

Begründung zur
4. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 32
" Blechern Krug "
der Stadt Krakow am See



Exemplar für Satzungsbeschluss

17. Juli 2017



17. Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Stand und Art des Planverfahrens
2. Ziele und Begründungen der 4. Änderung des B-Plans
 - 2.1. Ferienhausgebiet Mitte 2
 - 2.2. Verzicht auf Textliche Festsetzung TF 2.2
 - 2.3. Fundstelle der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in TF 4.2
 - 2.4. Redaktionelle Änderungen
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Regionales Regionales Raumentwicklungsprogramm
Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 3.2. Flächennutzungsplan
4. Bodenschutz
5. Flächenbilanz



17. Juli 2017

1. Stand und Art des Planverfahrens

Der B-Plan Nr. 32 "Blechern Krug" wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und am 11.08.2007 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des B-Plans wurde am 10.07.2010 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht und ist damit ebenfalls in Kraft getreten. Sie beinhaltet im Wesentlichen eine Neuausweisung von Verkehrsflächen. Das Gebiet für Bootsschuppen wurde in Gebiet für Bootsverleih gewandelt und die Baufläche vergrößert. Die Zweckbestimmung von Grünanlagen wurde geändert.

Die 2. Änderung ist am 09.09.2012 in Kraft getreten. Geändert wurden die Baufläche im bestehenden Gebiet für Bootsverleih und ein weiteres Gebiet für Bootsverleih wurde neu eingefügt.

Ein Versuch der 3. Änderung mit dem Ziel der Neuausweisung eines weiteren Ferienhausgebietes Ost 2 am Ostrand des Plangebiets wurde wegen erheblicher Einsprüche der beteiligten Behörden nicht weiter verfolgt.

Die 3. Änderung ist dann mit anderer Zielstellung am 06.02.2016 in Kraft getreten. Geändert wurden die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines großen Bereichs des bisherigen Ferienhausgebietes Ost. Das Ferienhausgebiet Mitte mit einer zulässigen Grundfläche von 200 qm wurde zwischen dem nördlichen Gebiet für Bootsverleih und dem Krakower See neu ausgewiesen. Dadurch ergab sich eine geringfügige Verkleinerung der Sichtschneise. Die Steganlagen des Bootsverleihs wurden angepasst. Die zulässige Grundfläche für die Ferienhäuser im Ferienhausgebiet Süd wurde erhöht.

Die 4. Änderung beinhaltet folgende Änderungen:

Aufteilung des Ferienhausgebietes Mitte

Es wird ein Baufeld mit einer zulässigen Grundfläche von 40 qm abgeteilt und als Ferienhausgebiet Mitte 2 in der Sichtschneise positioniert. Es soll damit ein Ferienhaus an einem herausgehobenen Standort ermöglicht werden. Dieses Ferienhaus soll die erforderlichen Nutzflächen auf zwei Geschossen übereinander bekommen, ein drittes Geschoss soll eine Aussichtsterrasse erhalten. Damit entsteht ein turmartiges Bauwerk, für welches eine Firsthöhe von 8 bis 10 m festgesetzt wird.

Die Restfläche von 160 qm soll als Ferienhausgebiet Mitte 1 an alter Stelle verbleiben. Die Reduzierung des Ferienhausgebietes Mitte erfolgt am Rand der Sichtschneise.

Auswertung der mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichts Schwerin am 21.12.2016 vor Ort am Blechern Krug

Die Verhandlung wurde auf Grund der Klage eines Eigentümers eines im Plangebiet des B-Plans Nr. 32 gelegenen Grundstücks gegen den Landrat des Landkreises Rostock durchgeführt. Beigeladen war die Stadt Krakow am See. Nach Erörterung der Sach- und



17. Juli 2017

Rechtslage wurde gerichtlicherseits darauf hingewiesen, dass gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans folgende Bedenken bestehen.

„Zum einen ist fraglich, ob die auch in der jetzigen geltenden Fassung des Bebauungsplans vorgenommene Längenbegrenzung der Gebäude wirksam ist. Nach einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 08.02.2008 (Az.: 2 N 04.2141) könnte eine solche Festsetzung nicht zulässig sein. Weitere Bedenken gegen den Bebauungsplan ergeben sich daraus, dass dieser in Ziffer 4 der textlichen Festsetzung auf eine DIN-Norm 2109 "Schallschutz im Hochbau" verweist. Weder in den textlichen noch in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans findet sich jedoch ein Hinweis, wo die benannte DIN-Norm für die Bürger einzusehen ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschluss vom 18.08.2016 - 4 BN 24.16-) entspricht den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung eines Bebauungsplans nicht, wenn dessen textliche Festsetzung auf eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift Bezug nehmen, aber weder die Bekanntmachung noch die Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hinweist, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.“

Mit der DIN-Norm 2109 kann nur die im B-Plan unter TF 4.2 genannte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemeint sein.

Das Amt Krakow am See hat daraufhin am 31.01.2017 drei Grundstückseigentümer und Bauherren im Plangebiet angeschrieben und mitgeteilt, das „die von der RichterIn des Verwaltungsgerichts Schwerin in der mündlichen Verhandlung vom 21.12.2016 angeführten Mängel des B-Planes 32 mit seinen bisherigen Änderungen, die im Falle einer Urteilssprechung durch ein Gericht den B-Plan insgesamt für unwirksam erweisen würden, sind im Rahmen der 4. Änderung zum B-Plan 32 zu berichtigen.“

Demzufolge sollen die Textliche Festsetzung TF 2.2 ersatzlos gestrichen werden und in der Textlichen Festsetzung TF 4.2 eine Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 4109 angegeben werden.

Da die Grundzüge der vorhandenen Planung nicht berührt werden, soll auch die aktuelle 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, auf eine Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichts wird verzichtet.



17. Juli 2017

2. Ziele und Begründungen der 4. Änderung des B-Plans

2.1. Ferienhausgebiet Mitte 2

Die Stadt Krakow am See beabsichtigt, mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 32 "Blechern Krug" folgende Veränderungen der bisherigen Planung herbeizuführen:

- Ausweisung eines neuen Ferienhausgebiets Mitte 2 mit einer zulässigen Grundfläche von 40 qm in der Sichtschneise innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Liegewiese
- Reduzierung des verbleibenden Ferienhausgebiets Mitte 1 um 40 qm zulässige Grundfläche
- Zur Sicherung der besonderen Qualität des Ferienhauses als turmartiges Bauwerk wird die Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß ausgewiesen. Das Mindestmaß soll die Möglichkeit einer schlichten Bebauung mit einem niedrigen, eingeschossigen Ferienhaus ausschließen. An diesem städtebaulich wertvollen Standort ist nur ein besonderes Ferienhaus in Form eines Turmbauwerks zulässig.

Diese Änderung des B-Plans dient der Erhöhung der Attraktivität eines besonderen Ferienhauses im Luftkurort Krakow am See und dem vorhandenen Tourismusschwerpunktraum im Binnenland. Das markante, turmartige Gebäude soll zudem als Werbeträger für Krakow am See genutzt werden. Bei attraktiver Gestaltung des neuen Gebäudes soll somit der nördliche Ortseingang der Stadt Krakow am See aufgewertet werden.

Es ist vorgesehen, das Ferienhaus in Form und Gestaltung dem Aussichtsturm auf dem Jörnberg ähnlich zu errichten. Es soll ein „kleiner Bruder des Aussichtsturms“ entstehen, der sich harmonisch in das Landschaftsbild einpasst.

Die Erschließung des Plangebiets ist wie bisher in allen Belangen gesichert.

Durch Verlagerung von Baufläche des Ferienhausgebiets Mitte 1 nach 2 vergrößert sich der Abstand dieser Baufläche zum Krakower See. Die Belange des Natur- und Gewässerschutzes werden somit nicht umfangreicher beeinträchtigt als vor der Planänderung.

Insgesamt dient die 4. Änderung des B-Plans der Erhöhung der Attraktivität des Luftkurortes Krakow am See. Mit dem Aussichtsturm-Ferienhaus wird ein weiteres Symbol für den Krakower Tourismus geschaffen, welches für die Vermarktung des Standortes eingesetzt werden kann.

2.2 Verzicht auf Textliche Festsetzung TF 2.2

In der 3. Änderung der Planung wurde folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.2 Die Gebäude der Hauptnutzung sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchsten 10 m betragen.



17. Juli 2017

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Mit dieser Festlegung wurde entspr. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise beschrieben.

In der ursprünglichen Planfassung sowie in der 1. und 2. Änderung der Planung war die oben genannte Definition der abweichenden Bauweise fälschlicherweise in der Planzeichenerklärung enthalten.

In der Begründung zum B-Plan Nr. 32 „Blechern Krug“ vom 10. August 2007 ist folgendes enthalten:

„6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ferienhausgebiet Ost

Wegen der gewünschten kleinteiligen Bebauung zum Erhalt der Sichtbeziehungen und des Landschaftsbildes wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m betragen. ...“

Da seitens des Amtes Krakow am See festgestellt wurde, dass im Falle einer Urteilssprechung durch ein Gericht der B-Plan insgesamt unwirksam werden würde, soll diese Textliche Festsetzung TF 2.2. ersatzlos aufgehoben werden. Da im Baufeld Allgemeines Wohngebiet, ehemals Ferienhausgebiet Ost, seit 2007 durch Grundstücksteilung 11 Baugrundstücke entstanden sind, diese Baugrundstücke an verschiedene Eigentümer veräußert wurden sowie im Wesentlichen bereits bebaut sind, kann festgestellt werden, dass das ursprüngliche Ziel der kleinteiligen Bebauung zum Erhalt der Sichtbeziehungen und des Landschaftsbildes erreicht wurde. Wegen der Attraktivität der Grundstücke und vorhandenen Bebauung ist nicht damit zu rechnen, dass die vorhandenen Grundstücke vereinigt werden und ein großer Baukörper entsteht. Auf TF 2.2. kann somit verzichtet werden.

Bezüglich der Grenzabstände gilt dann § 6 „Abstandsflächen, Abstände“ der LBauO Mecklenburg-Vorpommern mit folgenden Regelungen:

- (1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.
Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden,
 1. die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf,....
- (5) ... Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. ...
- (8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig



17. Juli 2017

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,

Unter Abwägung der oben genannten Argumente erscheint eine Aufhebung von TF 2.2. geboten. Damit kann die Rechtssicherheit der Planung erhöht werden. Da mit Löschung von TF 2.2. der Inhalt der abweichenden offenen Bauweise nicht mehr definiert ist, wird auch die abweichende offene Bauweise (ao) aus der Planzeichnung und Planzeichenerklärung entfernt.

Im Übrigen hat der Eigentümer des Flurstücks 13/12 aus dem Allgemeinen Wohngebiet des B-Plans Nr. 32 bereits am 29.11.2016 in Zusammenhang mit einem Bauantrag für einen Wintergarten einen Antrag auf Befreiung von TF 2.2. und alternativ dazu den Antrag auf Löschung der TF 2.2. gestellt.

Auf Anraten der Bauaufsichtsbehörde wurden die Anträge vom Antragsteller ruhend gestellt, die Problematik soll in Zusammenhang mit einer Überarbeitung des B-Plans im Rahmen der 4. Änderung gelöst werden.

2.3 Fundstelle der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in TF 4.2

Die DIN 4109 legt Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume und an die zulässigen Schallpegel in schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zum Erreichen der bestimmter Schallschutzziele fest.

Nach Überarbeitung der DIN 4109 und Veröffentlichung im Juli 2016 steht nunmehr noch die bauaufsichtliche Einführung der neuen DIN 4109 aus. In der Liste der Technischen Baubestimmungen in der Form der Bekanntmachung des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 30. September 2015 ist noch die DIN 4109 von November 1989 enthalten. Eine neuere Bekanntmachung war am 17.07.2017 auf der Internetseite der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern

(<http://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Bau/Planen-und-Bauen/Technische-Baubestimmungen>) nicht vorhanden. Somit ist die DIN 4109-1:2016-07 in Mecklenburg-Vorpommern noch nicht gesetzlich eingeführt.

Der B-Plan nimmt genau wie das Schalltechnische Gutachten vom 06.03.1989 nach wie vor Bezug auf die DIN 4109 von November 1989. Diese DIN 4109 von November 1989 kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin (www.beuth.de) bezogen werden oder im Amt Krakow am See, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Textliche Festsetzung TF 4.2 wurde entsprechend ergänzt.

2.4 Redaktionelle Änderungen

In TF 5.2. wurde der Begünstigte des Leitungsrechts geändert von „Stromversorger“ in „Netzbetreiber für Elektroenergie“.



17. Juli 2017

3. Vorhandene Planungen
3.1. Regionales Regionales Raumentwicklungsprogramm
Mittleres Mecklenburg/Rostock

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (Landesverordnung vom 22. August 2011) weist im Raum Krakow am See am Blechern Krug ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und wesentlich umfangreicher einen Tourismusschwerpunktraum aus. Die landseitigen Flächen am Blechern Krug verfügen über keine Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Nach Kapitel 5.1 Umwelt- und Naturschutz des Raumordnungsprogramms gilt folgender Grundsatz:

G (2) In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind.

Nach Kapitel 3.1.3 Tourismusräume des Raumordnungsprogramms gelten folgende Grundsätze:

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,
- ...

Am Blechern Krug konkurrieren das wasserseitige Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege mit dem die gesamte Plangebietsfläche umfassenden Vorbehaltsgebiet Tourismusschwerpunktraum. Die Stadt Krakow am See entscheidet sich nach Abwägung zwischen der Freihaltung einer Sichtschneise und der Errichtung eines turmartigen Ferienhauses wegen der wirtschaftlichen Förderung des Tourismus für die Zulassung eines Ferienhauses.



17. Juli 2017

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4. Bodenschutz

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 weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

5. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bleibt unverändert. Für das Ferienhausgebiet Mitte 2 wird private Grünfläche in Anspruch genommen. Durch Reduzierung des Ferienhausgebiet Mitte und Umwandlung in Ferienhausgebiet Mitte 1 entsteht dort in gleicher Größe wieder eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Liegewiese.

Krakow am See, den 2017

.....
Fischer, Stellv. Bürgermeister