## **zu 2. Vorhandene Planungen**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Schreiben vom 15.12.2017 anlässlich der Planungsanzeige bereits mitgeteilt, dass der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Pension Wadehäng“ / des FNP mit gleichbleibendem Nutzungszweck (Fremdenbeherbergung) nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen stehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird die ehemalige Ausweisung als

SO/H 22

sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Hotel



27. Juli 2018

---

geändert in SO/F 22  
Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO  
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet.

### **zu 3. Ziele des Bebauungsplans**

Die Ziele des Bebauungsplans werden wie unter 02. beschrieben geändert.

### **zu 5.4. Immissionsschutz**

In der Begründung von 2015 wurde darauf hingewiesen, dass in westlicher Richtung vom Plangebiet in etwa 1000 m Entfernung der Bau einer Biogasanlage inklusive Biogaslager der Biogas Krakow am See GmbH geplant sei. Diese Anlage wurde seinerzeit (20.07.2011, Verlängerung bis 19.07.2015) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Die Errichtung der Biogasanlage ist nicht mehr vorgesehen.

### **zu 5.5. Krakower See**

Aus dem im Internet veröffentlichten „Gutachten Krakower See Obersee 2012“, verfasst vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden wird für den **Obersee** folgende Einschätzung entnommen:

Seefläche	798,7 ha
maximale Tiefe	28,3 m
mittlere Tiefe	4,47 m
Einzugsgebiet	151 km <sup>2</sup>
Referenzzustand	mesotroph

Der Krakower See liegt im Landschaftsschutzgebiet Krakower Seenlandschaft. Der Obersee ist als Naturschutzgebiet und internationales Vogelschutzgebiet seit 1978 unter Schutz gestellt. Er ist Bestandteil des Naturparks Nossentiner und Schwinzer Heide. Der Krakower See ist der größte der zahlreichen Standgewässer im Landkreis Güstrow. Er gehört randlich noch zur Mecklenburger Großseenlandschaft und ist in 2 Seeteile untergliedert, den Obersee und den Untersee, die nur über einen schmalen Durchlass am Wadehäng miteinander verbunden sind. Hinzu kommen in dem insgesamt stark durch Inseln gegliederten Gewässer zwei relativ abgegrenzte Buchten, im Obersee der Möllner Seeteil und im Untersee der Serrahner Seeteil.

Der Seeteil bei Mölln wurde 2007 durch eine Phosphatfällung restauriert.

Der Krakower See wird von der Nebel, dem größten Nebengewässer der Warnow durchflossen. Die Nebel mündet bei Walkmöhl in den Obersee. Sie ist wie der See auch ein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer. Der Krakower See wird auf Grund seiner Flächengröße in zwei Wasserkörper geteilt, der Obersee ist einer davon. Der Obersee



27. Juli 2018

---

wurde 2011 an vier Messstellen untersucht. Er ist ein stabil geschichtetes Gewässer, das dem Seetyp 10 (kalkreicher, geschichteter Tieflandsee mit relativ großem Einzugsgebiet) zugeordnet wird. ...

Eine Vermessung fand 1998 statt. Eine Uferkartierung wurde 2004 per Luftbild durchgeführt. ...

#### Erfolgskontrolle Möllener See 2012 (bioplan 2012)

Es gilt, dass sich die Biologie im Möllener See durchaus positiv entwickelt bzw. erhalten hat, während die Nährstoffgehalte nach wie vor eindeutig zu hoch sind. Wie bereits im Bericht aus dem Jahr 2011 ausgeführt, wird sich wegen des Naturschutzcharakters des Sees an dieser Situation aber auch kaum etwas ändern lassen. Das gesamte Westufer ist durch Kormoranschlaflbäume besetzt und auf dem See rasten auch diverse andere Wasservögel. Es hat zudem den Anschein, dass der See jetzt doch wieder fischereilich stärker bewirtschaftet wird. Gemäß dem Grundsatz der Priorität der biologischen Komponenten ist der Zustand des Möllener Sees 2012 noch als gut zu bewerten. Die Gefahr eines Umschlagens zurück in den blaualgen-dominierten Zustand ist bei der hohen Nährstoffbelastung und geringen Wassertiefe allerdings relativ groß. Trotz der hohen Produktivität des kleinen und ausgesprochen flachen Sees und der damit verbundenen eher geringen Sichttiefen hat sich der erst relativ lange nach der Restaurierung entstandene Makrophytenbestand im Möllner See erfreulicher Weise auch im Jahr 2012 behaupten können. ...

Mit *Chara contraria*, *Chara filiformis* und *Chara vulgaris* wurden immerhin drei Characeenarten in durchaus nennenswerten Beständen im See nachgewiesen. ...

Eine Bewertung des Sees nach PHYLIB ergibt wie bereits für das Jahr 2011 auch für 2012 erstaunlicher Weise einen guten Zustand (2), das Ergebnis wird als gesichert ausgewiesen.

Durch die 1. Änderung des B-Plans wird eine Bebauung mit Vollversiegelung im Umfang von 700 qm und eine Teilversiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplätze ebenfalls im Umfang von 700 qm vorbereitet. Entsprechend weiterhin gültiger TF 2.2 darf das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen versickert werden. Das Niederschlagswasser von den Dächern wird in Rinnen und Fallrohren gesammelt und einer Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zugeführt. Nach der Passage der ufernahen Bodenschichten kann das Niederschlagswasser wie bisher in den Krakower Obersee gelangen. Aufgrund der Geringfügigkeit der versiegelten Flächen im Vergleich zur Fläche des Krakower Obersees und wegen der Bodenpassage ist eine Beeinträchtigung der Wasserqualität des Krakower Sees nicht zu befürchten.

Durch den B-Plan werden die vorhandenen, durch Vermessung festgestellten Bäume des Uferbereichs zum Erhalt festgesetzt. Die vorgesehene Bebauung hat einen ausreichenden Schutzabstand zum Krakower Obersee. Eine Veränderung der Uferzone ist nicht beabsichtigt, durch TF 2.7 und 2.8 wurden weitere Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei allen bisherigen Nutzungen des Plangebiets als Gaststätte und Wohnhaus wurde das anfallende Schmutzwasser in einfachen Kleinkläranlagen behandelt und der Versickerung zugeführt. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Krakower Obersee durch



27. Juli 2018

---

mehr oder weniger gereinigtes Schmutzwasser belastet wurde. Bei der geplanten neuen Nutzung wird das Schmutzwasser der zentralen Kanalisation übergeben und zur Kläranlage Charlottenthal verbracht, eine Belastung des Krakower Obersees kann ausgeschlossen werden.

### **zu 5.6. Wald**

Das Forstamt Sandhof teilte mit Schreiben vom 19.02.2018 mit, dass sich aus den vorgelegten Unterlagen zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 bezogen auf das Baufeld keine flächenmäßigen oder örtlichen Verschiebungen ergaben. Somit hat die für den B-Plan Wadehäng abgegebene Stellungnahme vom 27.02.2015 immer noch Bestand.

### **5.7. Baumschutz**

Das Gutachterbüro Baumfuchs Maria Köpnick hat im Februar / März 2018 ein Gutachten über die Baumkontrolle und Begutachtung von 65 Bäumen im Plangebiet mit folgender Aufgabenstellung erarbeitet:

- (1) Bewertung der Bäume nach Vitalität, Stand- und Bruchsicherheit des Stammes und der Krone
- (2) Durchführung der eingehenden Untersuchungen mit einem Resistographen
- (3) Festlegung einer Maßnahmenempfehlung für jeden Baum gemäß ZTV-Baumpflege, die auch die Dringlichkeit enthält

Zusammenfassend wurde festgestellt:

Der Bestand umfasst 65 Bäume der Arten Berg-Ahorn, Rosskastanie, Erle, Birke, Esche, Fichte, Kiefer, Eiche, Robinie, Weide und Linde. 40 % des Bestandes besteht aus Erle. Räumlich betrachtet befinden sich die Erlen als linienartige Formation an der östlichen Seite des Grundstückes an der Uferböschung und damit in direkter Nähe zum See.

Der Baumbestand verteilt sich gleichmäßig auf die Reife- und Alterungsphase.

Nach Durchführung der Sichtkontrolle ergab sich an 29 Bäumen die Notwendigkeit einer eingehenden Untersuchung. Im überwiegenden Fall lag ein Verdacht auf Stockfäule (Fäule im Stammfuß und Wurzelstock) vor. Eine Stockfäule kann die Stand- und Bruchsicherheit eines Baumes massiv einschränken und zu einem Versagen des Baumes führen. In 24 von 29 Fällen zeigten die Ergebnisse der eingehenden Untersuchungen eine Fäule im Stamm oder Stammfuß. In 6 Fällen kann die Verkehrssicherheit nur durch die Fällung der Bäume wiederhergestellt werden. Die Fällung betrifft die Bäume mit den Nummern: 707, 719, 729, 730, 750 und 205 und verteilt sich auf eine Fichte, vier Schwarz-Erlen und eine Rosskastanie.

Diese sechs Bäume wurden in der Planzeichnung nicht mehr zum Erhalt festgesetzt.

Weiterhin hat die Gutachterin empfohlen, die Bäume entsprechend ihres Zustandes im Abstand von 1 oder 2 Jahren einer Regelkontrolle zu unterziehen. Dabei kann festgestellt werden, dass die Verkehrssicherheit bei einzelnen Bäumen künftig nur durch Fällung zu gewährleisten ist. Alle Fällarbeiten sind bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.



27. Juli 2018

Durch die Textliche Festsetzung TF 2.10 wird die Erteilung einer Ausnahme von den Festsetzungen des B-Plans zum Erhalt der Bäume in Aussicht gestellt. In jedem Fall ist standortnah eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Das Gutachten ist für die Aufstellung des B-Plans nicht von grundsätzlicher Bedeutung. Aus diesem Grund und auch wegen des Umfangs des Gutachtens von 237 Seiten wird das Gutachten nicht zur Anlage des B-Plans erklärt.

Bei Einreichung von Bau- oder Fällgenehmigungen wird das Gutachten mitgereicht.

### **zu 6.1. Art der baulichen Nutzung**

Anstelle des sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pension/Hotel wird künftig ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet ausgewiesen.

Die unter TF 1.3 und 1.4 aufgeführten Nutzungen bleiben unverändert zulässig.

### **zu 6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung verändert sich

für die Hauptnutzung Apartmenthaus	von	400 qm	auf	700 qm
und				
für die Nebennutzung	von	<u>1.000 qm</u>	auf	<u>700 qm</u>
		1.400 qm		1.400 qm

Die Gesamtgröße der bebaubaren Flächen bleibt konstant bei 1.400 qm.

Die maßgebliche Fläche des Baugrundstücks wird durch die Größe der Sonderbaufläche auf 1.756 qm festgelegt. Die Obergrenze der **Grundflächenzahl** beträgt in einem Ferienhausgebiet entsprechend § 17 BauNVO 0,4. Daraus ergibt sich eine zulässige maximale Grundflächenzahl für die Hauptnutzung von

$$0,4 \times 1.756 \text{ qm} = \underline{\underline{702,4 \text{ qm}}} > 700 \text{ qm}$$

Auch wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, darf die Obergrenze der **Geschossflächenzahl** von 1,2 in einem Ferienhausgebiet entsprechend § 17 BauNVO nicht überschritten werden. Maximal dürfen drei Vollgeschosse auf der zulässigen Grundfläche errichtet werden. Daraus ergibt sich

$$1,2 \times 1.756 \text{ qm} = \underline{\underline{2.107,2 \text{ qm}}} > 3 \times 700 \text{ qm} = 2.100 \text{ qm}$$





27. Juli 2018

---

Zu den zulässigen Nebenanlagen gehört auch eine nach TF 2.9 zulässige Plattform für sportliche Betätigung neben der Sonderbaufläche. Diese Lösung für eine Sportfläche wurde bei einem Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich gefunden.

Die maximal zulässige Zahl der **Vollgeschosse** wird zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks von 2 auf 3 erhöht.

Nach den Plänen für den Bauantrag vom 20.03.2018 hat der Aufzugsschacht als höchster Punkt des Gebäudes eine Höhe von 10,23 m. Dabei wird die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens mit 0,00 m angenommen. Da möglichst ebene Gebäudezugänge angestrebt werden, befindet sich der als höchste Punkt des Gebäudes maximal 10,5 m über vorhandenem Gelände.

Im Baumschutzgutachten wurden bei vielen Bäumen Baumhöhen im Bereich von 16 bis 26 m festgestellt. Die Gebäudehöhe liegt also deutlich unterhalb der Baumkronen, der Einfluss des Gebäudes auf das Landschaftsbild kann somit vernachlässigt werden.



27. Juli 2018

## **zu 7. Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz ändert sich geringfügig. Randflächen der Sonderbaufläche, die bisher als Grünfläche oder Verkehrsfläche ausgewiesen waren, wurden der Sonderbauflächen zugeschlagen. Nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sonderbaufläche	1.756
Verkehrsflächen	68
Grünflächen	3.461
Wasserflächen	363
Summe = Plangebietsgröße	5.648

## **zu 8.5. Niederschlagswasser**

Die bisher verwendete Textliche Festsetzung TF 2.2 „Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden.“ mit der Rechtsgrundlage Landeswassergesetz § 32 Abs. 4 kann für Krakow am See nicht verwendet werden. Die Stadt Krakow am See hat durch Beitritt zum Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) ihre Satzungshoheit im Bereich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung an den Verband abgegeben.

Für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Für den Fall, dass aufgrund des anstehenden Baugrundes keine Versickerung möglich ist, ist die untere Wasserbehörde zu kontaktieren, um die Einleitbedingungen in den Obersee abzustimmen. In diesem Fall wird die Errichtung einer Vorreinigungstufe vor Einleitung gefordert.



27. Juli 2018

---

**9. Umweltbericht**  
**zu 9.2. Artenschutzrechtliche Auswirkungen**

Für die Ruine des ehemaligen Tanzsaals (Holzverschalung unter der Dachtraufe) wird vor Abriss eine erneute Begehung zur Feststellung der Betroffenheit geschützter Arten (Fledermäuse) durchgeführt. Das Ergebnis wird der unteren Naturschutzbehörde in einem Kontrollbericht vor Abrissbeginn vorgelegt.

**zu 9.3.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde überarbeitet. Geringfügige Auswirkungen der neuen Bilanzierung wurden unter TF 2.4a und 2.4b in die Planung übernommen.

**zu 9.4.c) Zusammenfassung**

Mit dieser B-Plan-Änderung und der parallel durchgeführten F-Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Apartmenthauses mit Ferienwohnungen und einem Wellnessbereich auf einer neu definierten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet geschaffen werden. Die Planung ist mit den Umweltauforderungen vereinbar und dient der Stärkung der Attraktivität des Luftkurortes und Grundzentrums Krakow am See.

**zu 10. Literatur und Quellen**

- Gutachterliche Stellungnahme (Baumschutzgutachten) vom 11. März 2018 für Schmöckwitz Grundstücks GmbH & Co. KG  
Sachverständige: Maria Köpnick, FLL zertifizierte Baumkontrolleurin, 17 129 Völschow

Krakow am See, 09.08.2018

i.V. R. Lorenz

.....  
Fischer  
stellv. Bürgermeister